

So wird ein Nießbrauch oder Wohnrecht besteuert



Foto: © Otto Durst - Fotolia.com

Ein Nießbrauchs- oder Wohnrecht räumen viele Eheleute ihrem Partner lebenslang ein. Entweder als Schenkung zu Lebzeiten. Oder, noch verbreiteter, als Nachlass im Rahmen ihres Testaments.

Rechtlich eine kluge Lösung: Dann können die erbenden Kinder den Partner nicht einfach aus dem Haus vertreiben. Steuerlich dagegen in den meisten Fällen keine so gute Idee, denn oft wird Erbschaftsteuer fällig!

Autor: Jörg Stroisch

Worum geht es?

Der kleine Unterschied zwischen einem Nießbrauch und einem Wohnrecht.

Wann das Finanzamt beim Wohnrecht und Nießbrauch die Hand aufhält.

Ein Nießbrauch und Wohnrecht interessiert auch das Finanzamt. Das sieht es gegebenenfalls als steuerpflichtige Schenkung oder steuerpflichtiges Erbe an.

Ein Nießbraucher darf mehr als ein Wohnrechtsberechtigter

Der kleine Unterschied zwischen den beiden Nutzungsrechten ist der: Ein **Wohnrecht** berechtigt zum Wohnen in der betreffenden Immobilie - und nichts anderes.

Dagegen geht der **Nießbrauch** wesentlich weiter: Die berechtigte Person kann sich aussuchen, ob sie **selbst** in der Immobilie wohnen will oder ob sie sie lieber **vermietet**. Die Mieteinnahmen gehören dann ihr und nicht dem Immobilieneigentümer (also meist dem Erben).

Wohnrecht: Wer für Reparaturkosten aufkommen muss

Umgekehrt geht mit beiden Rechten aber auch die **Pflicht** einher, für laufende Reparaturen und Renovierungen während der Dauer des Wohnrechts beziehungsweise Nießbrauchs aufzukommen.

Wohn- und Nießbrauchsrechte werden **ins Grundbuch eingetragen**. Die Person, der sie gelten, kann dieses Recht weder verkaufen noch verschenken noch vererben.

So wird ein Wohnrecht oder Nießbrauch besteuert

Ein Wohnrecht oder Nießbrauch ist bares Geld wert. Das ist entweder die **gesparte Miete**. Oder bei Nießbrauch die Miete, welche die berechtigte Person **durch eine Vermietung einnimmt**.

Und wie immer, wenn eine Schenkung oder ein Erbe von Wert ist, ruft dies das Finanzamt auf den Plan: Für ein solches Wohnrecht oder den Nießbrauch muss die berechtigte Person **Erbschaft- oder Schenkungsteuer** zahlen.

Das Finanzamt rechnet die ersparte Miete hoch

Wie aber wird der Wert ermittelt, auf den sich diese Steuern beziehen? Maßgeblich hierfür ist der so genannte **Barwert, der auch Kapitalwert heißt**. Vereinfacht gesagt ist es der Wert aller künftigen gesparten oder eingenommenen Mieten, die in einer Summe ausgedrückt und auf den heutigen Tag abgezinst wird.

Der Fiskus errechnet also, was ein lebenslanges Wohnrecht oder ein lebenslanger Nießbrauch wert wäre, wenn er heute **mit einer Summe** bezahlt werden müsste.

So wird die Besteuerungsgrundlage ermittelt

Bei der Berechnung des Barwertes geht das Finanzamt so vor: Zunächst ermittelt es den **Jahreswert des Nutzungsrechts**. Wohnt die berechtigte Person selbst in der Immobilie, ist das die jährlich **gesparte Miete**, die sie sonst für eine vergleichbare Wohnung zahlen müsste.

Ist die Wohnung vermietet, ist das der **Jahreswert der Mieteinnahmen** (also die monatliche Miete mal 12). Maximal ist der Jahreswert aber der **Verkehrswert der Immobilie geteilt durch 18,6** (Paragraf 16 Bewertungsgesetz). Wobei der Verkehrswert nicht beliebig festgesetzt werden kann, sondern nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelt werden muss.

