

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Der Nießbrauch am Grundvermögen“

von

convocat GbR, München

www.convocat.de

Seit der Erhöhung der steuerlichen Werte hat der Nießbrauch noch einmal eine Renaissance erlebt.

Die Vereinbarung eines Nießbrauchs hat bis zum 31.12.2008 nur zu einer Stundung des voraussichtlichen Schenkungsteuerbetrags geführt. Mit den Neuregelungen wurde der Nießbrauch wie eine Verbindlichkeit abzugsfähig und mindert seither den Wert der Immobilienschenkung.

Der Nießbrauch am Grundvermögen ist gesetzlich in den §§ 1030 ff. BGB geregelt, sogenannter Nießbrauch an Sachen. Alle anderen Differenzierungen, nämlich der Vorbehaltsnießbrauch, der Zuwendungsnießbrauch oder beispielsweise auch der Quotennießbrauch sind „Erscheinungen der Beratungspraxis“, so dass deren Regelungen im Gesetz nicht ausdrücklich zu finden sind. Die Ausgestaltung und vor allem steuerlichen Konsequenzen sind der Rechtsprechung aber auch der Finanzamtspraxis zu entnehmen. Als Laie ist man geneigt, diese differenzierten Regelungen zum Nießbrauch sehr extensiv zu nutzen. Dabei wird übersehen, dass es sich nur um Ausnahmeregelungen handelt und diese daher sehr zurückhaltend genutzt werden sollen.

Dies gilt beispielsweise bei der Übergabe einer Immobilie gegen Nießbrauch, wenn Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Immobilie stehen. Dies ist nur ein kleiner Hinweis auf mögliche Fehlerquellen bei Übergaben. Mit der Übergabe gegen Nießbrauch verbindet der Laie zweierlei: die steuerliche Minderung des zu übergebenden Immobilienwerts und die Absicherung für das Alter.

Mit diesem Beitrag soll Ihnen ein Einblick und ein kleiner Überblick gegeben werden, der Sie bei Ihrer Entscheidung der lebzeitigen Übergabe unterstützen soll.

Im letzten Beitrag hat die Autorin die zwischenmenschlichen und familiären Gedanken zusammengefasst. In diesem Beitrag soll der Fokus vor allem auf den Vorbehalt des Nießbrauchs gelegt werden.

Die Übergabe gegen Nießbrauch ist die bekannteste Form der Übertragung auf die nächste Generation und geschieht – wie schon oft mitgeteilt – zunächst rein aus steuerlichen Gründen. Wegen dieser einzigen Motivation ist der Übergeber eigentlich gar nicht bereit, weitere Zugeständnisse zu machen. Insbesondere will er weiterhin alle Rechte des Eigentümers behalten und erreicht das vermeintlich mit dem Vorbehalt des Nießbrauchs: Ich bin weiterhin Vermieter, ich darf an Eigentümerversammlungen teilnehmen und im Fall eines Versorgungsbedarfs darf ich die Immobilie wieder veräußern und den Käuferlös für mich verbrauchen. Meine Kinder kann ich vertraglich dazu verpflichten.

All diese Rechte verlieren Sie, wenn Sie die Substanz weggeben: Sie sind nicht mehr Eigentümer!

Wichtigster Aspekt einer lebzeitigen Schenkung ist zunächst die Frage, ob man sich das Geschenk leisten kann. Die Wertentwicklung der Immobilien zeigt, dass der Anteil des Ertrags, den man mit einer Immobilie erzielen kann, im Verhältnis zum Wert der Immobilie immer geringer wird. Unterstellt man eine Eigentumswohnung mit 60 qm und einem Verkehrswert von € 560.000, sowie einer monatlichen Nettomiete von € 1.000, somit jährlich € 12.000, dann erhält man durch den Nießbrauch also nur noch ca. 2,2 % des hingeebenen Substanzwerts. Ob sich die Erhöhung der Immobilienpreise weiter so fortsetzt, ist nicht vorher zu sagen. Wird nun vom Nießbrauch gesprochen, wird dieser mit dem vorgenannten Ertrag bewertet: Man erhält weiterhin den Mietertrag von € 1.000. Das ist allerdings nur die halbe Wahrheit. Das Halten von Immobilien ist - auch wenn die Öffentlichkeit eine andere Meinung von den privaten Vermietern wahrnimmt - immer mit Kosten verbunden. In Zeiten immer steigender Betriebskosten erhöhen sich auch die Wohngelder. Ein monatlicher Betrag von € 300 ist nicht unrealistisch. Von diesem Betrag sind aufgrund der Erfahrungswerte wiederum nur 2/3 sogenannte umlegbare Kosten, so dass in unserem Beispielsfall ein Betrag in Höhe von € 100 vom Nießbrauchberechtigten zu übernehmen ist. Kommen dann noch Sonderumlagen aufgrund von Instandsetzungsmaßnahmen hinzu, belasten diese wegen ihrer grundsätzlichen Nichtumlegbarkeit den Eigentümer in voller Höhe.

