



WP IMMOBILIEN-FINANZIERUNGEN

Schenkungssteuer bei vorzeitiger Immobilienübertragung

Sparen durch Niessbrauchsvorbehalt

Die Preise für Wohnimmobilien erreichen scheinbar unaufhaltsame Höchststände. Das macht das Schenken und Vererben deutlich teurer, wenn Schenkungs- und Erbschaftssteuer anfällt. Vor diesem Hintergrund kann es sich für viele Familien lohnen, Grundvermögen vorzeitig auf die Kinder zu übertragen, dies aber unter Niessbrauchsvorbehalt: Beim Niessbrauch kann das Haus oder die Wohnung von den Eltern (Niessbraucher) lebenslang selbst genutzt werden. Bei Mietobjekten stehen die Mieteinnahmen weiterhin den Niessbrauchern zu. Schenkungs- und Erbschaftssteuer wird bei der Übertragung der Immobilie gespart, weil vom Verkehrswert der Immobilie der Wert des Niessbrauchs abgezogen werden kann. Dieser Wert ermittelt sich durch Multiplikation der jährlichen Mieteinnahmen beziehungsweise der ortsüblichen Miete bei Selbstnutzung (nach Abzug aller Kosten) mit einem Vervielfältiger aufgrund der statistischen Lebenserwartung der Berechtigten/Eltern. Je jünger die Eltern bei der Übertragung sind, desto höher ist der Kapitalwert des Niessbrauchs, der vom Wert der Immobilie abgezogen werden kann, und somit die Ersparnis. Der Niessbrauch ist notariell zu beurkunden und im Grundbuch einzutragen.

Auch ohne Niessbrauch lassen sich Schenkungs- und Erbschaftssteuern vermeiden: So ist die Übertragung eines sogenannten Familienheims an den Ehegatten zu Lebzeiten grundsätzlich steuerbefreit. Auch der Erwerb des Familienwohnheims von Todes wegen durch den Ehegatten und durch Kinder ist unter bestimmten Voraussetzungen (zum Beispiel unverzügliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken) ohnehin von der Erbschaftssteuer befreit.

Bei der Übertragung von Mietobjekten mit Niessbrauch sind neben erbschafts- und schenkungssteuerlichen Aspekten auch andere Aspekte wie die damit verbundenen ertragssteuerlichen Folgen zu beachten (beispielsweise die Auswirkungen auf Abschreibungsmöglichkeiten und die Möglichkeit des Abzugs von Werbungskosten). Daher sollte in allen Fällen eine umfassende Beratung unter Abwägung der Interessen und zivilrechtlichen, ertragssteuerlichen, schenkungs- und erbschaftssteuerlichen Auswirkungen erfolgen.

(Quelle: Wirtschaft im Südwesten – Autor: Claudio Schmitt, Bansbach GmbH)