

Nießbrauchverzicht kann teuer werden

Experten der Kanzlei Haubner, Schäfer und Partner aus Bad Aibling informieren

Aufgrund des neuen Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes ab 1. Januar 2009 haben sich Veränderungen hinsichtlich der Gebäude- und Nießbrauchbewertung ergeben. Hat sich der Schenker eines vor dem 1. Januar 2009 übertragenen Grundstücks den Nießbrauch vorbehalten, kann es bei einem Nießbrauchverzicht dadurch zu einer doppelten Besteuerung kommen.

Für die Berechnung der Nießbrauchswerte werden für die Jahre 2009 und 2010 die Sterbetafeln 2005/2007 verwendet und ab 2011 die Sterbetafeln 2007/2009. Zu Zeiten der Altregelung wurden dafür die Sterbetafeln 1986/1988 zugrunde gelegt, mit der Folge, dass bei nun gestiegener Lebenserwartung auch der Nießbrauch höher bewertet wird.

Ein Nießbrauchverzicht ist grundsätzlich eine steuerpflichtige Schenkung!

Der Vorbehaltsnießbrauch an einem übertragenen Mietshaus errechnet sich wie folgt (siehe Grafik unten):



Diplomkauffrau Anja Schmid (Steuerberaterin).

Wurde die Schenkung mit Nießbrauchvorbehalt vor dem 01.01.2009 vollzogen, kann es durch einen Nießbrauchverzicht ab 2009 zu einer doppelten Belastung kommen. Zum Einen wird die gestundete Steuer fällig, da vor 2009 der

Nießbrauchwert bei Gebäude nicht abzugsfähig war, sondern die Steuer darauf bis zum Wegfall des Nießbrauchs gestundet war. Zum Anderen wird eine Werterhöhung des Nießbrauchs besteuert. Aufgrund eines höheren Vervielfältigers durch gestiegene Lebenserwartung kann der Nießbrauchswert trotz höheren Alters des Nießbrauchnehmers bei Verzicht ab 2009 höher sein als bei Einräumung des Nießbrauchs. Hinzu kommt die steuerliche Kopplung des Nießbrauchswerts an den steuerlichen Gebäudewert, wodurch aufgrund der höheren Steuerwerte für Gebäude ab

2009 auch dadurch der Nießbrauchswert steigen kann. Somit kann es in diesem Fall bei Nießbrauchverzicht zu einer doppelten Belastung kommen:

1. Die gestundete Steuer auf den Nießbrauchswert wird fällig.
2. Eine Werterhöhung zwischen den Nießbrauchswerten bei Nießbrauchseinräumung und bei -verzicht ist steuerpflichtig.

Tipp!

Sollte ein Nießbrauchverzicht in Erwägung gezogen werden, ist es ratsam vorher einen Antrag auf Ablösung der gestundeten Steuer zu stellen, da dadurch eine Abzinsung der zu zahlenden Steuer erreicht werden kann.

Möchten sich die Ehegatten den Nießbrauch an einem übertragenen Grundstück vorbehalten, sollten diese gemeinsam das Nießbrauchrecht erhalten. Ansonsten wird der Übergang des Nießbrauchs vom verstorbenen Ehemann auf die Ehefrau steuerpflichtig. Damit es dann allerdings nicht bei Einräumung des gemeinsamen Nießbrauchs zu einer steuerpflichtigen Schenkung kommt, müssen vorher auch beide Ehegatten Eigentümer des übertragenen Vermögens sein.

Diplomkauffrau Anja Schmid (Steuerberaterin)

Steuerberater · Rechtsanwälte

haubner
 schäfer & partner

WWW.HAUBNER-STB.DE

Direkt-Kontakt:

Eugen-Belz-Straße 13
 83043 Bad Aibling

Telefon: 0 80 61/49 04-0

Telefax: 0 80 61/49 04-24

kanzlei@haubner-stb.de

Maria-Theresia-Straße 11
 81675 München

Telefon: 0 89/41 12 97 77

Telefax: 0 89/41 12 97 04

kanzlei@haubner-stb.de

Vervielfältiger (abhängig von der Lebenserwartung des Nießbrauchnehmers laut Sterbetafel)	X	Jahreswert Nießbrauch (zum Beispiel Einkünfte aus Vermietung)
Der Jahreswert ist dabei beschränkt auf den Wert:		Steuerwert des übertragenen Vermögens
		18,6