



## Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt an (gewerblichen) Immobilien



### **Erbschaftsteuerreform 2009 ermöglicht interessante Gestaltungen**

Die Übertragung von Vermögen unter dem Vorbehalt des Nießbrauchs ist ein Klassiker der erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Gestaltungsberatung.

Bei der schenkweisen Übertragung unter Bestellung eines Nießbrauchsrechts behält sich der Schenker (Nießbraucher) ein dingliches Nutzungsrecht an einer Sache, einem Recht oder an einem Vermögenswert zurück. So bezieht der Schenker als Nießbraucher bspw. bei Schenkung einer

vermieteten Immobilie weiterhin die Erträge der Immobilie und besitzt das Recht zur Verwaltung des Nießbrauchsobjekts. Nur er ist zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Der spätere Wegfall des Nießbrauchs durch Zeitablauf (z.B. bei lebenslangem Nießbrauch durch Tod) unterliegt nicht der Erbschaftsteuer (anders die vorzeitige Aufhebung ohne angemessene Gegenleistung).

Die Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt verfolgt das Ziel, zwar die Vermögenssubstanz mit sofortiger schenkungsteuerlicher Wirkung für Freibeträge und Zusammenrechnungstatbestände (§ 14 ErbStG) auf den Beschenkten zu übertragen, andererseits die wirtschaftliche Versorgung des Übergebers durch die ihm vorbehaltenen Erträge des Vermögens sicherzustellen.

Da der Nießbraucher seine zu Eigentümerzeiten entfaltenen Vermietungsaktivitäten und Vertragsbeziehungen praktisch unverändert fortführt, sind die Mieteinkünfte in einkommensteuerlicher Hinsicht - wie bisher - nur ihm und nicht dem Nießbrauchbesteller (Beschenktem) zuzurechnen.

Seit der am 1. Januar 2009 in Kraft getretenen Erbschaftsteuerreform ist bei Schenkungen unter Nießbrauchsvorbehalt die Nießbrauchslast, genauer gesagt der Kapitalwert des Nießbrauchs, bei der Ermittlung des schenkung-steuerpflichtigen Erwerbs des nießbrauchbelasteten Vermögensgegenstands voll abzugsfähig. Der Kapitalwert ergibt sich aus dem Jahreswert des Nießbrauchs (= Mieteinnahmen ./ übliche Aufwendungen) und dem Kapitalisierungsfaktor. Letzterer beruht aufgrund der Erbschaftsteuerreform ab dem Bewertungsstichtag 1.1.2009 auf einer neuen Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes, die die längere Lebenserwartung der Bevölkerung berücksichtigt und somit die Kapitalisierungsfaktoren steigert.

Das nachfolgende Beispiel zeigt die schenkungsteuerrechtliche Wirkung und das Gestaltungspotenzial der Schenkung eines Miethauses unter Nießbrauchsvorbehalt:

Vater A, 55 J., schenkt seiner Tochter ein vor 25 Jahren errichtetes, unbelastetes Mietwohnhaus auf einem 700 qm großen Grundstück mit einem Bodenrichtwert von € 300/qm unter lebenslangem Nießbrauchsvorbehalt für ihn unter Weiterzahlung aller laufenden mit dem Grundstück zusammenhängenden Kosten. Die jährlichen Mieteinnahmen (Nettomiete) betragen € 70.000, die Aufwendungen einschließlich Instandsetzung nach Verrechnung mit Umlagen € 16.000 und die Afa € 15.000. Der persönliche Schenkungsteuer-Freibetrag gem. § 16 ErbStG ist nicht ausgeschöpft.

1. Schritt:  
Bewertung des  
Grundstücks:

|                                     |           |                   |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|
|                                     | €         | €                 |
| <b>Bodenwert (700qm * 300 €/qm)</b> |           | <b>210.000,00</b> |
| <b>Gebäudeertragswert</b>           |           |                   |
| Jahresmiete                         | 70.000,00 |                   |
| ./.                                 |           |                   |
| Bewirtschaftungskosten              |           |                   |
| n                                   |           |                   |

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| (23% d. Jahres-<br>miete, vgl. Anl.23<br>zu § 187 (2) BewG)  |            |                   |
| zu § 187   | -16.100,00 |                   |
| (2) BewG)  |            |                   |
| =  | 53.900,00  |                   |
| Grundstücksreinertrag  |            |                   |
| ./.  |            |                   |
| Bodenverzi<br>nung   |            |                   |
| (5% v.<br>€ 210.000  |            |                   |
| gem. §   | -10.500,00 |                   |
| 188 (2)  |            |                   |
| Nr. 1  |            |                   |
| BewG)  |            |                   |
| =  | 43.400,00  |                   |
| Gebäuderei<br>nertrag  |            |                   |
| x Vervielfältiger, vgl.<br>Anl. 21, 22 BewG<br>bei 5% Liegen-<br>schaftszins und<br>Restnutzungs-<br>dauer von | x 18,36    | <u>808.542,</u>   |
| 55 J.  |            | <u>00</u>         |
| <b>Ertragswert</b>   |            | <b>1.018.542,</b> |
|  |            | <b>00</b>         |
| <b>gerundet</b>  |            | <b>1.018.000,</b> |
|  |            | <b>00</b>         |
| ./. Verschonungsabschlag<br>gem. § 13c ErbStG 10%  |            | -                 |
|  |            | <u>-101.800,0</u> |
|  |            | <u>0</u>          |

= zu besteuender Grundstückswert 916.200,00

2. Schritt:  
Bewertung des  
Nießbrauchs

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Mieteinnahmen        | 70.000,00         |
| ./. Aufwendungen     | <u>-16.000,00</u> |
| = Jahreswert         | 54.000,00         |
| (kein Abzug der Afa) |                   |

*Jahreshöchstwert gem. § 16*

*BewG: 54.731*

x Vervielfältiger

gem. BMF-Schreiben

v. 8.11.2010,

x 13,809 745.686,00

BStBl. I 2010 S. 1288

davon gem. § 10 (6)

ErbStG nur 90%

absetzbar

wegen § 13c ErbStG

x 0,9

671.117,40

Wert des

schenkung-steuerpflichtige

n Erwerbs

245.082,60

**3. Schritt:**

**Berechnung der**

**Schenkungsteuer**

Wert des

schenkung-steuerpflichtige

n Erwerbs

./. Persönlicher Freibetrag

(§ 16 ErbStG)

Bemessungsgrundlage

245.083,00

400.000,00

0,00

Steuer

0,00

Das vorstehende Beispiel zeigt, dass die frühe Schenkung der Immobilie unter Nießbrauchsvorbehalt eine interessante steuerliche Gestaltung darstellen kann, da zusammen mit der Übertragung des Miethauses z.B. weitere rd. 155.000 EUR Barvermögen geschenkt werden könnten, ohne dass Schenkungsteuer anfielen.

Würde das Miethaus ohne Bestellung eines Nießbrauchs geschenkt, fielen hingegen ein Schenkungsteuer iHv rd. 77.000 EUR an. Der Vorteil der Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt ist schenkungsteuerrechtlich umso größer je jünger der Schenker im Zeitpunkt der Übertragung ist.

Für weitere Informationen im Rahmen eines Beratungsgesprächs stehen wir Ihnen in

Berlin und  
Christburger Straße 410405 Berlin

Tel. +49 30 81030281  
berlin@dextra-fs.de  
zur Verfügung.

Hamburg  
Hamburg-HoheluftStraßenbahnring  
1320251 Hamburg  
Tel. +49 40 411 60 69 - 0  
hamburg@dextra-fs.de

