

Lebenslanges Wohnrecht: Wann das Finanzamt zuschlägt



Foto: © Otto Durst - Fotolia.com

Die Immobilie an die Kinder vererben und der Freundin ein lebenslanges Wohnrecht einräumen. Das kommt in der Praxis häufig vor.

Doch Achtung: Ein solches Wohnrecht ist keineswegs steuerfrei. Das Finanzamt schlägt gnadenlos zu – gerade da, wo Sie es nicht erwarten.

Autor: Judith Engst

Worum geht es?

- Wohnrecht
- Nießbrauch
- Erbschaft- und Schenkungsteuer

"Jemandem ein Wohnrecht einräumen – das ist doch **keine** Vermögensübertragung! Wie kann darauf Erbschaft- und Schenkungsteuer anfallen?" Diesen Einwand bringt fast jeder vor, der vom Finanzamt einen entsprechenden Bescheid erhalten hat.

Tatsächlich aber gilt derjenige, der in den **Genuss eines Wohnrechts** kommt, als Vermächtnisnehmer oder Beschenkter.

Wieviel ein Wohnrecht wert ist

Denn: Das Wohnrecht ist **viel wert**, so sieht es das Finanzamt. Nämlich konkret die gesparte Miete für die Dauer des Wohnrechts. Allerdings weiß das Finanzamt selbstverständlich nicht, wie lange der Betreffende leben und damit sein Wohnrecht ausüben wird.

Außerdem kann es eine Mietzahlung, die erst in 10 Jahren anfallen würde, auch **nicht** mit dem gleichen Wert ansetzen wie eine Miete, die aktuell zu zahlen wäre. Deshalb werden künftige Zahlungen abgezinst (diskontiert). Sie werden somit umso niedriger bewertet, je weiter der Zahlungszeitpunkt in der Zukunft liegt. Laut Gesetz muss das Finanzamt hierbei einen Zinssatz von 5,5 Prozent ansetzen (Paragraf 14 Bewertungsgesetz).

Das Finanzamt berechnet den Kapitalwert des Wohnrechts

Ein Finanzbeamter also eine Menge Tabellen wälzen, um diesen so genannten **Kapitalwert des Wohnrechts** ermitteln. Der Kapitalwert ist - grob gesagt - der heutige Wert der gesamten gesparten Miete.

Dieser Kapitalwert ist umso **niedriger**, je älter der Empfänger oder die Empfängerin des Wohnrechts ist. Selbstverständlich spielt auch die Höhe der gesparten Miete eine Rolle. Hier zieht das Finanzamt in aller Regel den örtlichen Mietspiegel heran.

Wohnrecht: Was bei Ehepartnern und Kindern gilt

Wichtig: In aller Regel liegt der Kapitalwert eines Wohnrechts bei Ehepartnern oder Kindern weit unter dem steuerlichen Freibetrag für Erbschaften oder Schenkungen. Problematisch wird es dagegen bei nicht verheirateten Paaren, bei Geschwistern oder bei nicht näher verwandten Personen.

Hier verlangt das Finanzamt oft **beträchtliche Steuern** für das Wohnrecht. Und da ein Wohnrecht in aller Regel ins Grundbuch eingetragen wird, erfährt das Finanzamt auf jeden Fall davon.



meineimmobilie.de-Tipp

Wenn Sie jemandem ein Wohnrecht einräumen, sollten Sie die steuerlichen Folgen berücksichtigen. Nicht immer müssen diese aber nur **negativ** sein. Denn: Ein Wohnrecht mindert auch den Wert der betreffenden Immobilie und senkt damit die Steuern.

Zwar kann es sein, dass die Person, die das Wohnrecht bekommt, darauf Steuern zahlen muss. Genauso sicher ist aber auch, dass der **Erbe** der betreffenden Immobilie dafür

mit weniger zur Kasse gebeten wird. Womöglich sinkt der Immobilienwert durch dieses Wohnrecht sogar **unter den Freibetrag** des oder der Immobilienerben.

Fazit: Es kann sich lohnen, einen Steuerberater oder Fachanwalt für Steuerrecht zu befragen, **bevor** Sie in einem Testament oder Schenkungsvertrag genaue Regelungen zum Wohnrecht treffen.