



Immobilienschenkung unter Nießbrauchsvorbehalt – Bedeutung eines Wertgutachtens

– StB **Bernd Meyer** (www.dornbach.de), Bad Homburg –

Das **Landesamt für Steuern Rheinland-Pfalz** hat in einer Verfügung vom 15.12.2022 (Az. S 3104 A-St 32 4 → **st 170924**) mit Hilfe von Beispielen nachvollziehbar erläutert, welche positive Bedeutung einem Wertgutachten i. S. d. § 198 BewG bei schenkweiser Übertragung von Immobilien unter Nießbrauchsvorbehalt zukommt. Die damit verbundene Steuerersparnis ist beträchtlich und geht weit über die Hinweise in der obigen Verfügung hinaus, worauf nachfolgend eingegangen wird. Beginnen wir mit dem Beispiel aus der obigen Verfügung zum frühen Tod des Nießbrauchers.

Beispiel 1: Vater V (65 Jahre) überträgt sein Mietwohngrundstück im Wert von 3 Mio. € (nach Abzug des Bewertungsabschlags in Höhe von 10 % gem. § 13 d ErbStG) zum 1.1.2024 auf Tochter T unter Vorbehalt des lebenslänglichen Nießbrauchs (Freibetrag von 400.000 € bereits verbraucht). Der Jahreswert des Nießbrauchs beträgt 100.000 €. V stirbt überraschend am 31.12.2024. Am 1.1.2024 entsteht zunächst folgende Schenkungsteuer (gerundet):

	Steuerpflichtiger Erwerb	Schenkungssteuer
Grundbesitzwert (§ 138 BewG)	3.000.000 €	570.000 €
Kapitalwert Nießbrauch (100.000 € × 11,413)	-1.141.000 €	
Steuerpflichtiger Erwerb T	1.859.000 €	
Schenkungssteuer 19 %		353.000 €
Steuerersparnis durch Nießbrauch		217.000 €

Durch den frühen Tod des V innerhalb der Frist des § 14 Abs. 2 BewG von sieben Jahren ist der Kapitalwert des Nießbrauchs nach seiner tatsächlichen Laufzeit von einem Jahr neu zu berechnen. Er reduziert sich von 1.141.000 € auf bescheidene 97.000 € (100.000 € × 0,974). Die Schenkungssteuer erhöht sich somit um stolze 198.000 € (1.044.000 € × 19 %).

Wertgutachten: T hat in Beispiel 1 die Möglichkeit nachzuweisen, dass der gemeine Wert der Immobilie niedriger ist als der nach § 138 Abs. 4 BewG ermittelte Grundbesitzwert und zwar durch ein **Sachverständigengutachten**

- des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder
- eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken (s. auch **BFH** v. 15.3.2017, Az. II R 10/15). Das Gutachten schließt die mit dem Nießbrauch einhergehende Wertminderung der Immobilie ein, womit ein gesonderter

Abzug des Nießbrauchs gem. § 10 Abs 6 S. 6 ErbStG entfällt. Somit unterbleibt zwangsläufig eine Neuberechnung des Kapitalwerts gem. § 14 Abs. 2 BewG (siehe obige Verfügung). Damit erschöpfen sich jedoch die Vorteile eines Gutachtens bei weitem noch nicht.

Beispiel 2: Sachverhalt wie in Beispiel 1. Vater V (65 Jahre) überträgt sein fremdfinanziertes Mietwohngrundstück im Wert von 3 Mio. € zum 1.1.2024 auf Tochter T unter Vorbehalt des lebenslänglichen Nießbrauchs sowie aufschiebend bedingt zugunsten seiner Ehefrau (60 Jahre). Der Jahreswert des Nießbrauchs (Nettoertrag) beträgt nach Abzug der Schuldzinsen von 20.000 € nur noch 80.000 €. Ohne Wertgutachten erhöht sich die Schenkungssteuer wie folgt (gerundet):

	Steuerpflichtiger Erwerb	Schenkungssteuer
Grundbesitzwert (§ 138 BewG)	3.000.000 €	
Kapitalwert Nießbrauch (80.000 € × 11,413)	-913.000 €	
Steuerpflichtiger Erwerb T	2.087.000 €	
Schenkungssteuer 19 %		396.000 €

Die Schuldzinsen reduzieren zum Nachteil von Vater V den Jahreswert des Nießbrauchs (s. **BFH** v. 28.5.2019, Az. II R 4/16) auf 80.000 € mit der Folge einer Erhöhung der Schenkungssteuer um 43.000 € auf 396.000 €. Der zugunsten von Mutter M bestellte Nießbrauch wiederum bleibt unberücksichtigt, weil es sich um eine aufschiebend bedingte Last handelt (§ 6 BewG).

Beide Nachteile können mit Hilfe eines Wertgutachtens beseitigt werden. Denn im Rahmen der Grundstücksbewertung spielt es keine Rolle, ob das Grundstück fremdfinanziert



wurde oder nicht. Für den Käufer einer fremdfinanzierten Immobilie spielt die Tatsache einer evtl. Zinsbelastung des Verkäufers keine Rolle. Im Wertgutachten des Sachverständigen wird der jährliche Reinertrag wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ & \text{(marktüblich erzielbare Nettokaltmiete)} \\ & - \text{Bewirtschaftungskosten} \\ & = \text{jährlicher Reinertrag} \end{aligned}$$

Für eine Berücksichtigung von Schuldzinsen ist hier kein Raum, wie sich aus Tz. 6 der sog. Ertragswertrichtlinie ergibt. Danach sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten, nicht jedoch Schuldzinsen.

