

„Übergabe auf die nächste Generation“

- Hauptsache mit Nießbrauch -

von

convocat GbR, München

www.convocat.de

Die schenkweise Übertragung von Vermögenswerten auf die nächste Generation steht oftmals unter der Bedingung des sogenannten Nießbrauchvorbehalts. Der Beitrag soll einen Überblick über seine Regelungen und Konsequenzen geben, wobei als Beteiligte die „Eltern“ als übergebende und die „Kinder“ als übernehmende Generation bezeichnet werden.

Was versteht man unter Nießbrauch?

Die Vereinbarung eines Nießbrauchs gibt den Eltern die Möglichkeit, weiterhin Nutzungen aus einer Sache zu ziehen. Werden Immobilien übergeben, so bestehen die Nutzungen in der Vereinnahmung der Mieterträge, oder in der Möglichkeit, die Immobilie selbst zu nutzen. Der Nießbrauch kann auch an beweglichen Sachen und Rechten bestellt werden. Vorliegend soll nur der Nießbrauch im Zusammenhang mit der Immobilienübergabe besprochen werden.

Durch eine Übertragung gegen Nießbrauchvorbehalt verbleiben die Einnahmen weiterhin bei den Eltern.

Nießbrauch versus Wohnrecht

Die Eltern haben oftmals nur geringe Altersversorgungsbezüge, den größeren Teil ihrer Einnahmen erhalten sie über Mieterträge. So können sie ihren Lebensunterhalt – wie bisher – bestreiten und sind versorgt. Sie haben im Alter weiterhin die finanziellen Mittel zur Verfügung, können darüber entscheiden und sind nicht auf die finanzielle Unterstützung ihrer Nachfolgeneration angewiesen.

Handelt es sich beim übertragenen Objekt um das eigengenutzte Haus, verschafft ihnen der Nießbrauch das Recht, weiterhin darin zu wohnen oder es zu vermieten. Die Vereinbarung eines Wohnrechts verschafft den Eltern nur die Möglichkeit, selbst darin zu wohnen. Bei entsprechender Vereinbarung kann das Wohnrecht auch anderen Personen (beispielsweise dem Lebensgefährten oder der Mutter) vermittelt werden, dies muss jedoch in der Übergabvereinbarung bereits festgelegt werden. Sollten die Eltern aufgrund eigener Hilfsbedürftigkeit

in eine Senioreneinrichtung umziehen müssen, wird das Wohnrecht durch den tatsächlichen Auszug aufgegeben.

Gerichte befassten sich mit der Frage, ob sich ein Wohnrecht in eine anderweitige finanzielle Unterstützung umwandelt, wenn die Kinder nach dem Auszug der Eltern aus der Vermietung der ihnen übertragenen Immobilie Einnahmen erzielen. Das Gericht stellte fest, dass das Wohnrecht in der heutigen Zeit eine andere Definition erfahren müsse. Früher hat man bei Vermögensübertragungen den Eltern ein Wohnrecht in der Form eines „Austragshauses“ zugestanden. Darin konnten die Eltern nicht nur wohnen, sie wurden darüber hinaus auch versorgt. Zahlreiche Übergabeverträge bei Höfen und sonstigen landwirtschaftlichen Einheiten sind von diesem Gedanken der – wie man heute sagen würde – „Rundumversorgung“ des Übergebers geprägt.

Mit den gesellschaftlichen Veränderungen müsse man auch eine Veränderung der Definition des Wohnrechts hinnehmen. Die häusliche Versorgung der Eltern bis zu deren Tod wurde – durch räumliche Entfernung, Berufstätigkeit oder ähnliches - weitgehend durch Alters- und Pflegeheime abgelöst. Die Betreuung durch die Kinder findet nicht mehr zu Hause statt. Aus diesem Grund hat das Gericht auch nach dem Auszug aus dem eigenen Heim eine Fortsetzung des Wohnrechts unterstellt und den Kindern auferlegt, die Mieteinnahmen an die Eltern zur finanziellen Unterstützung des Heimaufenthalts weiter zu geben.

Diese Diskussion kann durch Vereinbarung eines Nießbrauchrechtes von Anfang an vermieden werden.

Schenkungssteuerliche Auswirkungen?

Der vorbehaltene Nießbrauch reduziert in nicht unerheblichem Maße die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Schenkungssteuer.

