

# Erbschaft- und Schenkungsteuerfreibeträge besser nutzen durch Nießbrauch

**RECHT** Das Erbschaftsteuergesetz, welches auch bei Schenkungen Anwendung findet, sieht bei Erbschaften und Schenkungen Freibeträge vor, die alle zehn Jahre genutzt werden können. Ein Nießbrauch kann durch die Minderung des Werts der übertragenen Immobilien dazu führen, dass Freibeträge besser genutzt und die Steuerlast deutlich gesenkt werden kann.



Hierzu ein Beispiel: Stefanie Schütte und Ingo Meyer, beide Zahnärzte, sind miteinander verheiratet und betreiben in Düsseldorf gemeinsam sehr erfolgreich eine Zahnarztpraxis. Sie haben zwei Kinder, Tochter Lea ist Schauspieler, Sohn Horst hat Zahnmedizin studiert. Er soll die Praxis, deren Wert derzeit auf 2,5 Mio. Euro geschätzt wird, später übernehmen. Die Eheleute haben zwei an Gewerbebetriebe vermietete Immobilien in München und Berlin, an denen sie beide zu gleichen Teilen beteiligt sind. Es wird unterstellt, dass die Immobilie in München mit 800.000 Euro, die Immobilie in Berlin mit 1 Mio. Euro der Besteuerung zugrunde zu legen ist. Die Familienmitglieder verstehen sich gut. Geplant ist, dem Sohn die Praxis in etwa zehn Jah-

ren zu überschreiben. Er soll sie dann unter Nutzung der für Betriebsvermögen geltenden Steuerbefreiungen und des persönlichen Freibetrags schenkungsteuerfrei erhalten.

Mehr Kopfrechen macht den Eltern die Regelung hinsichtlich ihrer Tochter. Sie soll als Ausgleich für die Übertragung der Praxis an ihren Bruder die beiden vermieteten Immobilien erhalten.

## Freibetrag von 400.000 Euro pro Kind und Elternteil

Schenkungen von Eltern an Kinder lösen erst Schenkungsteuer aus, wenn der Wert der Zuwendung je Elternteil und Kind 400.000 Euro übersteigt. Das ist die gute Nachricht.

## Freibetrag lässt sich alle zehn Jahre nutzen

Weniger erfreulich ist, dass dieser Freibetrag nur alle zehn Jahre einmal gewährt wird und alle Zuwendungen innerhalb von zehn Jahren zusammen gerechnet werden. Jede einzelne Zuwendung ist dabei dem Finanzamt innerhalb von drei Monaten anzuzeigen, sonst kann der Vorwurf einer Steuerhinterziehung entstehen. Mit jeder Zuwendung innerhalb von zehn Jahren tritt ein (teilweiser) Freibetragsverbrauch ein, dazu folgendes Beispiel:

Die Eltern von Lea haben ihr am 2. Juli 2018 die ihnen gemeinsam gehörende Immobilie in München mit einem Wert von 800.000 Euro übertragen. Für Zuwendungen durch Eltern beträgt der

» Benutzerfreundlichkeit ist meine Priorität.  
Und Primescan ist die Lösung. «

Florian Sobirey, UX-Designer



Erleben Sie den  
neuen Scanner  
live auf der IDS  
12.-16. März  
Halle 10.2 & 11.2

## Primescan

# Entwickelt für herausragende Leistung.

Innovation erfordert Ehrgeiz und Engagement: Primescan setzt neue Standards in der digitalen Zahnheilkunde und macht das Scannen genauer, schneller und einfacher als je zuvor. Der Scanner eignet sich für alle Arten von Behandlungen, vom einzelnen Zahn bis zum Vollkiefer. Ein größeres Sichtfeld und die dynamische Tiefenscantechnologie sorgen bereits beim ersten Scan für eine hohe Datendichte. Die hervorragenden Ergebnisse werden sofort auf dem großformatigen Touchscreen der neuen Aufnahmeeinheit angezeigt. Mit Primescan ist intraorales Scannen einfacher als je zuvor.

**Enjoy the scan.**

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.dentsplysirona.com/primescan](http://www.dentsplysirona.com/primescan)

Freibetrag pro Kind 400.000 Euro pro Elternteil. Da Lea jeweils von der Mutter und dem Vater die halbe Immobilie mit einem jeweils hälftigen Wert von 400.000 Euro erhält, würde eine solche Übertragung keine Schenkungsteuer auslösen, weil der persönliche Freibetrag bei Lea nicht überschritten wird. Voraussetzung ist (was hier unterstellt wird), dass es innerhalb der letzten zehn Jahre keine weiteren Schenkungen gegeben hat. Übrigens: Der Erwerb durch Lea als Kind der Eheleute unterliegt auch nicht der Grunderwerbsteuer. Ergebnis: 2018 muss Lea weder Schenkungsteuer noch Grunderwerbsteuer zahlen.

