

Nießbrauchs- und Wohnrechtsverträge richtig abschließen



© 2013 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag

eine Marke der Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim

Telefon 0621/8626262

info@akademische.de

www.akademische.de

Stand: September 2013

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

ISBN 978-3-86817-275-1

Inhalt

1 Nießbrauch und Wohnrecht: Was bedeutet das?	4
1.1 Was ist ein Nießbrauch?	4
1.2 Was ist ein Wohnrecht?	6
1.3 Lohnen sich Nießbrauchs- und Wohnrechtsverträge?	7
2 Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung	7
3 So vereinbaren Sie einen Nießbrauch	8
3.1 Erster Schritt: Sie müssen einen Vertrag abschließen	8
3.2 Zweiter Schritt: Der Nießbrauch muss ins Grundbuch eingetragen werden	12
3.3 Der Nießbrauch wird nicht ins Grundbuch eingetragen – was passiert dann?	12
3.4 Wann endet der Nießbrauch?	13
3.5 Der Nießbrauch bei minderjährigen Kindern	14
4 Vorbehaltsnießbrauch: steuerliche Folgen	14
4.1 Der Vorbehaltsnießbrauch ist meist unentgeltlich	14
4.2 Steuerliche Folgen beim Nießbraucher	15
4.3 Steuerliche Folgen beim Eigentümer	16
4.4 Wenn nur ein Teil des Grundbesitzes mit dem Nießbrauch belastet ist	17
4.5 Wenn nur ein Teil des Grundbesitzes mit einem Wohnrecht belastet ist	18
4.6 Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs: Was ist zu beachten?	20
4.7 Was passiert nach dem Erlöschen des Nießbrauchs?	21
4.8 Was wird aus dem Vorbehaltsnießbrauch beim Tod eines Ehepartners?	21
4.9 Wenn die Eltern sich am Hausbau der Kinder beteiligen	21
4.10 Statt Vorbehaltsnießbrauch: Welche Alternativen gibt es?	22
5 Zuwendungsnießbrauch: steuerliche Folgen	24
5.1 Der Zuwendungsnießbrauch kann entgeltlich, teilentgeltlich oder unentgeltlich sein ...	24
5.2 Steuerliche Folgen beim Eigentümer	26
5.3 Steuerliche Folgen beim Nießbraucher	27
5.4 Ablösung des Zuwendungsnießbrauchs: Was ist zu beachten?	28
5.5 Wann lohnt sich der Zuwendungsnießbrauch?	30
5.6 Sonderfall Vermächtnisnießbrauch	31
6 Anhang	31

1 Nießbrauch und Wohnrecht: Was bedeutet das?

Wollen Eltern und Kinder die vorweggenommene Erbfolge regeln, vereinbaren sie häufig einen Nießbrauch oder ein Wohnrecht an dem übertragenen Vermögen. Nießbrauchs- und Wohnrechtsverträge haben deshalb in der Praxis eine erhebliche Bedeutung.

Die rechtlichen Grundlagen und steuerlichen Folgen sind zugegebenermaßen nicht ganz einfach. Zudem gibt es viele Möglichkeiten, einen Nießbrauch zu gestalten. In diesem Beitrag stellen wir Ihnen den Nießbrauch und seine **einkommensteuerlichen Folgen** vor.

Steuerlich sind Nießbrauchsgestaltungen deshalb von Bedeutung, weil sich damit innerhalb der Familie Einkünfte verlagern lassen, was wiederum die Steuerprogression reduzieren kann. Es gibt dabei zwei mögliche Zielrichtungen:

- Zum einen können »Einkunftsquellen« wie z. B. Mieteinnahmen verlagert werden, und zwar von den (hoch) besteuerten Eltern auf die möglicherweise noch gar nicht besteuerten Kinder. Das Vermögen selbst, also die Immobilie, bleibt dagegen bei den Eltern (**Zuwendungsnießbrauch**). Mehr hierzu lesen Sie im Kapitel »Zuwendungsnießbrauch: steuerliche Folgen«.

Nachteil: Beim unentgeltlichen Zuwendungsnießbrauch können weder der Eigentümer noch der Nießbraucher die **Gebäude-AfA** geltend machen.

- Die andere Möglichkeit: Eltern übertragen im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge Vermögen auf ihre Kinder, behalten sich aber die Erträge daran vor (**Vorbehaltsnießbrauch**). Mehr hierzu lesen Sie im Kapitel »Vorbehaltsnießbrauch: steuerliche Folgen«. **Vorteil:** Der Nießbraucher (Vater bzw. Mutter) kann die Gebäude-AfA nutzen.

