

# **Nießbrauch als Königsweg der Nachfolgeplanung**

**Mit cleveren Modellen effektiv Steuern sparen**

## **Nießbrauchsrechte gemeinsam gestalten und dadurch effektiv Steuern sparen** ..... 1

1. Kein separates Nießbrauchsrecht am Bruchteileigentum mit aufschiebend bedingtem Übergang ..... 2
2. Steuern sparen durch gemeinsames Nießbrauchsrecht ..... 4
3. Eventuelle Schenkungen auf den Todesfall ..... 4
4. Auswirkungen auf § 14 Abs. 2 BewG ..... 6

## **Übertragung von Grundstücken des Privatvermögens unter Nießbrauchsvorbehalt** ..... 8

1. Steuerliche Konsequenzen der Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt ..... 8
2. Zuordnung der Einkünfte aus der V+V nach Übertragung des Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt ..... 10

## **Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften mit Nießbrauchsrechten optimal gestalten** ..... 13

1. Musterfall – nach BFH 11.2.25, IX R 14/24 ..... 13
2. Besteuerung der Gewinnausschüttungen ..... 14
3. Auswirkung der Entscheidungen für den Anteilseigner ..... 17
4. Ergebnisse für den Musterfall ..... 18
5. Schenkungsteuerliche Zurechnung ..... 19

## **Die Übertragung von Immobilien steueroptimiert innerhalb der Familie gestalten** ..... 20

1. Vereinbarung eines vorbehaltenen Nießbrauchs ..... 20



**Wir helfen Ihnen gern!**

Es ist unsere Aufgabe, Sie mit praktischem Wissen und konkreten Empfehlungen im Beruf zu unterstützen. Manchmal bleiben dennoch Fragen offen oder Probleme ungelöst. Sprechen Sie uns an! Wir bemühen uns um schnelle Antworten – sei es bei Fragen zur Berichterstattung, zur Technik, zum digitalen Angebot oder zu Ihrem Abonnement.

**Für Fragen zur Berichterstattung:**

Horst Rönnig  
Chefredakteur  
Telefon 02596 922-17  
Fax 02596 922-80  
E-Mail [roennig@iww.de](mailto:roennig@iww.de)

**Für Fragen zur Technik (Online und Mobile):**

Susanne Kreutzer  
Projektleiterin Online  
Telefon 02596 922-42  
Fax 02596 922-99  
E-Mail [kreutzer@iww.de](mailto:kreutzer@iww.de)

**Für Fragen zum Abonnement:**

IWW Institut, Kundenservice  
Max-Planck-Straße 7/9  
97082 Würzburg  
Telefon 0931 4170-472  
Fax 0931 4170-463  
E-Mail [kontakt@iww.de](mailto:kontakt@iww.de)

## GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNGEN

## Nießbrauchsrechte gemeinsam gestalten und dadurch effektiv Steuern sparen

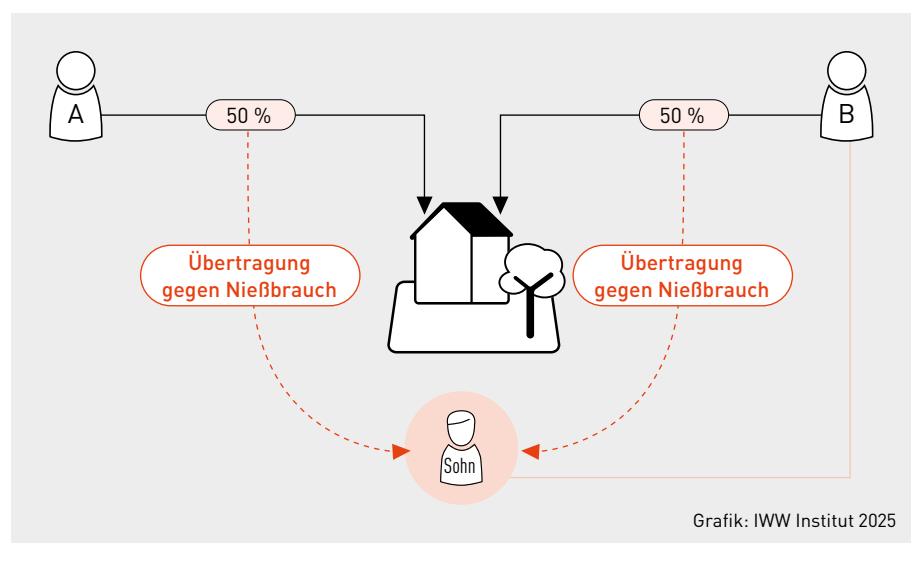
von StB Hans Günter Christoffel, Bornheim