Wenn im Zusammenhang der Übertragung ein Nießbrauch vereinbart werden soll, um damit die künftige Versorgung im Alter sicherzustellen, muss die vorgenannte Wirtschaftlichkeitsberechnung vorab vorgenommen werden. Führt sie zu einem positiven Ergebnis, so dass trotz der möglichen Sonderbelastungen immer noch ein wirtschaftliches positives Ergebnis zu erzielen ist, der die Versorgung von privat veranlassten Kosten garantiert, dann muss in einem zweiten Schritt die Frage gestellt werden, ob dieser wirtschaftliche Überschuss den künftigen Bedarf im Alter decken kann. Dies geschieht durch einen Kassensturz, wobei die voraussichtlichen Kosten einer Pflege oder nur einer anderen Unterbringung geschätzt werden müssen. Reichen meine wirtschaftlich erzielbaren Einkünfte? Wenn diese Frage positiv beantwortet werden kann, dann kann eine Übergabe gegen Nießbrauch durchaus vereinbart werden.

Fall:

A überträgt an seinen Sohn ein Haus. Im Erdgeschoss befindet sich die von A selbst genutzte Wohnung, die Wohnung im 1. Obergeschoss ist fremd vermietet. Nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung reicht es A, sich nur einen Nießbrauch für seine eigengenutzte Wohnung vorzubehalten. Die fremd vermietete Wohnung soll der Sohn ohne vorbehaltene Rechte erhalten.

Der Nießbrauch wird am Grundstück und nicht an Räumlichkeiten vereinbart, so dass dieser Mandantenwunsch nicht abgebildet werden kann. Im Gegensatz dazu ist das Wohnrecht an Räumlichkeiten einzuräumen. Das Wohnrecht – wie der Begriff schon ausdrückt – gibt aber vordringlich das Recht, dort zu wohnen. Die Vermietung ist zunächst davon nicht erfasst.

Fall:

Der Vater hat seiner Tochter eine Eigentumswohnung übertragen und sich dabei den Nießbrauch vorbehalten. Im Überlassungsvertrag hat die Tochter ihrem Vater auch eine Vollmacht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung übergeben. Der Vater legt diese Vollmacht vor und wird von der Hausverwaltung gebeten, die Eigentümerversammlung zu verlassen.

Ob die Hausverwaltung in dieser Weise hätte handeln müssen, sei dahin gestellt. In jedem Fall ist dieser Sachverhalt denkbar: Die Vollmacht der Tochter an den Vater ist anlässlich des Überlassungsvertrags und damit im Innenverhältnis zwischen den beiden vereinbart worden. Die wichtige Frage ist aber, wem sie in der Eigentümergemeinschaft die Vollmacht erteilen können. Diese Frage ist den dortigen Verträgen zu entnehmen. Soweit die Vollmacht nicht an den Vater erteilt werden kann, sind mit dem Mandanten andere Möglichkeiten zu beraten, um dieses Problem zu lösen.

Fall:

Die Eltern übertragen ihren beiden Kindern ein Grundstück, auf dem sich ein Dreifamilienhaus befindet. Diese drei Wohnungen sind fremd vermietet. Die Eltern behalten sich den Nießbrauch vor. Nach der Übertragung kommen die Eltern zu dem Entschluss, auf diesem Grundstück noch einen Anbau vorzunehmen.

Die Eltern sind nur Nießbrauchberechtigte. Sie sind also berechtigt, die Fruchtziehung „aus dem Grundstück“ vorzunehmen. Ausbaumaßnahmen und Neubauten sind hiervon nicht erfasst. Soweit sie die Bautätigkeit auf ihre Kosten veranlassen und keine weiteren Regelungen mit den Kindern treffen, ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen, dass das „fest mit dem Grundstück verbundene Gebäude“ in das Eigentum der Kinder übergeht. Ganz abgesehen davon, dass dies ein weiteres Geschenk sein wird, soweit es unentgeltlich erfolgt, sind auch ertragsteuerliche Themen hiervon berührt.

Bevor diese Entscheidung umgesetzt wird, sind die verschiedenen ertrag- und schenkungsteuerlichen Konsequenzen zu bedenken und je nach Zielvorstellung Vereinbarungen zwischen den Kindern als den Grundstückseigentümern und den Eltern, als den Nießbrauchberechtigten, zu treffen.

Der Berater muss in der Lage sein, alle rechtlichen, aber auch steuerlichen Konsequenzen zu erkennen und auf sie aufmerksam zu machen. Sie müssen entscheiden, welche Zielvorstellung Sie haben. Dann erst gelingt es, eine optimale und korrekte Regelung zu treffen, die diesen Zielvorstellungen auch entspricht.

convocat GbR, München
www.convocat.de