

# Steuern sparen mit Nießbrauch

Viele Steuerschlupflöcher sind in den letzten Jahren vom Gesetzgeber geschlossen worden. Für Immobilienbesitzer bleibt aber noch der „Nießbrauch“, der mit der Erbschaftssteuerreform sogar noch attraktiver wurde. Aus dem Wort „Nutznießer“ besser bekannt, geht es beim Nießbrauch darum, per notariellem Schenkungsvertrag einen neuen Nutznießer zu bestimmen. In Deutschland kann das zu einer spürbaren Steuerersparnis führen.



Es gibt zwei Arten des Nießbrauches, Zuwendungsnießbrauch und Vorbehaltsnießbrauch. Mit dem Zuwendungsnießbrauch lassen sich Mieteinkünfte auf andere übertragen, etwa auf die eigenen Kinder. Der Vorteil: Kinder egal welchen Alters haben einen eigenen Grundfreibetrag beim Finanzamt. In diesem Jahr sind Einkünfte bis zu einer Höhe von 8.004 Euro steuerfrei. Die Immobilien-Eigentümer bleiben beim Zuwendungs- nießbrauch Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten, den Ertrag haben aber andere, was auch im Grundbuch eingetragen wird.

Die Nachteile: Zum einen geht die Abschreibung verloren, denn der Eigentümer kann die Abschreibung nicht mehr ansetzen, weil er keine Einkünfte mehr hat. Der Nutznießer andererseits hat kein Abschreibungsrecht, weil er keine Anschaffungs- und Herstellungskosten hatte. Bei einem volljährigen Kind sollte auch das steuerliche Existenzminimum nicht überschritten werden, da sonst der Kindergeldanspruch verloren geht. Und die kostenlose Mitversicherung in der gesetzlichen Krankenversicherung entfällt bereits, wenn das Kind monatliche Einnahmen von mehr als 365 Euro erzielt (4.380 p.a.). Dann müsste das Kind privat oder freiwillig gesetzlich versichert werden. Darüber hinaus unterliegt der Zuwendungsnießbrauch als Schenkung der Steuer, und zwar generell mit dem so genannten Kapitalwert des Nießbrauchs. Das ist der hochgerechnete Finanzvorteil für den Nutznießer.

Der Vorbehaltsnießbrauch ist die zweite Möglichkeit für einen Schenkungsvertrag. Hierbei wird der Nutznießer neuer Eigentümer, und die Erträge bleiben beim alten Eigentümer. Eltern können so nach und nach Vermögen auf die Kinder übertragen und die alle zehn Jahre möglichen Freibeträge für Schenkungen ausschöpfen. Damit lässt sich verhindern, dass im Erbfall die Kinder möglicherweise Erbschaftssteuer zahlen müssen, weil die Freibeträge überschritten wurden. Überschreiben Eltern auf diese Weise dem Kind ein Mietshaus, sind sie zwar ihr Eigentum los, können aber über die Erträge weiterhin frei verfügen und Werbungskosten sowie Abschreibungen geltend machen.

Seit der Erbschaftssteuerreform 2009 ist der Vorbehaltsnießbrauch deutlich reizvoller geworden, denn der Wert des Nießbrauches kann nun vom Immobilienwert abgezogen werden. Wird ein Haus mit einem Nießbrauch belastet übertragen, sinkt der steuerpflichtige Wert und bleibt möglicherweise innerhalb der Freibeträge für Schenkungen (400.000 Euro für Kinder). Diese Belastung aus dem vereinbarten Nießbrauch ergibt sich aus den Mieteinnahmen und dem „Vervielfältiger“, ein vom Alter des Schenkers abhängiger Faktor. Je jünger der Schenker ist, desto größer ist wegen der längeren Lebenserwartung der entsprechende Vervielfältiger (z. B. für 55 Jahre etwa doppelt so groß wie für 75 Jahre).

Quelle: u.a. Weinheimer Nachrichten