Im Privatbereich ist die Übertragung von Grundstücken unter Nießbrauchsvorbehalt stets eine Möglichkeit, Steuern zu sparen. Ertragsteuerlich hat der Vorbehaltsnießbrauch den Vorteil, dass die Abschreibungen dem Eigentümer erhalten bleiben. Darüber hinaus kann er auch alle Aufwendungen abziehen, die er aufgrund der Nießbrauchsvereinbarung zu tragen hat, selbst außergewöhnliche Instandhaltungskosten. Schenkungsteuerlich mindert der Kapitalwert des Nießbrauchsrechts den Grundbesitzwert für das übertragene Grundstück. Dabei gilt es, diesen Kapitalwert möglichst hoch ausfallen zu lassen, damit sich für den Bedachten eine geringe Schenkungsteuerbelastung ergibt. Der folgende Praxisfall zeigt, wie dies bei Vereinbarung von Gesamtberechtigten nach § 428 BGB schenkungsteuerlich günstig gestaltet werden kann. |

### ■ Sachverhalt

A hat zusammen mit seinem Bruder B vor 15 Jahren eine Immobilie von dem verstorbenen Vater geerbt. Der Grundbesitzwert der Gewerbeimmobilie (kein Verschonungsabschlag nach § 13d ErbStG) beläuft sich aktuell auf 5 Mio. EUR. A ist geschieden und hat keine Kinder; er ist 60 Jahre alt. Sein Bruder ist verheiratet; er ist 67 Jahre alt. Er hat einen Sohn, dem die Immobilie übertragen werden soll. Würde A versterben, geht sein hälftiger Anteil an der Immobilie auf seinen Bruder per gesetzlicher Erbfolge über. Andere Erben sind nicht vorhanden. Die Brüder überlegen, wie sie die Erbschaftsteuer minimieren können. Dies ließe sich dadurch erreichen, dass beide ihren hälftigen Anteil an der Immobilie auf den Sohn des B übertragen und sich zu Lebzeiten den Nießbrauch vorbehalten, um daraus ihre Altersversorgung finanzieren zu können.

Übertragung der  
Immobilienanteile auf  
den Sohn unter  
Nießbrauchsvorbehalt



Nießbraucher sollen auch außergewöhnliche Instandhaltungskosten zu tragen haben

Der Jahreswert der Immobilie, ermittelt als Durchschnittsertrag nach § 15 Abs. 3 BewG, beläuft sich auf 300.000 EUR. Nach der Nießbrauchsvereinbarung sollen sämtliche Aufwendungen, also auch die außergewöhnlichen Instandhaltungskosten, von den Nießbrauchern zu tragen sein. Das Nießbrauchsrecht soll so gestaltet werden, dass es erst mit dem Tod des Längstlebenden endet, also beim Tod des Erstversterbenden auf den länger lebenden Bruder übergeht.

Brüder könnten sich Nießbrauchsrecht jeweils aufschiebend bedingt übertragen

Wie sollte die Grundstücksübertragung unter Nießbrauchs vorbehalt geregelt werden, um eine möglichst geringe Schenkungsteuer auszulösen?

## 1. Kein separates Nießbrauchsrecht am Bruchteilseigentum mit aufschiebend bedingtem Übergang

Es könnte daran gedacht werden, dass A seinen Bruchteil an dem Grundstück unter Nießbrauchs vorbehalt auf seinen Neffen überträgt und in dem Notarvertrag vorsieht, dass bei seinem Tod das Nießbrauchsrecht auf seinen Bruder B aufschiebend bedingt bis zu dessen Tod übergeht. Umgekehrt könnte B seinen Bruchteil an dem Grundstück auf seinen Sohn ebenfalls unter Nießbrauchs vorbehalt mit aufschiebend bedingtem Nießbrauchsrecht bei seinem Tod zugunsten des A übertragen. Daraus würden sich schenkungsteuerlich folgende Besteuerungstatbestände ergeben:

### 1.1 Übertragung der hälftigen Immobilie unter Nießbrauchs vorbehalt zugunsten des A mit aufschiebend bedingtem Nießbrauchsrecht

Der Bruchteil an dem Grundstück ist bei A mit dem hälftigen Grundbesitzwert von 2,5 Mio. EUR anzusetzen. Von diesem Grundbesitzwert ist der Kapitalwert des Nießbrauchsrechts zu seinen Gunsten abzuziehen. Dies sind, bezogen auf seinen Bruchteil, 150.000 EUR, wobei nach § 16 BewG eine Begrenzung auf den 18,6ten Teil des anteiligen Grundbesitzwerts von 2,5 Mio. EUR erfolgt. Somit ist der Jahreswert auf 134.409 EUR zu deckeln (BFH 9.4.14, II R 48/12, BStBl II 24, 554). Dieser Jahreswert ist unter Berücksichtigung des Lebensalters des A von 60 Jahren mit einem Vervielfältiger von 12,722 zu kapitalisieren. Hierzu wird auf das BMF-Schreiben vom 9.12.24 (IV D 4 - S 3104/19/10001 :010, BStBl I 24, 1631) hingewiesen.

