

B & K Rechts-Hinweis

07/2016

Vorbehaltsnießbrauch

I. Ausgangslage

Sie sind Familienvater oder Mutter und nähern sich Ihrem wohlverdienten Ruhestand. Angesichts der nahenden Rente blicken Sie mit Stolz auf das Vermögen, das Sie so hart erarbeitet haben und beschäftigen sich mit der Frage, wie Sie Ihr Erbe gestalten wollen. Dabei wünschen Sie, dass dieses Vermögen Ihrem Kind und auch dem länger lebenden Ehegatten natürlich in möglichst vollem Umfang und ohne steuerliche Abzüge zukommt. In diesem Zusammenhang haben Sie auch schon einmal von einem staatlich gewährten Steuerfreibetrag gehört und überlegen nun, Ihr Eigenheim bereits zu Lebzeiten Ihrem Kind zu schenken, um so Erbschaftsteuer zu sparen und zu verhindern, dass ein unnötig großer Teil Ihres Vermögens im Rahmen einer Besteuerung dem Staat zufließt.

Andererseits machen Sie sich aber Sorgen: Sie sind nämlich auf die Immobilie zu Wohnzwecken angewiesen. Derzeit haben Sie ein wundervolles Verhältnis zu Ihrem Sprössling. Sie sind sich sicher, dass das eigene Kind mit Ihren Plänen einverstan-

den ist, dass Sie bis zu Ihrem Lebensende in der zu verschenkenden Immobilie weiterhin wohnen.

Aber was würde aus Ihnen und Ihrem Ehepartner werden, wenn das Kind seine Meinung ändert oder in finanzielle Nöte gerät und überlegt, die Immobilie zu verkaufen?

Auf Ihre alten Tage möchten Sie sich schließlich nicht mit der erneuten Wohnungssuche und den damit verbundenen Mühen beschäftigen müssen.

II. Rechtslage

Diese Befürchtungen lassen sich durch eine vergleichsweise einfache Lösung bereits im Keim ersticken.

Sie, als übertragender Elternteil der Immobilie, können sich im Rahmen der Übertragung das Recht des Nießbrauchs vorbehalten. Der etwas altertümlich anmutende Begriff „Nießbrauch“ ist gesetzlich in den §§ 1030 ff. BGB geregelt und bedeutet, dass eine Sache in einer Weise belastet werden kann, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt,

berechtigt ist, die Nutzungen aus der Sache zu ziehen.

Etwas einfacher formuliert kann man den Nießbrauch als ein Nutzungsrecht an einer Sache beschreiben. So wird zwar eine neue Person der Eigentümer der Sache, doch das Recht zu deren Nutzung bleibt weiterhin dem Nießbraucher vorbehalten.

Wenn das Nießbrauchrecht ein Grundstück betrifft, so sollte es durch einen entsprechenden Eintrag in das Grundbuch abgesichert werden. Für eine solche Eintragung des Nießbrauchrechts im Grundbuch muss ein Notar beigezogen werden.

Auf diese Weise trennen Sie sich mit der Übertragung des Eigentums rechtlich von der Immobilie, doch wirtschaftlich betrachtet steht Ihnen das Haus oder die Wohnung mit dem von Ihnen vorbehaltenen Nießbrauchrecht nach wie vor in vollem Umfang zur Verfügung. Sie verschenken also quasi nur die rechtliche Eigentums-Hülle der Immobilie. Durch den Nießbrauch können Sie die Immobilie nicht nur weiter eigennützig bewohnen, sondern sie auch vermieten und die Erträge für sich behalten.

Der Vorbehaltsnießbrauch bietet für beide Parteien große Vorteile: Durch die Schenkung der Immobilie zu Ihren Lebzeiten können Sie den zwischen jedem Elternteil und jedem Kind gewährten Schenkungssteuerfreibetrag in Höhe von 400.000 € in voller Höhe nutzen. Sollte der Wert der

Schenkung diesen Wert nicht übersteigen, zahlt Ihr Kind hierfür keinen Euro an Steuern. Bei der Ermittlung des Werts von einer solchen Schenkung wird der Wert des Nießbrauchs für die Besteuerung von dem Wert der Immobilie abgezogen.

Sollten zwischen dem Tag der Schenkung und dem zukünftigen Erbfall eines Elternteils mindestens zehn Jahre liegen, so kann das Kind diesen Steuerfreibetrag erneut und in voller Höhe nutzen. Das spart Erbschaftssteuer und ein größerer Teil Ihres Vermögens gelangt in die Hände derer, denen Sie es auch zukommen lassen möchten.

Doch auch für Sie entstehen Vorteile: Sie können die Immobilie weiterhin wie gewohnt nutzen, sogar unter Ausschluss des Kindes. Dementsprechend muss das Kind trotz seiner Eigentümerstellung Sie dulden und kann Sie nicht zwingen, das Haus oder die Wohnung zu verlassen. Selbst wenn das Kind sich zum Verkauf der Immobilie entschließen sollte, bleibt ihr Nießbrauchrecht und damit Ihr ausschließliches Nutzungsrecht bestehen.

So besteht für Sie weiter die Möglichkeit die Immobilie zu vermieten und die Erträge zu eigenen Zwecken zu nutzen. Das könnte beispielsweise von großem Interesse sein, wenn Sie oder Ihr Ehepartner pflegebedürftig geworden sind und deshalb umziehen müssen.

Das Recht des Vorbehalts-Nießbrauchs erlischt grundsätzlich mit dem Tod des Nießbrauchers und ist nicht vererb- oder auf sonstige Weise übertragbar. Deshalb ist es wichtig, ggf. auch für den Ehepartner noch vor der Schenkung ein entsprechendes Nießbrauchrecht zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Nach dem Tod aller Nießbrauchberechtigten ist Ihr Kind dann Eigentümer einer Immobilie, die nicht weiter mit einem Nießbrauchrecht belastet ist.

Durch die Vereinbarung eines Vorbehalts-nießbrauchs bei der Schenkung einer Immobilie können Sie also Steuern sparen und hinsichtlich Ihrer eigenen Wohnsituation unbesorgt in die Zukunft blicken.

III. Unser Tipp

1. Prüfen Sie, ob eine Schenkung im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge aus steuerlichen Gründen Sinn machen könnte.
2. Eine Schenkung bei gleichzeitiger Bestellung des Nießbrauchrechts muss durch eine notarielle Beurkundung erfolgen.

3. Bestellen Sie bei Übertragung des Eigentums an der Immobilie ein Vorbehaltsnießbrauchrecht. Durch dieses Recht sichern Sie sich und Ihrem Ehegatten die weitere Nutzung der Immobilie und legen Ihre eigene Wohnsituation nicht in die Hände Ihres Kindes.

4. Dokumentieren Sie in der Schenkungsurkunde, ob die Schenkung ggf. auf Pflichtteilsansprüche angerechnet werden soll.

5. Bestellen Sie auch einen Nießbrauch zugunsten Ihres Ehepartners, wenn Sie dem länger lebenden Ehepartner nach Ihrem Ableben das Recht auf Nutzung der Immobilie bewahren wollen.

Wenn Sie weitere rechtliche oder steuerrechtliche Fragen haben, dann beraten wir Sie sehr gerne.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.