Der abzugsfähige Kapitalwert des Nießbrauchs ergibt sich aus dem Jahreswert der Nutzung. Dabei sind grundsätzlich die Nettomieteinnahmen heranzuziehen. Gleichzeitig sind die nicht auf den Mieter umlegbaren Nebenkosten in Abzug zu bringen. Der Jahreswert ist gedeckelt auf den 18,6-fachen Wert des Bedarfswerts der Immobilie. Er ist zu kapitalisieren, das heißt mit einem Vervielfältiger zu multiplizieren. Dieser steht in Abhängigkeit mit der statistischen Lebenserwartung und damit auch dem Geschlecht des Übergebers. Der Kapitalwert ist umso höher, je jünger der Übergeber ist.

Beispiel:

Mutter 55 Jahre – Vervielfältiger 14,813	Vater 55 Jahre – Vervielfältiger 13,879
Mutter 65 Jahre – Vervielfältiger 12,508	Vater 65 Jahre – Vervielfältiger 11,354
Mutter 75 Jahre – Vervielfältiger 9,166	Vater 75 Jahre – Vervielfältiger 8,079

Pflichten des Nießbrauchberechtigten

Der Nießbrauchberechtigte hat auch Pflichten. Er ist aufgrund der gesetzlichen Regelungen zunächst einmal zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung verpflichtet. Er hat diese auf seine Kosten durchzuführen. Hierzu zählen die gewöhnlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Dies sind Maßnahmen, die regelmäßig und zwar wiederkehrend innerhalb kürzerer Zeitabstände zu erwarten sind, folglich normale Verschleißreparaturen und laufenden Maßnahmen, im Gegensatz zu den sogenannten außergewöhnlichen Unterhaltskosten. Allein die Formulierungen deuten schon darauf hin, dass diese Begrifflichkeiten fließend sind und eine Abgrenzung daher häufig gerichtlich entschieden wird.

In den meisten Fällen wird die gesetzliche Regelung aber durch eine vertragliche Regelung ergänzt, die den Eltern als die Nießbrauchberechtigten auch die Pflicht zur Durchführung von außerordentlichen Maßnahmen auferlegt. Diese Regelung hat in den meisten Fällen einen ertragsteuerlichen Hintergrund: Die Eltern sind weiterhin Vermieter, sie erhalten die Einnahmen und nur sie können daher die in diesem Zusammenhang entstehenden Ausgaben als Werbungskosten in Ansatz bringen.

Immer wieder stellen wir – leider meist im Nachhinein – fest, dass die Nießbrauchberechtigten ihre erweiterten Pflichten dahingehend ausnutzen, einen Aus- oder Anbau vorzunehmen.

Beispiel

Die Mutter übergibt ein Mehrfamilienhaus und behält sich den Nießbrauch vor. Im Rahmen der vertraglichen Regelungen verpflichtet sie sich, die gewöhnlichen wie auch die außergewöhnlichen Maßnahmen auf ihre Kosten vorzunehmen.

Sie plant nunmehr, das Dachgeschoß in diesem Mehrfamilienhaus auszubauen. Für die Finanzierung des Ausbaus nimmt sie auf ihren Namen einen Kredit auf. Die Handwerker werden durch sie beauftragt und auch von ihr bezahlt.

Das Nießbrauchrecht berechtigt grundsätzlich nicht zur Vornahme dieser Tätigkeiten. Sie hat sich bei der Einräumung des Nießbrauchs die Nutzungen vorbehalten, die der bisherige Bestand zulässt. Der Ausbau des Dachgeschoßes ist eine Veränderung des Bestands, die den neuen Eigentümern, also den Kindern, vorbehalten ist.

Soweit die Maßnahmen schon umgesetzt oder begonnen wurden, ist die Lösung dieses Problems äußerst komplex. Es muss damit gerechnet werden, dass die Mutter weder die Abschreibung des Neubaus noch die Finanzierungskosten als Werbungskosten absetzen kann. Gleichzeitig stellt sich die Frage, wem die neuen Mieteinnahmen ertragsteuerlich zuzurechnen sind.

Im Rahmen der Nachverdichtung sind sich viele über die Bedeutung solcher Maßnahmen nicht im Klaren. Umso wichtiger ist es, sich im Vorfeld mit einem Fachmann zu beraten, dem

sowohl die rechtlichen als auch die schenkung- und ertragsteuerlichen Konsequenzen eines eingeräumten Vorbehaltsnießbrauchs bekannt sind.

„Ich will keinen Nießbrauch, weil ich mich nicht mehr um die Verwaltung kümmern möchte“

Diesen Satz hören wir oft im Rahmen unserer Tätigkeit.

