



Infobrief

„Vorweggenommene Erbfolge - Immobilien zu Lebzeiten an die nächste Generation übertragen“

Viele Menschen scheuen davor zurück, sich mit dem sensiblen Thema „Nachlassregelung“ auseinanderzusetzen. Dabei sollte dies gerade kein Störgefühl hervorrufen. Im Gegenteil: Das Wissen, alle Dinge geregelt und eine vernünftige Vorsorge getroffen zu haben, vermittelt meist Sicherheit und Gelassenheit.

Allein aus finanziellen Gründen lohnt es sich, frühzeitig zu planen, wie das erarbeitete Vermögen möglichst steueroptimiert an die nächste Generation weitergegeben werden kann. Dieser Artikel beleuchtet nicht das Thema „Erbchaft“, sondern setzt eine Stufe zuvor an. Bei der Übertragung des Vermögens zu Lebzeiten, der sogenannten vorweggenommenen Erbfolge. Dabei wird das Instrument der Grundstücksübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt vorgestellt.

Seit der Erbschaftsteuerreform 2008 / 2009 ist für Immobilienbesitzer das sogenannte Nießbrauchsrecht als steuerliches Gestaltungsmittel wieder wesentlich attraktiver geworden. Nießbrauch bedeutet vereinfacht gesagt, das wirtschaftliche Eigentum an einer Sache zu haben, obwohl diese Sache tatsächlich einer anderen Person - zum Beispiel dem Grundstückseigentümer - gehört. Der Nießbrauchsberechtigte kann, „wie der tatsächliche“ Eigentümer, über den Gegenstand verfügen.

Dies eröffnet die Möglichkeit, ein Grundstück zu Lebzeiten an die Kinder zu übertragen und gleichzeitig über das Nießbrauchsrecht „die Hand darauf“ zu behalten. Dabei kommt es zu zwei erbschaftsteuerlichen Vorteilen, welche anhand des nachfolgenden vereinfachten Beispiels veranschaulicht werden sollen:



Der verwitwete Vater Huber ist 65 Jahre alt und hat einen Sohn. Das Einfamilienhaus in München steht im Eigentum des Vaters und hat einen Wert von EUR 750.000,00. Würde der Vater seinem Sohn dieses Haus vererben, so stünde dem Sohn ein erbschaftsteuerlicher Freibetrag in Höhe von EUR 400.000,00 zur Verfügung. Die übersteigenden EUR 350.000,00 wären steuerpflichtig und würden derzeit zu ca. EUR 52.500,00 an Erbschaftsteuer führen.

Überträgt der Vater dagegen zu Lebzeiten das Grundstück unter Vorbehaltsnießbrauch, so ist zur Berechnung der Schenkungsteuer der Grundstückswert von EUR 750.000,00 um den Wert des Vorbehaltsnießbrauchs zu mindern. Dessen Wert hängt von der erzielbaren Kaltmiete und von der statistischen Lebenserwartung des Vaters ab. Bei einer fiktiven Kaltmiete von EUR 30.000,00 pro Jahr und einer Lebenserwartung von 17,46 Jahren (laut allgemeiner Sterbetafel bei einem 65 Jahre alten Mann) beträgt der Wert rund EUR 340.000,00. Die gesamte Schenkung ist steuerlich also nur EUR 410.000,00 wert (EUR 750.000,00 - EUR 340.000,00). Nach Abzug des Freibetrags von EUR 400.000,00, der auch bei Schenkungen gewährt wird, verbleibt eine Schenkungsteuer von weniger als EUR 1.000,00.

Dieser Freibetrag von EUR 400.000,00, der gleichermaßen für Schenkungen wie Erbschaften gilt, erneuert sich nach zehn Jahren. Bei der zukünftigen Erbschaft (oder einer weiteren Schenkung) steht er daher wieder zur Verfügung, um das verbleibende Vermögen, wie z. B. Wertpapierdepots, Kontoguthaben oder Fondsanteile, abzudecken.

Durch die Gestaltung des vorbehaltenen Nießbrauchsrechts wird daher zum einen der Wert der Schenkung gemindert und zum anderen können die Freibeträge unter Umständen mehrmals ausgenutzt werden.

Zu Lebzeiten des Vaters bleibt in Bezug auf das Grundstück alles wie gehabt. Er erhält weiterhin die Mieteinnahmen bzw. darf in dem Haus leben und hat gleichzeitig die laufenden Kosten zu tragen. Im Grundbuch steht allerdings bereits der Sohn als Eigentümer. Die genaue Ausgestaltung des Nießbrauchs kann individuell geregelt werden.



STEUERKANZLEI DR. SIEGEL
STEUERN · BETRIEBSWIRTSCHAFT · BERATUNG

Den vorstehenden Ausführungen liegen vereinfachte Annahmen zugrunde und es wurden nicht alle steuerlich relevanten Aspekte abgehandelt.

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.

Stand: August 2016 / sl