Sinnvollerweise sollten Nießbraucher und Eigentümer Folgendes vertraglich vereinbaren: Der Nießbraucher (Vater bzw. Mutter) übernimmt die gesamten Lasten und Aufwendungen des Grundbesitzes (Nettonießbrauch). Grund: Nur in diesem Fall kann der Nießbraucher **Werbungskosten** abziehen.

Der Eigentümer (Sohn bzw. Tochter) kann in keinem Fall Werbungskosten ansetzen, weil er keine Vermietungseinnahmen erzielt.

Das bedeutet: Wenn Sie keinen Nettonießbrauch vereinbaren, sind die Werbungskosten steuerlich »verloren«. Mehr hierzu lesen Sie im Kapitel »Vorbehaltsnießbrauch: steuerliche Folgen«.

Wichtige Hinweise: Die **erbschaft- und schenkungsteuerlichen** Folgen des Nießbrauchs stellen wir in diesem Beitrag **nicht dar**.

1.1 Was ist ein Nießbrauch?

Der Nießbrauch an einem Grundstück ist das Recht, sämtliche Nutzungen (also **Erträge**) aus dem Haus oder der Wohnung zu ziehen, obwohl dieses Haus einem anderen gehört. Den Inhaber dieses Rechts bezeichnet man mit dem Fachbegriff »Nießbraucher«. Er darf den mit dem Nießbrauch belasteten Grundbesitz vermieten oder selbst nutzen. Der Nießbraucher darf ihn aber zum Beispiel nicht verkaufen.

Dieses Nutzungsrecht ist an die Person des Nießbrauchers gebunden, kann also nicht vererbt oder veräußert werden.

1.1.1 Was ist ein Vorbehaltsnießbrauch?

Der Vorbehaltsnießbrauch ist die wohl häufigste Nießbrauchsform. Meist wird er vereinbart, wenn die Eltern ihren Grundbesitz schon zu Lebzeiten auf die Kinder übertragen wollen. Das sind die **wichtigsten Merkmale** eines Vorbehaltsnießbrauchs:

- Bei einem Vorbehaltsnießbrauch wechselt das Haus oder die Wohnung den Eigentümer.
- Der **alte Eigentümer** behält sich gleichzeitig das Nutzungsrecht an dem übertragenen Grundstück vor. Dieses Nutzungsrecht des alten Eigentümers und jetzigen Nießbrauchers umfasst entweder das gesamte Grundstück. Oder der Nießbrauch wird nur für einen Teil des Grundstücks bestellt (**Bruchteilsnießbrauch**).
- Der **neue Eigentümer** erhält von vornherein nur ein mit einem Nießbrauch belastetes Grundstück.

» **Beispiel:** Die Eltern übertragen ihr Haus an die Tochter. Die Tochter wird neue Eigentümerin. Die Eltern behalten sich den Nießbrauch an dem Haus vor, weil sie darin wohnen bleiben wollen (**Vorbehaltsnießbrauch**).

1.1.2 Was ist ein Zuwendungsnießbrauch?

Beim Zuwendungsnießbrauch ändern sich die Eigentumsverhältnisse nicht. Der Eigentümer behält sein Eigentum, er bestellt daran aber einen Nießbrauch zugunsten einer anderen Person. Der Sinn des Zuwendungsnießbrauchs ist es, Einkünfte zu verlagern. Andererseits kann der Eigentümer beim Zuwendungsnießbrauch das Grundvermögen »sicherheitshalber« noch behalten und beobachten, wie der Nachfolger mit dem Vermögen umgeht.

Achtung: Beim Zuwendungsnießbrauch besteht das Risiko, dass sowohl beim Eigentümer als auch beim Nießbraucher die **Abschreibung steuerlich verloren geht**. Mehr hierzu lesen Sie im Kapitel »Zuwendungsnießbrauch: steuerliche Folgen«.

Das sind die **wichtigsten Merkmale** eines Zuwendungsnießbrauchs:

- Bei einem Zuwendungsnießbrauch wechselt der Grundbesitz nicht den Eigentümer.
- Der Eigentümer bestellt ein Nutzungsrecht an seinem eigenen Grundbesitz zugunsten einer anderen Person. Dieses Nutzungsrecht des Nießbrauchers umfasst entweder das gesamte Grundstück. Oder der Nießbrauch wird nur für einen Teil des Grundstücks bestellt (**Bruchteilsnießbrauch**).

» **Beispiel:** Die Eltern besitzen ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Da sie eine gute Rente beziehen und nicht auf die Mieteinnahmen angewiesen sind, bestellen sie einen Nießbrauch zugunsten ihres Sohns. Durch den Nießbrauch erhält nun der Sohn die Einnahmen aus der Vermietung (**Zuwendungsnießbrauch**).