

Grundstücksübertragung gegen Nießbrauchsvorbehalt – Chancen nutzen bei der Erbschaftssteuer

Die Erbschaftssteuerreform hat im Bereich der Grundstücksübertragung bei Nießbrauchsvorbehalt Änderungen mit sich gebracht, die für die Gestaltungspraxis überaus interessant sind.

Ursprünglich existierte hierzu eine Regelung im § 25 Erbschaftssteuergesetz. Dabei wurde der Wert eines übertragenen Gegenstandes, an dem sich der Schenker den Nießbrauch oder eine Rentenverpflichtung oder Ähnliches vorbehalten hatte, ohne Berücksichtigung des Wertes dieser Belastung besteuert.

Es gab lediglich eine Stundungsregelung.

Diese Vorschrift des Erbschaftssteuergesetzes ist gestrichen worden, was dazu führt, dass bei der Übertragung eines Grundstücks gegen Nießbrauchsvorbehalt der Kapitalwert dieses vorbehaltenen Rechts vollumfänglich in Abzug gebracht werden kann. Wird beispielsweise eine Immobilie ohne einen solchen Nießbrauchsvorbehalt von den Eltern an die Kinder geschenkt, wird grundsätzlich der volle Verkehrswert der Immobilie bei der Steuerberechnung zugrunde gelegt; lediglich die Freibeträge kommen zum Abzug. Alles, was die Freibeträge übersteigt, wird der Schenkungssteuer unterworfen und kann je nach Immobilie schnell zu einer Belastung von mehreren 10.000 bis mehreren 100.000 Euro führen.

Bei einer frühzeitigen Übertragung der Immobilie, also allen voran dann, wenn der oder die Schenker noch vergleichsweise jung sind, ist der Kapitalwert des vorbehaltenen Nießbrauchs besonders hoch. Da dieser voll vom Wert der übertragenen Immobilie abgezogen wird, kann so im günstigen Fall – auch unter Beachtung der Freibeträge – vollkommen steuerfrei übertragen werden.

Aber Achtung: Diese Regelung stellt kein „Allheilmittel“ zur Vermeidung von Steuerbelastungen dar. Auch eine solche Übertragung hat „Nebenwirkungen“. Negative Folgen können sich zum Beispiel bei Pflegebedürftigkeit, Bezug von Sozialleistungen oder auch im Hinblick auf Pflichtteilsansprüche unberücksichtigt bleibender weiterer Kinder oder sonstiger Pflichtteilsberechtigter ergeben.

Auch hier gilt, dass die Gestaltungsinstrumente stets eine Prüfung des individuellen Falles und der besonderen Gegebenheiten voraussetzen.

Rechtsanwalt Vollmer
Fachanwalt für Erbrecht

>> Sozium der Kanzlei Vollmer, Bock, Windisch, Renz
>> An der Brunnenstube 25
>> 55120 Mainz
>> 06131/576397-0

www.vbwr.de
mail@vbwr.de