

# Vermögensnachfolge

## Grundstücksübertragung mit Nießbrauch Überlegungen zur Vermögensnachfolge

Nachdem der Gesetzgeber mit dem JStG 2018 die bis dahin begünstigten Grundstücksübertragungen gegen Versorgungsleistungen steuerlich unattraktiv gemacht hat, hat die Übertragung von Grundstücken des Privatvermögens unter Nießbrauchsvorbehalt in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Insbesondere im Zusammenspiel mit dem seit der Erbschaftsteuerreform 2009 möglichen Abzug des Kapitalwerts des Nießbrauchs von dem Wert der zu besteuerten Zuwendung ist die Übertragung von Grundstücken auf die nachfolgende Generation unter Nießbrauchsvorbehalt ein beliebtes Gestaltungsinstrument geworden. Grundzüge dieser Gestaltungsmöglichkeit sollen im Folgenden skizziert werden.

Zu unterscheiden ist zunächst zwischen dem sog. Vorbehaltsnießbrauch, d. h., der Übergeber vereinnahmt nach wie vor ganz oder zum Teil die Erträge, die die Immobilie abwirft, um damit bspw. seine Altersvorsorge zu bestreiten, und dem sog. Zuwendungsnießbrauch, bei dem der Schenker das Eigentum an der Immobilie behält und dem Beschenkten lediglich einen Nießbrauch an der Immobilie zuwen-

det. So lässt sich eine Verlagerung der Einkünfte erreichen, die allerdings mit dem Verlust der Abschreibung einhergeht, da der Eigentümer keine Einnahmen mehr erzielt und der Beschenkte nicht Eigentümer ist.

Ebenfalls möglich ist der sog. Vermächtnisnießbrauch, bei dem der Erblasser einem anderen einen Nießbrauch vermacht. Weiter unterscheidet man nach der Lastentragung den Bruttonießbrauch (Lasten trägt der Eigentümer) und den Nettonießbrauch (Lasten trägt der Nießbraucher).

Die besondere Gestaltungsvariante des Vorbehaltsnießbrauchs, bei der nach Übertragung des Grundstücks unter Vorbehaltsnießbrauch eine Vermietung durch den Nießbraucher an den neuen Grundstückseigentümer erfolgt, wird auch von der Finanzverwaltung anerkannt. Zu beachten ist, dass Vereinbarungen mit Minderjährigen ertragsteuerlich grundsätzlich nur anerkannt werden, wenn die erforderliche Mitwirkung eines Pflegers oder die erforderliche vormundschaftsgerichtliche Genehmigung erfolgt ist.

Sofern Schulden auf den Übernehmer persönlich übergehen sollen, muss sichergestellt

werden, dass dieser zur Tilgung der Schulden wirtschaftlich in der Lage ist. Als Gestaltungsmittel bietet sich hier der Quotennießbrauch an, der es dem Eigentümer bis zum Wegfall des Nießbrauchs ermöglicht, aus seiner Ertragsquote die Schulden zu tilgen.

Bei Gestaltungen, bei denen neben dem Schenker auch dessen Ehegatte, der nicht Eigentümer des Grundstücks war und ist, Nießbrauchberechtigt sein soll, besteht die Gefahr ungewollter Steuerfolgen durch Vermischung von Vorbehalts- und Zuwendungsnießbrauch, sodass umsichtige Planung geboten ist.

Ein späterer, unentgeltlicher Verzicht auf das Nießbrauchsrecht ist möglich, führt aber wiederum zu einer Schenkung in Höhe des Kapitalwerts.



Dipl.-Finanzwirt (FH)  
**Björn Brüggemann**  
Steuerberater, ist Fachberater für  
Unternehmensnachfolge  
(DStV e. V.) und Partner bei VOSS  
SCHNITGER STEENKEN BÜNGER &  
PARTNER in Oldenburg



[www.obic.de](http://www.obic.de)

**Die Berater.**



**VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER**

STEUERBERATER • RECHTSANWALT • VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • WIRTSCHAFTSPRÜFER • PARTG MBB

**OBIC REVISION GMBH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT



26129 Oldenburg · Ammerländer Heerstr. 231 · Telefon: 04 41 - 97 16 - 23 02 | Beratungsbüros in Oldenburg · Bremen · Remels (Ostfriesland) · Twist (Emsland)