

Grundstücksübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt

[Aktueller Fall]

24.06.2014

Sachverhalt

Der verwitwete V (70 Jahre) möchte seiner jüngeren Schwester S ein vermietetes Mehrfamilienhaus übertragen, sich jedoch ein lebenslänglichen Nießbrauch an dem Grundstück vorbehalten. Der Steuerwert entspricht dem Verkehrswert und beträgt 750.000 €. Die Immobilie wirft eine Jahresmiete von 64.000 € ab.

Allgemeine Ausführungen

Es handelt sich gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG um freigebige Zuwendungen des V, die nach § 12 Abs. 3 ErbStG mit dem nach § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BewG festgestellten Wert anzusetzen sind. Da es sich um ein zu Wohnzwecken vermietetes Grundstück handelt, erfolgt der Ansatz gem. § 13c Abs. 1 und 3 ErbStG mit 90 % des Steuerwerts.

Der Kapitalwert des Nießbrauchs mindert den Wert der Zuwendung an den S. Der Kapitalwert bestimmt sich nach § 14 Abs. 1 BewG aus der Multiplikation des Jahreswerts des Nießbrauchs mit dem Vervielfältiger, der auf der Grundlage der Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes vom BMF ermittelt und jährlich bekanntgegeben wird (Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1.1.2013 gem. BMF v. 26.10.2012 nach BMF v. 13.12.2013 auch für Bewertungsstichtage ab dem 1. Januar 2014 anzuwenden).

Der zum Abzug zu bringende Kapitalwert eines Nießbrauchs ist jedoch nach § 16 BewG auf den Wert zu begrenzen, der sich ergibt, wenn der Steuerwert des mit einem Nießbrauch belasteten Zuwendungsobjekts durch 18,6 geteilt wird. Korrespondierend zum Wertansatz des Grundstücks mit 90 % (§ 10 Abs. 6 Satz 5 ErbStG) ist auch die Nießbrauchsbelastung nur mit 90 % ihres Werts abzugsfähig.

Lösung

Unter Anwendung der obigen Bewertungsgrundsätze ermittelt sich der Steuerwert der Zuwendung wie folgt:

Steuerwert des Grundstücks	750.000 €
Ansatz mit 90% gem. § 13c Abs. 1 und 3 ErbStG	675.000 €
Jahreswert Nießbrauch (= Mieteinnahmen)	64.000 €
Deckelung § 16 BewG (750.000 € / 18,6)	40.322 €
Kapitalisierungsfaktor (BMF v. 26.10.2012)	9,801 €
Kapitalwert Nießbrauch	395.195 €
Ansatz mit 90% gem. § 10 Abs. 6 S. 5 ErbStG	355.676 €
Steuerpflichtiger Erwerb	319.323 €

Die Deckelung des Nießbrauchs nach § 16 BewG könnten V und S jedoch umgehen: Nach § 10 Abs. 6 Satz 6 ErbStG dürfen Nutzungsrechte als Grundstücksbelastungen nur abgezogen werden, soweit sie sich nicht bereits bei der Ermittlung des gemeinen Werts ausgewirkt haben. Nach § 198 BewG steht es V und S frei, den niedrigeren gemeinen Wert eines Grundstücks durch Sachverständigengutachten nachzuweisen. Im Rahmen der Wertermittlung durch einen Sachverständigen wird jedoch schon im Rahmen der Bewertung des Grundstücks selbst der Wert solcher Duldungsrechte in Abzug gebracht. Dadurch entfällt nicht nur der Abzug des Nießbrauchs im Rahmen des § 10 Abs. 6 S. 5 ErbStG, sondern auch die Deckelung des Nießbrauchswerts nach § 16 BewG. Diese unterschiedliche Behandlung hat der BFH in seinem Urteil vom 09.04.2014, Az. II R 48/12 ausdrücklich bestätigt.

Hieraus ergäbe sich folgender Wert der Zuwendung an S

Steuerwert des Grundstücks	750.000 €
Jahreswert Nießbrauch (= Mieteinnahmen)	64.000 €
Kapitalisierungsfaktor (BMF v. 26.10.2012)	9,801
Kapitalwert Nießbrauch	627.264 €
Verkehrswert Grundstück gem. § 198 BewG	122.736 €
Ansatz mit 90% gem. § 13c Abs. 1 und 3 ErbStG	110.462 €

Lösung

Aufgrund der Steuerklasse II und dem geringen Freibetrag i.H.v. 20.000 € gem. § 16 ErbStG dürfte die Steuerersparnis die anfallenden Sachverständigenkosten überkompensieren. V und S ist daher anzuraten ein Sachverständigengutachten einzuholen. Dieses könnte bei Anwendung eines höheren, marktüblichen Kapitalisierungsfaktors auf die sog. Duldungslast sogar zu einer Steuerfreiheit der Zuwendung führen.