

Schenken, um zu kaufen

Steuertipp: Die Vermögensübertragung einer fremdvermieteten Immobilie an das eigene Kind mit Nießbrauch ist steuerlich ein Segen. Doch gibt es Alternativen?

Es gibt u.a. folgende vier Möglichkeiten, eine fremdvermietete Immobilie steuerbegünstigt an die Kinder zu übertragen:

1. Der Standardfall: Die Eltern übertragen eine fremdvermietete Immobilie unentgeltlich an das Kind – die Eltern behalten sich einen Nießbrauch vor:

Beispiel: Die Eltern übertragen unentgeltlich im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge ein fremdvermietetes Mehrfamilienhaus an die Tochter, behalten sich aber einen Nießbrauch vor. Durch den Nießbrauch vermindert sich der schenkungsteuerliche Wert der Immobilie, der der Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer unterliegt.

Der Nießbrauch sichert die Versorgung der Eltern. Es wird hierdurch aber kein Abschreibungsvolumen für die Tochter gebildet.

2. Der Verkaufsfall: Die Eltern verkaufen eine fremdvermietete Immobilie an das Kind und schenken anschließend den Kaufpreis an das Kind zurück (ähnlich wie „Familienschaukel“):

Beispiel: Die Eltern verkaufen zum Verkehrswert eine fremdvermietete Eigentumswohnung an die Tochter. Die Tochter nimmt zur Finanzierung dafür ein Darlehen bei der Bank auf und zahlt damit den Kaufpreis an die Eltern. Die Zinsen für das Darlehen kann sie als Fremdkapitalzinsen ansetzen. Anschließend schenken die Eltern – im Rahmen des erbschaftsteuerlichen Freibetrages von 400.000 Euro – den Kaufpreis an die Tochter zurück. Die Tochter verwendet dieses Geld, um z.B. das Darlehen für ihr Eigenheim zu tilgen.

Der Veräußerungserlös sichert die Versorgung der Eltern. Es wird Abschreibungsvolumen für die Tochter gebildet.

3. Der Rentenfall: Die Eltern übertragen eine fremdvermietete Immobilie unentgeltlich und vereinbaren eine Versorgungsleistung (lebenslange monatliche Rente) - BFH-Urteil vom 29.9.2021, IX R 11/19, BFH/NV 2022, 270:

Beispiel: Der Vater überträgt seiner Tochter „unentgeltlich im Wege der Schenkung“ ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Die Tochter verpflichtet sich zur Zahlung einer lebenslangen,

monatlichen, nicht wertgesicherten Rente in Höhe von 2.500 Euro zugunsten des Vaters. Weiterhin löst die Tochter das bestehende Darlehen in Höhe von 50.544,28 Euro ab. Der BFH entschied, dass die „Auflage“ (Rente und Ablösung des Darlehens) zu einer teilentgeltlichen Vermögensübertragung führen könne. Hierdurch wäre wieder Abschreibungsvolumen gebildet worden.

Die Rente sichert – wie beim Nießbrauchfall und Verkaufsfall – die Versorgung der Eltern. Es wird Abschreibungsvolumen für die Tochter gebildet.

4. Exkurs – das Kreditmodell: Die Eltern verkaufen die selbstgenutzte Immobilie an das Kind. Anschließend stunden sie den Kaufpreis und mieten die Immobilie der Tochter.

Beispiel: Die Eltern verkaufen zum Verkehrswert die selbstgenutzte Eigentumswohnung an die Tochter. Den Kaufpreis stunden die Eltern gegen eine übliche Verzinsung. Die Tochter vermietet die Wohnung dann an die Eltern.

Es erfolgen aber – entgegen der obigen drei Fälle – keine Zahlungen an die Eltern, die die Versorgung sichern. Allerdings hat die Tochter Abschreibungsvolumen geschaffen und kann die Zinsen als Werbungskosten bei der Anlage V ansetzen.

Wichtig:

- So lange die Übertragung an eigene Kinder stattfindet, sind die obengenannten Vorgänge grundsätzlich grund-erwerbsteuerfrei!
- Befindet sich die Immobilie mehr als zehn Jahre im Eigentum der Eltern, erfolgt die Übertragung an die Kinder grundsätzlich einkommensteuerfrei!

Dr. Jörg Schade
Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und
Stefan Barsch
Dipl.-Kfm., Steuerberater
beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH,
Hannover