



Infobrief

„Schenkungssteuer und Nießbrauchrecht“

Die Übertragung von Immobilien unter Vorbehalt eines Nießbrauchs hat sich als effektive Gestaltungsmöglichkeit zur steueroptimierten Vermögensnachfolge etabliert. In vielen Fällen möchten Eltern ihren Kindern eine vermietete oder selbstgenutzte Immobilie zu Lebzeiten übertragen, dabei aber weiterhin von den Nutzungen profitieren oder ihre Wohnsituation absichern. Das Nießbrauchrecht bietet hierfür die passende Lösung: Der Übergeber überträgt das zivilrechtliche Eigentum, behält sich jedoch das Recht vor, die Immobilie weiterhin selbst zu nutzen oder die Mieteinnahmen zu vereinnahmen. Diese Konstellation hat nicht nur praktische, sondern auch erhebliche steuerliche Vorteile.

Schenkungssteuerlich wird bei der Übertragung einer mit einem Nießbrauch belasteten Immobilie im ersten Schritt der volle Wert der Immobilie nach dem Bewertungsgesetz angesetzt. Im zweiten Schritt wird das Nießbrauchrecht als Nutzungs- und Duldungsaufgabe abgezogen. Der Kapitalwert des Nießbrauchs wird dabei anhand der zu erwartenden Jahresnutzung (beispielsweise der Netto-Mieteinnahmen) und einem gesetzlich vorgegebenen Vervielfältiger gemäß § 14 BewG berechnet. Dieser Vervielfältiger berücksichtigt das Lebensalter des Nießbrauchberechtigten und führt dazu, dass gerade bei jüngeren Übergebern ein erheblicher Wert zum Abzug gebracht werden kann. Das mindert die Schenkungssteuerbelastung deutlich und schont zugleich die persönlichen Freibeträge, etwa den Freibetrag von EUR 400.000,00 bei Übertragungen an Kinder.

Neben dem Nießbrauch kann auch ein Wohnrecht vorbehalten werden, vor allem bei selbstgenutzten Immobilien. Im Unterschied zum Nießbrauch, der die vollständige Nutzung inklusive Vermietung umfasst, erlaubt das Wohnrecht nur die persönliche Nutzung durch den Berechtigten selbst (§ 1093 BGB). Es wird häufig dann vereinbart, wenn der Übergeber in der Immobilie wohnen bleiben möchte, ohne auf zusätzliche Einnahmen angewiesen zu sein. Auch das Wohnrecht wird bei der schenkungssteuerlichen Bewertung als Belastung berücksichtigt.



Beide Gestaltungsformen bieten den Vorteil, dass der Wert der Schenkung steuerlich reduziert wird, während der Übergeber sich rechtlich und finanziell absichert. Wichtig ist jedoch die sorgfältige vertragliche Ausgestaltung, bei Immobilien zwingend in notariell beurkundeter Form. Dabei sind auch mögliche Risiken zu beachten: So kann ein späterer Verzicht auf das Nießbrauchs- oder Wohnrecht als weitere Schenkung gewertet werden. Ebenso sollte bedacht werden, dass mit einem solchen Recht belastete Immobilien in ihrer Verwertbarkeit (z. B. bei Verkauf oder Beleihung) eingeschränkt sind.

Insgesamt stellt die Übertragung unter Vorbehalt des Nießbrauchs oder Wohnrechts eine rechtssichere und steuerlich vorteilhafte Möglichkeit dar, Immobilienvermögen innerhalb der Familie zu übertragen. Sie verbindet generationsübergreifende Planung mit wirtschaftlicher Absicherung – vorausgesetzt, die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen werden fachkundig berücksichtigt.

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diesen deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.