Verstirbt aber die Mutter nach dieser Vorschenkung nun unerwartet im Jahr 2020 – zum Beispiel bei einem Unfall – und würde sie ihren Anteil an der anderen Immobilie testamentarisch nach der erfolgten Schenkung der hälftigen Immobilie in München an Lea vermacht haben (so haben es ja die Eltern geplant), würde Lea im Jahr 2020 durch Erwerb von Todes wegen die halbe Immobilie in Berlin mit einem hälftigen Wert von 400.000 Euro erhalten. Da sie den ihr alle zehn Jahre zustehenden Freibetrag von 400.000 Euro bereits durch die Schenkung im Jahr 2018 von ihrer Mutter verbraucht hat, müsste sie den Erwerb von Todes wegen mit 15 Prozent (= 75.000 Euro) versteuern. Die Steuer würde noch weiter steigen, wenn sie daneben noch weitere Vermögenswerte, etwa Bargeld, Aktien oder einen anteiligen Wert an der mütterlichen Zahnarztpraxis, von ihrer Mutter erhalten würde.

### Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt ...

Um solche finanziellen Überraschungen zu vermeiden, bietet es sich an, der Tochter bereits zu Lebzeiten beide Immobilienanteile der Immobilien in München und Berlin (50 Prozent vom Vater/50 Prozent von der Mutter) unter Nießbrauchvorbehalt zu übertragen.

Nießbrauch bedeutet, dass die Tochter als berechtigte Person die Nutzungen – also die Mieten – aus den Immobilien ziehen kann, ohne zugleich Eigentümerin der Sache zu sein. Dies stellt zudem die Versorgung der Eltern sicher.

Würden die Eltern ihrer Tochter die Immobilien also unter Nießbrauchvor-

behalt übertragen, würde die Tochter Eigentümerin der beiden Immobilien werden; sie würde quasi die „Hülle“ erhalten, die Eltern wären aber trotzdem berechtigt, die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu vereinnahmen. Das kann einkommensteuerlich attraktiv sein, insbesondere, wenn noch Verluste aus der Vermietung erzielt werden und die Eltern mit ihren selbstständigen Einkünften aus der Zahnarztpraxis einem hohen Einkommensteuersatz unterliegen. Auch nach Beendigung der Tätigkeit als Zahnärzte ist diese Gestaltung zur Versorgung im Alter sinnvoll.

Wird eine Immobilie schenkweise unter Nießbrauchvorbehalt übertragen, wird für die Berechnung der Schenkungsteuer vom Wert der Immobilie der kapitalisierte Wert des Nießbrauchs abgezogen und nur die Differenz der Schenkungsteuer unterworfen, das heißt, der Freibetrag wird auf einen geringeren Wert der Schenkung angerechnet.

Der Wert des Nießbrauchs hängt, wenn es sich um ein lebenslangliches Nießbrauchrecht handelt, vom Alter der nießbrauchberechtigten Person und von deren Geschlecht ab. Hierfür werden jährlich Sterbetabellen veröffentlicht, die entsprechende Daten bereithalten. Die genaue Berechnung ist nicht ganz einfach und sollte steuerlich versierten Fachleuten überlassen werden.

Ein lebenslangliches Nießbrauchrecht entfällt mit dem Tod der nießbrauchberechtigten Person, ohne dass dann Erbschaftsteuer dafür anfällt. Möglich ist, das Nießbrauchrecht erst mit dem Tod des zuletzt versterbenden Elternteils entfallen zu lassen.

Dadurch könnte erreicht werden, dass die Mieteinnahmen bis zum Tod des zweiten Elternteils dem überlebenden Elternteil zufließen und damit die Versorgung sichergestellt ist.

### ... ist wegen der finanziellen Absicherung der Eltern nicht nur wirtschaftlich, sondern auch steuerlich interessant

Dies ist so, weil sich das Eigentum an den Immobilien an ein Kind bereits zu Lebzeiten der Eltern übertragen lässt, ohne dass der tatsächliche Wert der Immobilie besteuert wird, wobei die Erbschaftsteuer bei einem Besteuierungswert beider Immobilien von 1,8 Mio. Euro dann 342.000 Euro be-

tragen würde. Übertragen wird vielmehr der Wert der Immobilie, gemindert durch den kapitalisierten Wert des Nießbrauchsrechts. Je jünger die Eltern sind, desto höher ist der Wert des Nießbrauchs und umso niedriger ist der Wert der bei der Tochter zu versteuernden Zuwendung.

