

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 24.03.2006

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Finanzamt macht einen Unterschied

Steuer: Vorteile durch Abschreibung

Innerhalb der Familie ist der Zuwendungsnießbrauch bei Immobilien ein bewährtes Mittel, um steuerlich vorteilhafte Gestaltungen durchzuführen. Wird zu Gunsten eines Kindes ein Nießbrauch bestellt, so kann dieses Kind das Grundstück nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zwar nutzen, darf es aber nicht verkaufen. Eine solche Nießbrauchbestellung hat Auswirkungen bei der Schenkungsteuer und auch bei der Einkommensteuer.

Keine Abschreibung beim unentgeltlichen Zuwendungsnießbrauch

Bestellt der Eigentümer unentgeltlich gegenüber einem Dritten ein Nießbrauchsrecht an seinem Besitz, so spricht man von einem Zuwendungsnießbrauch. Der Nießbraucher versteuert in einem solchen Fall die Mieterträge und kann die von ihm zu tragenden Kosten als Werbungskosten geltend machen. Bittere Pille bei dieser ansonsten sehr oft äußerst vorteilhaften steuerlichen Gestaltung ist aber, dass die Abschreibung keine der beiden Parteien geltend machen kann. Der Nießbraucher ist ja selbst nicht Eigentümer und der Eigentümer kann mangels Einnahmen überhaupt keine Werbungskosten geltend machen. Für außergewöhnliche Kosten muss im Übertragungsvertrag eine Kostentragungsregelung getroffen werden.

Anwendung bei vorweggenommener Erbfolge

Wenn Eltern das Haus bereits auf ihre Kinder übertragen möchten, aber andererseits lebenslang abgesichert sein wollen, bietet es sich an, dass die Eltern sich den Nießbrauch vorbehalten. In einem solchen Fall versteuern die Eltern weiterhin die Mieten und sind unverändert auch weiterhin befugt, die steuerliche Abschreibung geltend zu machen. Weil die neuen Eigentümer, also die Kinder, weder Einnahmen noch Kosten tragen müssen, ändert sich bei ihnen überhaupt nichts durch den Eigentumsübergang. Dieses erfolgt erst dann, wenn das Nießbrauchsrecht der Eltern endet.

Stand März/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner