



Traumhaus: Eine Villa am Griebnitzsee in Potsdam Babelsberg

Foto Jens Gyarmaty

# Steuern sparen mit Nießbrauch

Immobilien und Grundstücke haben in den vergangenen Jahren deutlich an Wert gewonnen. Das schlägt sich auch in der Höhe von Erbschaften und Schenkungen nieder. Laut Statistischem Bundesamt haben die Bundesbürger im Jahr 2021 Vermögen in Höhe von rund 118 Milliarden Euro vererbt und verschenkt. Dabei handelt es sich ausschließlich um Vermögensübertragungen, die steuerlich berücksichtigt wurden. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Plus von rund 40 Prozent. Dazu beigetragen haben maßgeblich unbebaute und bebaute Grundstücke.

Was Erben und Beschenkte freut, dürfte auch den Fiskus beglücken. 2021 hat er Erbschaft- und Schenkungsteuer in Höhe von 11,1 Milliarden Euro eingenommen – ein Plus von 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wer den Obolus an den Staat reduzieren möchte, kommt nicht umhin, seinen Nachlass möglichst frühzeitig zu planen. Zum einen lassen sich die vom Staat gewährten Freibeträge alle zehn Jahre aufs Neue ausschöpfen. Und zum anderen kann der Wert von Schenkungen reduziert werden, wenn dabei ein Nießbrauch – also ein Nutzungsrecht – vereinbart wird. Dieser minimiert den Wert der Schenkung. Für die Höhe des Nießbrauchs ist unter anderem das Alter des Schenkenden relevant. Dabei gilt die einfache Faustregel: Je länger der Nießbrauch läuft, desto geringer fällt eine mögliche Schenkungsteuer aus. Bei Immobilien wird Nießbrauch häufig eingesetzt. Was viele allerdings nicht wissen: Auch Wertpapierdepots können mit Nießbrauch übertragen werden.

„Gerade wenn teure Immobilien übertragen und die Freibeträge überschritten werden, ist es sinnvoll einen Nießbrauch zu vereinbaren“, sagt Rechtsanwalt und Steuerberater Zacharias-Alexis Schneider von der Luther Rechtsanwalts-Gesellschaft aus Hannover. Auf diesem Weg lässt sich Schenkungsteuer sparen. Corinna Lindow, Steuerberaterin mit Spezialisierung auf Unternehmens- und Vermögensnachfolge sowie Immobilienbesteuerung aus Leipzig, verdeutlicht dies an einem Beispiel: Der Vater besitzt allein eine zu gewerblichen Zwecken vermietete Immobilie im Wert von 1,6 Millionen Euro. Die jährlichen Mieteinkünfte liegen bei 80 000 Euro. Die Immobilie soll auf die alleinige Tochter übertragen werden. Wird kein Nießbrauch vereinbart, muss die Tochter 228 000 Euro Schenkungsteuer zahlen.

Mit einem lebenslangen Nießbrauch lässt sich – je nach Alter des Vaters – die Steuerlast deutlich senken. Überträgt der Vater die Immobilie im Alter von 50 Jahren, mindert der Wert des Nießbrauchs den Immobilienwert um rund 1,2 Millionen Euro. Da der Freibetrag für Kinder bei 400 000 Euro liegt, fällt keine Schenkungsteuer an. Etwas anders verhält es sich, wenn der Vater erst im Alter von 70 Jahren beschließt, die Immobilie an seine Tochter zu übertragen. In diesem Fall liegt der Wert des lebenslangen Nießbrauchs aufgrund der geringeren Lebenserwartung nur noch bei rund 800 000 Euro. Nach Abzug des Freibetrags muss die Tochter somit knapp 60 000 Euro Schenkungsteuer zahlen. „Die Steuerersparnis durch den Nießbrauch liegt dann immerhin noch bei 168 435 Euro“, sagt Steuerberaterin Lindow.

Eine frühzeitige Planung zahlt sich daher aus. Denn auch wenn der Schenkende deutlich früher als statistisch erwartet stirbt, können rückwirkend Steuern fällig werden. So beträgt zum Beispiel bei einem 60-Jährigen die Mindestlaufzeit eines Nießbrauchs sieben Jahre, bei 80- bis 85-Jährigen sind es drei Jahre. „Nur wenn diese Laufzeit abgelaufen ist, kann der Schenkungsteuerbescheid nach dem Tod des Nießbrauchers nicht noch einmal rückwirkend korrigiert und die Steuerlast erhöht werden“, sagt Steuerberaterin Lindow. Dieses Risiko kann allerdings dadurch vermieden werden, dass ein Immobiliensachverständiger die Immobilie bewertet und das Nießbrauchrecht schon im Gutachten wertmindernd berücksichtigt. Dann entfallen die Mindestlaufzeiten. „Dies bietet sich gerade bei betagteren Schenkern oder solchen mit Vorerkrankungen an“, sagt Lindow.

Mit einem Nießbrauch lassen sich nicht nur beim Schenken von Immobilien Abgaben sparen und die Versorgung des Schenkenden sicherstellen. Auch Wertpapierdepots können auf diese Weise an den Nachwuchs übertragen werden.

Von Barbara Brandstetter

Wer einen Nießbrauch vereinbart, sollte auch regeln, wer für welche Kosten aufzukommen hat. „Außergewöhnliche Maßnahmen, Ausbesserungen und Neuerungen zahlt, wenn nicht anders vertraglich festgelegt, der Eigentümer“, sagt Stephan Albrech, Vorstandsvorsitzender der Albrech & Cie. Vermögensberatung in Köln. Er müsse demnach etwa für Sanitäranlagen aufkommen, sofern die alten nicht mehr funktionsfähig sind, oder auch den Schaden begleichen, wenn etwa ein Sturm das Dach abgedeckt hat. „Diese grundsätzliche Lastenverteilung zwischen Eigentümer und Nießbrauchsberechtigtem kann aber auch vertraglich modifiziert werden“, sagt Rechtsanwalt Schneider.

Wer möchte, dass beim Erbe eines seiner Kinder leer ausgehen soll, muss zudem bedenken, dass bei einem Nießbrauch die Zehn-Jahres-Frist nach Schenkungen nicht greift. Innerhalb dieser Frist hat das enterbte Kind Anspruch auf Pflichtteilergänzungsansprüche. „Wird ein Nießbrauch vereinbart, setzt die Zehn-Jahres-Frist jedoch erst ein, wenn die Nießbrauchrechte abgelaufen sind“, sagt Rechtsanwalt Schneider. Dies gelte im Grunde auch dann, wenn ein Wohnrecht vereinbart wurde. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat allerdings am 29. Juni 2016 geurteilt, dass sich ein Wohnrecht des Erblassers nicht negativ auf die Zehn-Jahres-Frist

auswirkt – sofern sich dieses nur auf einen Teil der Immobilie bezieht.

Sofern trotz Nießbrauch Schenkungsteuer fällig wird, können Schenkende auch überlegen, ihre Immobilie in Teilen zu übertragen. „Eine Immobilie muss nicht notwendigerweise im Ganzen verschenkt werden“, sagt Rechtsanwalt Schneider. Auf diesem Weg lassen sich die Freibeträge alle zehn Jahre ausschöpfen. Er gibt dazu ein Beispiel: Eine zu gewerblichen Zwecken vermietete Immobilie hat einen Steuerwert von rund 1,2 Millionen Euro. Dann kann der Eigentümer seinem Sohn alle zehn Jahre 33,3 Prozent der Immobilie steuerfrei übertragen.

Doch nicht immer ist die Übertragung mit Nießbrauch die steuerlich optimale Lösung. „Wenn mehrere Immobilien vorhanden und die Freibeträge bereits ausgeschöpft sind, kann sich möglicherweise für einzelne Immobilien ein Verkauf an die nächste Generation statt einer Schenkung empfehlen“, sagt Steuerberaterin Lindow. Das würde speziell auf vermietete Immobilien zutreffen, die man schon länger als zehn Jahre besitzt und die schon weit abgeschrieben oder stark im Wert gestiegen sind.

„Da die zehnjährige Spekulationsfrist des vermieteten Objekts bereits abgelaufen ist, ist ein Verkauf etwa an das Kind unter Umständen gesamtsteuerlich vorteilhafter“, sagt Lindow. Sofern das Kind die vermietete Immobilie kauft, hat es Anschaffungskosten und somit ein zusätzliches neues abschreibbares AfA-Volumen. Zudem hat es die Möglichkeit, die Zinsen zur Finanzierung als Werbungskosten geltend zu machen. „Und der Verkäufer vereinbart den Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei“, sagt Lindow.

Bei Immobilien wird Nießbrauch häufig eingesetzt. Was viele nicht wissen: Auch Depots können mit Nießbrauch übertragen werden. Das lohnt sich insbesondere dann, wenn der Wert des Depots die vom Gesetzgeber vorgesehenen Freigrenzen überschreitet und

Schenkungssteuer fällig wird. „Nießbrauchdepots können auch bei kleineren Summen sinnvoll und interessant sein, da die Freibeträge bei nicht engen Verwandten bei lediglich 20 000 Euro liegen“, sagt Vermögensverwalter Albrech. In diesem Fall wird ein Depot mit Nießbrauch an eine andere Person übertragen, der Schenkende erhält im Gegenzug lebenslang die Erträge aus dem Wertpapierdepot. Wie bei Immobilien lässt sich mit einem Nießbrauch der Wert des Depots reduzieren und auf diesem Weg Schenkungssteuer sparen.

Vermögensverwalter Albrech verdeutlicht dies an einem Beispiel: Ein Vater (63 Jahre) möchte seiner Tochter ein Wertpapierdepot im Wert von einer Million Euro schenken. Geschieht dies ohne Nießbrauchsvorbehalt, muss die Tochter 90 000 Euro Schenkungsteuer zahlen. Wird hingegen ein Nießbrauch vereinbart, kann der Kapitalwert des Nießbrauchs – etwa Dividenden und Zinsen – abgezogen werden. „Diese kommen schließlich dem Schenkenden zugute“, sagt Albrech. Legt man die statistische Lebenserwartung des Vaters sowie einen Ertrag von fünf Prozent im Jahr zugrunde, ergibt sich ein Kapitalwert für den Nießbrauch in Höhe von 602 800 Euro. Unter dem Strich beträgt der Wert des geschenkten Wertpapierdepots 397 200 Euro und ist somit im Rahmen des persönlichen Freibetrags. Vorausgesetzt, der Vater lebt noch mindestens sieben Jahre, fällt keine Schenkungsteuer an.

Allerdings ist die Rendite bei Depots anders als bei Immobilien nicht immer leicht zu prognostizieren. „Bei Aktiendepot müssten die durchschnittlich zu erwartenden Dividenden und bei Renditedepots die zu erwartenden Zinsen im aktuellen Zinsumfeld geschätzt werden“, sagt Lindow. Daher sollte zwingend eine Rückforderungsklausel beziehungsweise eine Steuerklausel im Schenkungsvertrag vereinbart werden für den Fall, dass das Finanzamt geringere jährliche Renditen unterstellt und Schenkungsteuer anfällt.

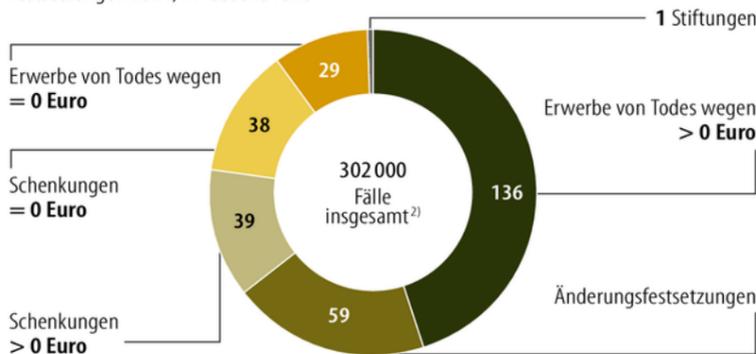
Experten raten zudem, unbedingt einen Schenkungsvertrag aufzusetzen. In diesem sollte dann geregelt werden, wie das Depot heißt, und der Umfang des Nießbrauchs dargelegt werden. Auch sollte überlegt werden, wer etwa die Investmententscheidungen treffen und wer die Stimmrechte ausüben soll.

Aktuell ist es allerdings nicht ganz einfach, ein Kreditinstitut zu finden, das ein Nießbrauchdepot anbietet. Ein Anbieter ist zum Beispiel die V-Bank, aber auch die Volksbank Ulm-Biberach offeriert seit dem Jahr 2017 ein Nießbrauchdepot, und zwar deutschlandweit – also auch für diejenigen, die keine Kunden dieser Volksbank sind. „Es gibt auch keine Mindestanlagensumme“, sagt Andre Kotolinski, Leiter Private Banking bei der Volksbank Ulm-Biberach. Bei der Volksbank Ulm-Biberach und der V-Bank kostet ein Nießbrauchdepot nach eigenen Angaben so viel wie ein klassisches Depot – etwas mehr also als die in der Regel günstigeren Onlinedepots.

Ganz gleich, ob nun bei der Übertragung einer Immobilie oder eines Depots ein Nießbrauch vereinbart wird: Es empfiehlt sich auf jeden Fall, Rückübertragungsverpflichtungen zu definieren. „Aus der Praxis heraus ist die Vereinbarung von Rückübertragungsverpflichtungen zu empfehlen“, sagt Stephan Albrech. Dies gilt etwa, wenn über das Vermögen des Beschenkten ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, der Beschenkte vor dem Schenkenden verstirbt oder der Beschenkte für geschäftsunfähig erklärt wird.

## Erbschaft- und Schenkungsteuer

Festsetzungen 2021, in Tausend Fälle<sup>1)</sup>



1) Beschränkt und unbeschränkt steuerpflichtige Erwerbe. Die Differenzierung > 0 Euro oder = 0 Euro bezieht sich auf die steuerpflichtigen Erwerbe. 2) Werte gerundet. / Quelle: Destatis / F.A.Z. - Grafik niro.