Der Nießbrauch zugunsten der Ehefrau hingegen wird wertmindernd im Gutachten berücksichtigt. Seine nur aufschiebend bedingte Entstehung ist unbeachtlich. Sie verhindert nur den gesonderten Abzug des Nießbrauchs als Last (s. § 6 Abs. 1 BewG sowie § 10 Abs. 6 S. 11 ErbStG) bei fehlendem Gutachten. Nach allem reduziert sich die Schenkungsteuer durch Ansatz des Vervielfältigers der Ehefrau (Sterbetafel 2024) wie folgt (gerundet):

	Steuerpflichtiger Erwerb	Schenkungssteuer
Grundbesitzwert (§ 138 BewG)	3.000.000 €	
Kapitalwert Nießbrauch (100.000 € × 13,830)	-1.383.000 €	
Gutachtenwert = steuerpflichtiger Erwerb T	1.617.000 €	
Schenkungssteuer 19 %		307.000 €

Mit Hilfe eines Wertgutachtens kann also im obigen Beispiel 2 eine Minderung der Schenkungssteuer von 89.000 € (396.000 € abzgl. 307.000 €) erreicht werden.

Bei einem Wertgutachten spielt es mithin keine Rolle, ob der Nießbrauch zugunsten der Ehegatten als Gesamtberechtigte i. S. d. § 428 BGB oder lediglich aufschiebend bedingt zugunsten der Ehefrau bestellt wurde. In beiden Fällen tritt die größtmögliche Minderung der Schenkungssteuer ein. Ehegatten ist daher grundsätzlich die letztgenannte Nießbrauchsvariante zu empfehlen. Damit entfallen zugleich die im Einzelfall möglichen Nachteile des Gesamtnießbrauchs, wie nachfolgendes Beispiel zeigt.

Beispiel 3: Sachverhalt wie in Beispiel 2. Vater V (65 Jahre) überträgt sein Mietwohngrundstück im Wert von 3 Mio. €

zum 1.1.01 auf Tochter T unter Vorbehalt des lebenslangen Nießbrauchs zu seinen Gunsten sowie zugunsten seiner Ehefrau (Mutter M, 60 Jahre) als Gesamtberechtigte i. S. d. § 428 BGB. Der Jahreswert des Nießbrauchs beträgt 100.000 €. M stirbt am 2.1.08.

Es entsteht aufgrund des Nießbrauchs von M als Gesamtberechtigte folgende Schenkungssteuer (Freibeträge jeweils verbraucht; gerundet):

	Steuerpflichtiger Erwerb	Schenkungssteuer
Grundbesitzwert (§ 138 BewG)	3.000.000 €	
Kapitalwert Nießbrauch (100.000 € × 13,830)	-1.383.000 €	
Steuerpflichtiger Erwerb T	1.617.000 €	
Schenkungssteuer 19 % Erwerb T		307.000 €
Zuwendung Nießbrauch an M (1.383.000 € - 570.650 €)	812.000 €	
Schenkungssteuer 19 % Erwerb M		154.000 €

Der Nießbrauch zugunsten von Mutter M als Gesamtberechtigte i. S. d. § 428 BGB löst eine Schenkungssteuer von 154.000 € (!) aus, weil sie in Höhe von 812.000 € bereichert wird. Die beim Vater verbleibende Bereicherung beträgt aufgrund seiner geringeren Lebenserwartung lediglich 570.650 €. Der Kapitalwert des Nießbrauchs von M wird nach Ihrem Tod nicht neu berechnet mit der Folge einer Minderung der Schenkungssteuer, weil sie außerhalb der Siebenjahresfrist des § 14 Abs. 2 BewG verstorben ist. Bei Existenz eines Wertgutachtens bleibt V diese Steuerbelastung wegen des hier ausreichenden aufschiebend bedingten Nießbrauchs erspart.

Hinweis: Aus Vereinfachungsgründen gehen wir davon aus, dass der Gutachter unter Berücksichtigung des Nießbrauchs einen Verkehrswert der Immobilie von 1,617 Mio. € ermittelt, was dem steuerpflichtigen Erwerb (Grundbesitzwert abzgl. Kapitalwert Nießbrauch) in Beispiel 2 und 3 entspricht. In der Praxis dürfte aber dem Gutachten regelmäßig ein geringerer Verkehrswert zu entnehmen sein, weil der Sachverständige nicht an die von der Finanzverwaltung verwendeten und für den Steuerpflichtigen ungünstigen Kapitalisierungsfaktoren gebunden ist. Dies gilt auch beim frühen Tod des Nießbrauchers (s. Beispiel 1).

Fazit: Ein Wertgutachten i. S. d. § 198 BewG ist im Falle der Immobilienübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt ein interessantes Gestaltungsinstrument, die Schenkungssteuer zu senken bzw. überraschende Steuerbelastungen durch den vorzeitigen Tod des Nießbrauchers zu vermeiden. Es ist zudem bei Gebühren zwischen 3.000 € und 7.000 € mit überschaubaren Kosten verbunden.