Solche Gestaltungen sollten Sie aber keinesfalls ohne steuerlichen Rat durch den Steuerberater vornehmen, denn es gibt auch Tücken:

1. Verstirbt eine nießbrauchberechtigte Person kurz nach Einräumung des Nießbrauchrechts, ist der Wert des Nießbrauchrechts anhand des tatsächlichen Alters und nicht nach dem Wert, der sich aus den Sterbetafeln ergibt, neu zu berechnen. Als „kurz“ in diesem Sinne gelten bei Menschen zwischen 60 und 65 Jahren beispielsweise sieben Jahre. Diese Zusammenhänge und die damit verbundenen Konsequenzen sollten Sie sich erläutern lassen und darauf aufbauend planen.

2. Erzielen Sie aus der Immobilie, die Sie unter Nießbrauchvorbehalt auf ein Kind übertragen wollen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, gelten Besonderheiten bei der Ermittlung der Einkommensteuer. So hat jüngst das höchste Steuergericht, der Bundesfinanzhof, entschieden, dass noch nicht verbrauchter Erhaltungsaufwand, den Sie in bestimmten Fällen gleichmäßig auf bis zu fünf Jahre bei der Einkommensteuer verteilen dürfen, nicht von dem Erwerber übernommen werden darf, wenn es während des Verteilungszeitraums zum Todesfall kommt. Daraus kann sich also ein steuerlicher Nachteil ergeben, was einen Einfluss auf die Entscheidung der Geltendmachung des Erhaltungsaufwandes als Werbungskosten haben kann.

3. Achtung: Soll die Immobilie nicht an ein Kind, sondern eine weiter entfernte Verwandte übertragen werden, darf zwar auch das Nießbrauchrecht vom Wert der Immobilie abgezogen werden, wobei der Freibetrag mitunter aber sehr gering ist. Anders als bei der Übertragung an Kinder unterliegt der Erwerb durch einen Dritten dann aber der Grunderwerbsteuer. Auch hier sollten Sie unbedingt fachlichen Rat einholen und zielgenau gestalten.

4. Schließlich weist ein Nießbrauchrecht auch zivilrechtlich einige Tücken auf. Zunächst wird das Eigentum an der Immobilie durch die Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt aufgegeben. Dies schmeckt nicht jedem; in der Regel wird diese Gestaltung nur gewählt, wenn sich die Familienmitglieder gut verstehen. Die damit verbundenen Vor- und Nachteile sollten Sie aber auch dann kennen. Es sollte auch geklärt werden, wer größere Instandhaltungsmaßnahmen, etwa bei einer erforderlichen Dachsanierung, finanzieren soll: Sie oder Ihr(e) Kind(er). Diese Dinge sollten – auch in der Familie – vertraglich geregelt werden, nur zur Sicherheit und Klarheit und zum Erhalt des Familienfriedens.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Übertragung einer Immobilie unter Nießbrauchvorbehalt wirtschaftlich und steuerlich sehr interessant sein kann. Bei sorgfältiger Planung und vernünftiger Beratung lässt sich diese Gestaltungsvariante gut in den Griff bekommen und zugleich – ganz legal – Steuern in erheblichem Umfang sparen. Darüber hinaus gibt es weitere Steueroptimierungsmöglichkeiten unter Übertragung von Vermögen zu Lebzeiten unter den Ehegatten und auf die Kinder (z.B. steuerfreie Veräußerung einer vermieteten Immobilie zur Schaffung neuen Abschreibungspotenzials, Güterstandsschaukel), zu denen Sie einen Steuerberater befragen sollten.

## INFORMATION

### Prof. Dr. Johannes Georg Bischoff

Steuerberater, vereid. Buchprüfer  
Theodor-Heuss-Ring 26  
50668 Köln  
Tel.: 0221 912840-0  
[www.bischoffundpartner.de](http://www.bischoffundpartner.de)

### Dr. Jens-Peter Damas

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht  
Prof. Dr. Bischoff & Partner AG  
Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte  
Karlplatz 7  
10117 Berlin  
Tel.: 030 9120299-0  
[www.bischoffundpartner.de](http://www.bischoffundpartner.de)

Prof. Dr. J. G. Bischoff  
Infos zum Autor



Dr. Jens-Peter Damas  
Infos zum Autor



**10 %**  
auf Vollstahlmöbel

[www.baisch.de](http://www.baisch.de)

**Zur diesjährigen  
IDS: erweiterter  
Messerabbatt für Sie!**



Einrichtungen für Ärzte,  
Zahnärzte und Kliniken  
**Karl Baisch**  
GmbH

Pranger Str. 6, 94560 Offenberg/OT Neuhausen  
Mail: [info@baisch.de](mailto:info@baisch.de)

