Zeitungsartikel / **Internet „Schenken und Erben“**

Grundstücksübergabe

gegen

Nießbrauch oder Leibrente?

Bei der Übergabe von Immobilien an die nächste Generation stehen die Eltern in vielen Fällen vor der Frage, ob sie sich an dem übergebenen Objekt einen Nießbrauch vorbehalten oder aber eine Leibrente erhalten sollen.

Nießbrauch bedeutet, dass die Eltern das Objekt selbständig und unabhängig – so wie bisher – verwalten, sämtliche Mieteinnahmen erhalten und die gesamten Kosten der Immobilie, das sind in der Regel auch Zins und Tilgung für eventuell vorhandene Darlehen, zu tragen haben.

Bei der Leibrente liegt die Verantwortung für die Vermietung und Bewirtschaftung des Objektes ganz bei den Kindern, die das Objekt erhalten haben. Die Eltern erhalten unabhängig von der Höhe der Mieteinnahmen, eine feste Leibrente.

Sowohl Nießbrauch als auch Leibrente sind in den meisten Fällen auf Lebenszeit der Grundstückseigentümer vereinbart mit dem Zusatz, dass beim Tod des ersten Elternteils der überlebende Elternteil weiterhin den Nießbrauch oder die Leibrente erhalten soll. Gerade für diese Regelungen ist zu beachten, dass sich eventuell Schenkungsteuerpflicht ergibt, wenn der Nießbrauch oder die Leibrente bestellt wird zu Gunsten des Ehegatten, dem bei der ursprünglichen Übergabe das Objekt nicht oder nur teilweise gehört hat!!!

Bei der Einkommensteuer ergibt sich folgende Situation:

Der Einnahmen/Überschuss beim Nießbrauch ist bei den Eltern als Nießbrauchsberechtigte zu versteuern (so wie bisher). Bei der Leibrente ist der Einnahmen/Überschuss zur Gänze bei den Kinder als den neuen Eigentümern zu versteuern.

Die Leibrente kann, sofern es sich bei dem Objekt um einkommensteuerliches Privatvermögen handelt, weder bei den Kindern abgesetzt werden, noch ist diese bei den Eltern zu versteuern!

Bei der Schenkungsteuer ergibt sich folgende Situation:

Grundsätzlich ist die Übertragung von Grundbesitz schenkungsteuerpflichtig, sofern die persönlichen Freibeträge mit dieser Schenkung überschritten werden oder bereits durch frühere Schenkungen (Zehnjahresfrist) verbraucht sind.

Besteuert wird die Bereicherung beim Vermögensempfänger. Dies hat zur Folge, dass vom Wert des übertragenen Vermögens die ebenfalls mit übertragenen Schulden abgezogen werden. Sowohl für den Nießbrauch als auch für die Leibrente ist somit der kapitalisierte

Wert dieser Leistungen vom Vermögenswert abzuziehen, sodass nur der Saldo der Schenkungsteuer unterliegt.

Hier können sich erhebliche Unterschiede hinsichtlich Nießbrauch oder Leibrente ergeben, nachdem die Abzugsfähigkeit des Nießbrauchs eingeschränkt, die Abzugsfähigkeit der kapitalisierten Leibrente jedoch uneingeschränkt möglich ist.

Am folgenden Beispiel zeigen wir dies:

1. Eine Wohnungsimmobilie erbringt jährlich Einnahmen von € 126.000,00; es ergibt sich aufgrund des Baujahrs und der Grundstücksgröße sowie der Mieteinnahmen ein sogenannter Grundbesitzwert von € 1.388.674,00.

   Im ersten Fall behalten sich die Eltern den Nießbrauch zur Gänze vor, das heißt, sie erhalten die jährlichen Mieteinnahmen mit € 126.000,00 und tragen aber auch die gesamten Bewirtschaftungskosten.

2. Im zweiten Fall erhalten die Eltern eine Leibrente in Höhe von jährlich € 102.000,00, nachdem die Beteiligten davon ausgehen, dass die Kinder für die Bewirtschaftung des Objektes ca. € 24.000,00 jährlich benötigen.

   Bei einem 64-jährigen Vater ergibt sich ein kapitalisierter Nießbrauchswert von € 869.254,00 und ein kapitalisierter Leibrentenwert von € 1.187.586,00.

3. Daraus ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

	Nießbrauch	**Leibrente**
Grundbesitzwert	€ 1.388.674,00	€ 1.388.674,00
abzgl. kapitalisierter Nießbrauch	€ 869.254,00	
abzgl. kapitalisierte Leibrente mit jährlich € 102.000,00		€ 1.187.586,00
Netto-Schenkung vom Vater an Sohn	**€ 519.000,00**	**€ 201.000,00**

Die Übergabe gegen Leibrente ist somit für die Schenkungsteuer erheblich günstiger. Dabei ist zu beachten, dass bei dem Modell Nießbrauch die Eltern weiterhin den Einnahmen/Überschuss versteuern. Es wachsen somit bei den Eltern wiederum –Vermögenswerte an, die spätestens beim Tod weitervererbt werden müssen. Bei der Leibrentengestaltung ist der Einnahmen/Überschuss von den Kindern zu versteuern mit der Folge, dass dort auch das Vermögen anwächst.

Zum Schluss noch der Hinweis, dass bei jeder Übergabe gegen Nießbrauch oder Leibrente in der notariellen Übergabeurkunde vereinbart werden sollte, dass die Eltern das Recht haben, den Nießbrauch umzutauschen in eine Leibrente.