Dabei wird der Nießbrauch mit der Verwaltung gleichgestellt. Der Nießbrauch berechtigt zum Erhalt der Nutzungen. Wer sich um die Durchführung dieser Nutzungen explizit kümmert – also die Hausverwaltung übernimmt –, ist eine davon völlig unabhängige Frage. Selbstverständlich können die Eltern die Verwaltung weiterhin übernehmen. Gleichzeitig ist es ihnen ohne weiteres möglich, schon zu diesem Zeitpunkt den Kindern Hausverwaltungsangelegenheiten zu übertragen. Wir raten sogar dazu, die Kinder frühzeitig einzubinden. Später wird es ihnen leichter fallen, die Verwaltung zu übernehmen, wenn die Eltern diese aufgrund Alters oder Todes nicht mehr leisten können.

Soweit auch den Kindern die Übernahme der Hausverwaltung aus zeitlichen Gründen nicht möglich ist, muss frühzeitig daran gedacht werden, diese in fremde Hände zu geben.

In keinem Fall müssen die Eltern auf den Nießbrauch verzichten, wenn sie – aus welchen Gründen auch immer – die Hausverwaltung nicht mehr in der Intensität betreiben wollen wie bisher.

Auswirkung auf das Pflichtteilsrecht

Eine Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt hat Auswirkungen hinsichtlich des sogenannten Pflichtteilsergänzungsanspruches.

Grundsätzlich hat ein Pflichtteilsberechtigter Anspruch auf Ergänzung des Pflichtteils, wenn ein verschenkter Gegenstand dem Nachlass hinzuzurechnen ist. Sind jedoch im Erbfall zehn Jahre seit der Ausführung der Schenkung vergangen, so bleibt die Schenkung unberücksichtigt. Der Pflichtteilsergänzungsanspruch entfällt vollständig. Sind noch keine zehn Jahre vergangen, so findet eine über zehn Jahre dauernde Abschmelzung Anwendung. Kurz gesagt: Pro Jahr zwischen Schenkung und Erbfall wird 1/10 des Wertes von der Bemessungsgrundlage für den Pflichtteilsergänzungsanspruch abgezogen. Auch die Bewertungsvorschriften einer geschenkten Immobilie sind im Zweifel günstiger, so dass in jedem Fall auch bei zu erwartenden Ansprüchen eine frühzeitige Schenkung anzuraten ist.

Aber Vorsicht! Ist eine Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt vereinbart worden, so beginnt die 10-Jahresfrist für die Berechnung der Abschmelzung erst zu laufen, wenn der Nießbrauch wegfällt. Dies kann ein vorzeitiger Verzicht auf den Nießbrauch sein oder aber das vertraglich vereinbarte Ende des Nießbrauchs, also der Tod des Berechtigten.

Aber auch der vorzeitige Verzicht des Nießbrauchs ist mit Vorsicht zu genießen: Er führt zu einer weiteren Schenkung und kann eventuell eine Schenkungsteuerbelastung auslösen. Gleichzeitig ist mit Abänderung der vertraglichen Vereinbarungen vorsichtig umzugehen. Oftmals werden beim Notar komplexe Regelungen getroffen. Soweit diese faktisch im täglichen Miteinander nicht exakt umgesetzt oder eingehalten werden, kann es dazu führen, dass die Finanzverwaltung den Vertrag und damit auch eventuell steuermindernde Vereinbarungen nicht anerkennt. Auch hier ist immer wieder festzustellen, dass man das nicht ernst genug nimmt. Die Umsetzung des Vertrags durch die Beteiligten und deren Berater lässt oftmals die notwendige Sorgfalt missen. Sprechen Sie Ihren Berater offen auf diese Problematik an. Nur ehrliche Antworten, inwieweit er die vertraglichen Regelungen versteht und sie ertrag- und schenkungsteuerlich umzusetzen kann, sind für Sie hilfreich und gewähren eine reibungslose Abwicklung.

Fazit

Im jedem Fall ist eine lebzeitige Übertragung als „Geschenk mit warmer Hand“ anzuraten. Dabei können alle eigenen Bedürfnisse Berücksichtigung finden. Auch der Umgang mit der nachfolgenden Generation ist wichtig. Äußern Sie Ihre Wünsche, hören Sie sich aber auch die Wünsche Ihrer Kinder an. Damit vermeiden Sie in der Regel Streitigkeiten.

convocat GbR, München
www.convocat.de