In einem zweiten Schritt wird dieser Jahreswert nun **mit einem bestimmten Faktor** malgenommen. Wie hoch der Faktor ist, ergibt sich aus dem Bewertungsgesetz im Zusammenhang mit den jährlich neu ermittelten Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes.

Er hängt also vom **Alter und Geschlecht der Person** ab, die in den Genuss des Wohn- oder Nießbrauchsrechts kommt. **Je jünger, desto höher**, denn dann ist die voraussichtliche Lebenserwartung und damit die Dauer des Nutzungsrechts höher als bei älteren Personen. Jahreswert mal Faktor, das ergibt den **zu versteuernden Barwert** des Wohnrechts oder Nießbrauchs.

Ein Beispiel, wie der Barwert ermittelt wird

Angenommen, ein Mann stirbt und hinterlässt seine Stadtvilla im Wert von **1 Million Euro** seinem einzigen Sohn. Seiner **68-jährigen Witwe** hat er per Testament er ein **lebenslanges Nießbrauchsrecht** eingeräumt. Da sie das Haus für 1.500 Euro pro Monat vermietet, erhält sie eine **Jahresmiete von 18.000 Euro**. Das ist der Jahreswert.

Laut Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes leben heute 68-jährige Frauen durchschnittlich noch **rund 18 Jahre**. Im Anhang 9a des Bewertungsgesetzes steht nun, welcher **Faktor** auf diese Restlebenszeit anzuwenden ist.

Das ist der Faktor 11,555. Somit errechnet sich der steuerliche Wert des Nießbrauchs folgendermaßen: 18.000 Euro mal 11,555 ergibt 207.990 Euro. Das ist **die Besteuerungsgrundlage** in Sachen Erbschaftsteuer, also der steuerliche Wert des Nießbrauchs, auf den gegebenenfalls Erbschaftsteuer anfällt.

Um diese Summe **verringert sich** steuerlich aber auch der Wert des Erbes, das der erbende Sohn zu versteuern haben. Die Villa wird bei ihm nun nicht mehr mit dem vollen Wert von 1 Million Euro angesetzt, sondern **nur mit der Differenz**. 1 Million Euro minus 207.990 Euro ergibt 792.010 Euro. So viel müsste der Sohn theoretisch versteuern.

Zum Glück werden nicht immer Steuern fällig

Ob auf diese Summen aber tatsächlich Erbschaftsteuern erhoben werden oder nicht, hängt von den **Freibeträgen ab**. Die Freibeträge bestimmen sich, wie die Stellung des Erben in Bezug auf den Verstorbenen (oder Schenker) ist.

Eine **Ehefrau** hat heute einen Freibetrag von **500.000 Euro**. Erbt sie also zusätzlich zum Nießbrauch nicht mehr als (500.000 Euro minus 207.990 =) 292.010 Euro, muss sie **keine Erbschaftsteuer zahlen**. Erbt sie mehr, muss sie Erbschaftsteuer nur auf den Anteil zahlen, **der diesen Freibetrag überschreitet**.

Der **Sohn** hat einen Freibetrag von **400.000 Euro**. Das heißt, wenn er sonst nichts geerbt hat, muss er noch (792.010 Euro minus 400.000 ist gleich) 392.010 Euro der Erbschaftsteuer unterwerfen. Bei einem **in diesem Fall gültigen Steuersatz** (Steuerklasse I, Summen von 300.001 bis 600.000 Euro) von 15 Prozent sind das immerhin noch **58.801,50 Euro**.



meineimmobilie.de-Tipp

Vorsicht: Ein vererbtes Wohn- beziehungsweise Nießbrauchsrecht ist **nicht steuerfrei**! Denn laut Erbschafts- und Schenkungsteuergesetz bleibt nur **vererbtes Wohneigentum** steuerfrei (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG).

Übersteigt der Wert des **Wohnrechts** die gesparte Miete und wird zusammen mit dem restlichen Erbe der persönliche Freibetrag überschritten, dann wird für den Wohnrechtsinhaber Erbschaftsteuer fällig.

Deswegen ist ein Wohnrecht nicht immer die beste Lösung, um seine Lieben nach dem Tod abzusichern!