

## Umgang mit dem neuen Erbschaftsteuerrecht Grundstücksschenkungen per Nießbrauch steuerlich entlasten

Klaus Küspert

**Mit der Einführung des neuen Erbschaftsteuerrechts zum Jahreswechsel kommt dem Instrument des Nießbrauchs eine neue Rolle zu. Der Autor empfiehlt mögliche Steuerfreiräume im Rahmen von Grundstücksschenkungen frühzeitig auszutesten. (Red.)**

Seit Januar 2009 vererbte oder verschenkte Häuser, Wohnungen und Unternehmen werden nach ihrem tatsächlichen Verkehrswert bewertet. Dabei gilt: Übernimmt der Beschenkte oder Erbe gleichzeitig Schulden, so werden diese im Falle einer Grundstücksschenkung vom Schenkungs- oder Erbschaftsteuerwert abgezogen.

Nicht jedem Schenkungswilligen ist indes bewusst, dass dies auch für Nießbrauchs- und andere Nutzungsrechte gilt. Natürlich auch dann, wenn solche Rechtsvereinbarungen zwischen Angehörigen bestellt werden.

Für die strategische Steuerplanung stellt die Einräumung eines Nießbrauchs am geschenkten Grundstück somit eine interessante Variante dar, Erbschaft- und Schenkungsteuer zu sparen, ohne sich selbst sämtlicher Rechte begeben zu müssen. Zwar überträgt der künftige Erblasser seinem Nachfolger das Eigen-



Klaus Küspert, Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Munkert Kugler + Partner GbR, Nürnberg. Die Kanzlei ist Mitglied der Geneva Group International. [www.munkert-kugler.de](http://www.munkert-kugler.de)

*„Auch bei der Schenkung von Betriebsvermögen unter Einräumung eines Nießbrauchs lassen sich die in der Praxis nicht immer leicht umzusetzenden Verschonungsregeln des Erbschaftsteuerrechtes mit Blick auf die Pflicht zur mehrjährigen Betriebsfortführung bei gleichzeitigem Erhalt der Lohnsummen vermeiden. Voraussetzung ist allerdings immer, dass die Schenkung nach Abzug der Belastung durch den Nießbrauch steuerfrei bleibt oder eine geringe Steuerbelastung auslöst.“*

tum an dem jeweiligen Vermögenswert, er behält sich jedoch lebenslang dessen umfassende Nutzung vor.

Das heißt: Die Einkünfte aus Vermietungen oder Erträge aus Unternehmungen bleiben weiterhin in seiner Hand.

### Zeitfaktor im Einzelfall entscheidend

Wichtig ist, dass den Betroffenen nicht zu spät einfällt, dass sie hier wichtige Weichen stellen müssen.

Ein Beispiel macht deutlich, warum das so ist: Ein 50-jähriger Vater überträgt sein Miethaus mit einem Verkehrswert von 1,3 Millionen Euro gegen lebenslänglichen Nießbrauch auf eines seiner

Kinder. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 100 000 Euro im Jahr. Nach Abzug der Betriebskosten beziffert sich der steuerlich abzugsfähige Jahreswert des Nießbrauchs auf 70 000 Euro. Laut Sterbetafel hat der Vater noch eine Lebenserwartung von 29 Jahren, sodass

der gesamte Nießbrauch 1,06 Millionen Euro wert ist. Der Kapitalwert des Nießbrauchs übersteigt den Verkehrswert des Grundstücks. Da der Nießbrauch vom Schenkungswert abgezogen wird, bleibt die Schenkung steuerfrei. Überträgt der Vater hingegen erst im Alter von 66 gegen Nießbrauch, würden trotz des hohen Freibetrags von 400 000 Euro für Kinder Steuern fällig.

### Gilt analog für Betriebsvermögen

Im Prinzip ist der Nießbrauch in gleicher Weise – also vor allem unter Berücksichtigung des Alters – auch bei der Übertragung von Betriebsvermögen anwendbar.

In diesen Fällen muss jedoch nach der Rechtsform des Unternehmens unterschieden werden. Bei GmbHs ist die Übertragung von Anteilen gegen Nießbrauchsvorbehalt ohne weiteres steuerlich möglich, da es relativ klare Bewertungsgrundsätze gibt.

Bei einer Personengesellschaft hingegen ist der Nießbrauch ein äußerst heikles Thema. Dann müssten sowohl der Schenker als auch der Beschenkte Mitunternehmer der Gesellschaft sein oder bleiben. Im Hinblick auf die Bewertung des abzuziehenden Nießbrauchs sind dabei viele offene Details zu beachten, sodass unbedingt fachmännischer Rat hinzugezogen werden sollte.

V&S

### Übertragung eines Miethauses gegen lebenslänglichen Nießbrauch

Übertragungsalter	Lebenserwartung <sup>1)</sup>	kapitalisierter Wert des Nießbrauchs <sup>2)</sup>	zu versteuernder Wert <sup>3)</sup>	Freibetrag für Kinder	zu versteuern
50	29	1 060 000	240 000	400 000	0
55	25	990 000	310 000	400 000	0
60	21	900 000	400 000	400 000	0
65	17	790 000	510 000	400 000	110 000
70	13	660 000	640 000	400 000	240 000
75	10	540 000	760 000	400 000	360 000
80	7	400 000	900 000	400 000	500 000

Beispielgrößen: Verkehrswert der vermieteten Immobilie (Mehrfamilienhaus): 1,3 Millionen Euro; Jahreswert des Nießbrauchs, maximal 18,6 des Verkehrswertes, errechnet sich aus: 1,3 Millionen Euro: 18,6 = 70 000 Euro; Der Tabellenwerte in Euro; <sup>1)</sup> in Jahren: nach der amtlichen Sterbetafel, <sup>2)</sup> Zinssatz: fünf Prozent, <sup>3)</sup> Verkehrswert minus kapitalisierter Wert des Nießbrauchs.