

Ein Immobilien-Steuersparmodell

# Die vorweggenommene Erbfolge ist ein sensibles Thema

Wird ein Wirtschaftsgut, etwa eine Immobilie (aber auch z. B. ein Gesellschaftsanteil) unter Nießbrauchsvorbehalt (oder einem anderen Nutzungsrecht) übertragen, darf nach der derzeitigen Gesetzeslage zwar das Nutzungsrecht bereicherungsminierend vom Wert der Schenkung abgezogen werden. Dessen Wert bestimmt sich dabei nach dem Jahreswert der Nutzungen, kapitalisiert mit

dem Kapitalisierungsfaktor gemäß § 14 BewG (Bewertungsgesetz). Dabei ist allerdings der Jahreswert der Nutzung nicht unbeschränkt abziehbar; § 16 BewG beschränkt den anzusetzenden Jahreswert einer Nutzung auf den Wert des Wirtschaftsgutes, geteilt durch 18,6. Hieraus ergibt sich regelmäßig ein nur geringer Wert des gegenzurechnenden Nutzungsrechtes.

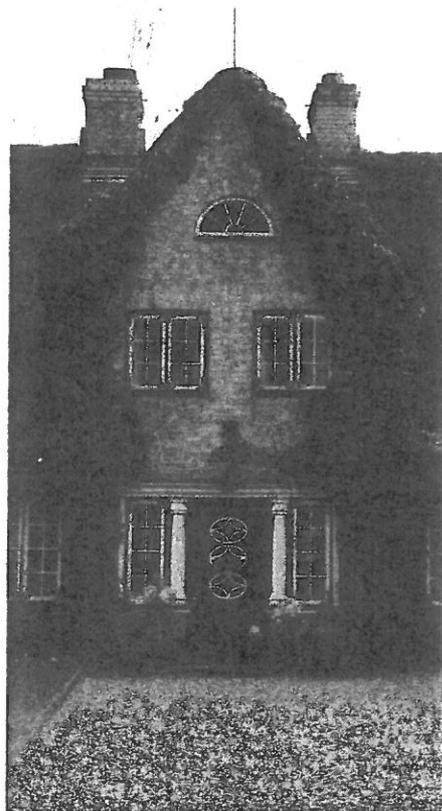
Von Bedeutung ist § 16 BewG dabei immer dann, wenn ein renditestarkes Wirtschaftsgut übertragen wird, bei dem der tatsächlich erzielte Jahresertrag über dem Wert des Wirtschaftsgutes, mit dem 18,6ten Teil angesetzt, liegt.

Das Niedersächsische Finanzgericht (3) hatte bezüglich § 16 BewG entschieden, dass diese Bestimmung in verfassungskonformer Auslegung dahingehend zu interpretieren sei, dass ein Nutzungsrecht stets in voller Höhe, also ohne die genannte Begrenzung, abzugsfähig sei. Dem widersprach allerdings kürzlich der Bundesfinanzhof (BFH) ausdrücklich und erklärte § 16 BewG für alle Bewertungsverfahren grundsätzlich für anwendbar. Das Urteil des BFH hat in der Literatur vielfach Kritik erfahren, es hat allerdings auch für eine – in der beratungs- und notariellen Praxis – positive Klarstellung gesorgt, die von besonderer Bedeutung ist. Sie betrifft die Berücksichtigung des Nutzungsrechtes im Rahmen des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Wertes (Öffnungsklausel, § 198 BewG) durch ein Verkehrswertgutachten für das mit dem Nutzungsrecht zu übertragende Wirtschaftsgut.

Der Vorteil dieser Vorgehensweise ist darin begründet, dass der Wert der Gegenleistung (Nutzungsrecht) bereits auf der Bewertungsebene voll berücksichtigt wird und nicht erst – beschränkt – auf der Ebene der Abziehbarkeit. Dies sei an folgendem Beispiel verdeutlicht:

O überträgt seinem Neffen N ein Geschäftsgrundstück unter Vorbehalt eines lebenslänglichen Nießbrauchs. O ist zum Zeitpunkt der Grundstücksübertragung 70 Jahre alt. Er trägt als Nießbrauchsberechtigter die laufenden Kosten und sämtliche Ausbesserungen und Erneuerungen des Grundstücks. Für dieses wird ein Grundbesitzwert nach den §§ 184 ff. BewG (Ertragswertverfahren) i. H. v. 350.000 Euro ermittelt. Der Jahreswert des Nießbrauchs wird mit 25.000 Euro berechnet.

Unter Anwendung des § 16 BewG darf bei der steuerlichen Bewertung der Jahreswert des Nießbrauchs



Immobilienerbe: Professionelle Hilfe, z. B. durch einen Sachverständigen, zahlt sich fast immer aus.

350.000 Euro : 18,6 = 18.817 Euro nicht übersteigen. So ergibt sich ein Kapitalwert des Nießbrauchs von 18.817 Euro x 9,73 = 183.089 Euro. Der Steuerwert der Zuwendung beträgt: 350.000 Euro – 183.089 Euro = 166.911 Euro.

Abzüglich des Freibetrages von 20.000 Euro ergibt sich eine Schenksteuer von 29.380 Euro.

Nach Bestandskraft des Wertfeststellungsbescheids holt N für das Grundstück ein Wertgutachten ein, in dem ein Grundstückswert ohne Berücksichtigung des Nießbrauchs i. H. v. gleichfalls 350.000 Euro ermittelt wird. Der Sachverständige zieht davon einen Nießbrauchswert i. H. v. 220.000 Euro ab, den er ebenfalls auf der Basis eines Jahreswerts von 25.000 Euro ermittelt hat. Es ergibt sich danach ein Verkehrswert von lediglich 130.000 Euro. Abzüglich des Freibetrages von 20.000 Euro wäre die Schenksteuer dann nur mit 22.000 Euro anzusetzen.

Dieses Beispiel zeigt, dass die Berücksichtigung der Belastung (Nutzungsrecht) im Rahmen des Grundbesitzwertes durch Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes zu einer wesentlich niedrigeren steuerlichen Belastung führt. Bei der Übertragung renditestarker Gebäudekomplexe sowie bei einem jüngeren Alter des übertragenen Teils kann dies zu einer wesentlich niedrigeren steuerlichen Belastung führen, teilweise sogar zu einer legalen Einsparung von Schenkungsteuern in einer Größenordnung von mehreren 100.000 Euro.

Die Berücksichtigung des Nutzungsrechtes auf der Bewertungsebene hat auch noch einen weiteren ganz erheblichen Vorteil:

Wird in den Fällen der vorweggenommenen Erbfolge mit Vorbehalt des Nießbrauchs oder Wohnungsrechts an einer Immobilie der Kapitalwert dieses Rechtes vorweg abgezogen, erfolgt bei einem früheren Tod des Berechtigten keine Korrektur der Gegenleistung nach deren tatsächlicher Dauer – wie ansonsten üblich –, d. h. der Steuerbescheid kann nicht mehr zum Nachteil des Steuerpflichtigen abgeändert werden (§ 14 Abs. BewG).

Aus all dem ergibt sich für Zwecke der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer die unabdingbare Notwendigkeit der Einholung von Sachverständigengutachten, wobei der BFH nur Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zulässt oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken (BFH, Urteil vom 11. 9. 2013 – II R 61/11).

Die vorstehend zitierte Auffassung wird im Übrigen von der OFD Münster (Vfg. v. 17.02.2012, S 3104 -14-St.23-35) geteilt.

Aus allem folgt: Die Übertragung von werthaltigem Immobilienvermögen auf die jüngere Generation ist vor allen Dingen unter steuerlichen Aspekten ein sensibles Problem, das nur von ausgewählten Beratern gelöst werden kann.

RA Reinhard Schauwienold, Witten