Kapitalwert des Nießbrauchsrechts vom Grundbesitzwert abzuziehen

Für das aufschiebend bedingte Nießbrauchsrecht zugunsten seines Bruders B ist kein Abzugsposten zu berücksichtigen. Dies ergibt sich aus § 6 Abs. 1 BewG, der einen Abzug von aufschiebend bedingten Lasten erst dann zulässt, wenn die Bedingung eingetreten ist (§ 6 Abs. 2 BewG). Im Zeitpunkt des Bedingungseintritts ist ein zusätzlicher Kapitalwert des auf A übergegangenen Nießbrauchsrechts bei der Schenkungsteuerveranlagung des Neffen abzuziehen. Es kommt zu einer Änderung nach § 5 Abs. 2 BewG i. V. m. § 175 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 AO. Hier ist darauf zu achten, dass die Änderung des ursprünglichen Schenkungsteuerbescheids des Neffen nur auf Antrag erfolgt, wobei der Antrag im Todesjahr des B oder im Folgejahr gestellt werden muss.

Abzug aufschiebend bedingter Lasten kommt nicht in Betracht

Maßgebend für die Ermittlung des Kapitalwerts ist der Jahreswert im Zeitpunkt des Bedingungseintritts und der für A zu diesem Zeitpunkt maßgebende Vervielfältiger. Eine Abzinsung der so ermittelten aufschiebend bedingten Last für die Schwebezeit zwischen dem Schenkungsteuerzeitpunkt und dem

Finanzverwaltung ordnet entgegen der Ansicht des BFH Abzinsung an

Bedingungseintritt findet nach Auffassung des BFH (15.7.21, II R 26/19, BStBl II 23, 66) nicht statt. Dies sieht die Finanzverwaltung jedoch anders und ordnet in den gleichlautenden Länderlassen vom 4.1.23 (BStBl I 23, 172) an, dass eine Abzinsung entgegen der BFH-Rechtsprechung vorzunehmen ist. Für diese Abzinsung sind die gleichlautenden Ländererlasse vom 9.9.22 (S 3103, BStBl I 22, 1351) maßgebend.

Demnach sieht die Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs bei dem Neffen wie folgt aus:

#### ■ Ermittlung der anfallenden Schenkungsteuer

Anteiliger Grundbesitzwert:	2.500.000 EUR
Kapitalwert des Vorbehaltsnießbrauchs (134.409 EUR × 12,722):	– 1.709.951 EUR
Bereicherung:	790.049 EUR
Persönlicher Freibetrag:	– 20.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb nach Abrundung:	770.049 EUR
Schenkungsteuer (30 % von 770.000 EUR):	231.000 EUR

Steuerpflichtiger  
Erwerb des Neffen  
von rd. 770.000 EUR

**Beachten Sie** | Sollte A seinen Bruder B „überleben“, kommt es bei ihm aufgrund des aufschiebend bedingten Nießbrauchsrechts zu einer Schenkung auf den Todesfall in Höhe des Kapitalwerts des Nießbrauchsrechts, ermittelt aus dem dann maßgebenden Jahreswert und dem zu diesem Zeitpunkt für A anzusetzenden Vervielfältiger. Hierfür ist § 23 ErbStG anzuwenden.

Schenkung auf den  
Todesfall in Höhe des  
Kapitalwerts des  
Nießbrauchsrechts

#### 1.2 Übertragung der hälftigen Immobilie unter Nießbrauchsvorbehalt zugunsten des B mit aufschiebend bedingtem Nießbrauchsrecht

Der Jahreswert von 134.409 EUR, der bei der Ermittlung des Kapitalwerts des Nießbrauchsrechts zugunsten des B anzusetzen ist, ist bei einem Lebensalter des B von 67 Jahren mit einem Vervielfältiger von 10,780 zu multiplizieren. Hieraus ergibt sich ein Kapitalwert von 1.448.929 EUR. Für das aufschiebend bedingte Nießbrauchsrecht bei Tod des A ist kein Abzugsposten zu berücksichtigen. Demnach sieht die Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs bei dem Sohn wie folgt aus:

#### ■ Ermittlung der anfallenden Schenkungsteuer

Anteiliger Grundbesitzwert:	2.500.000 EUR
Kapitalwert des Vorbehaltsnießbrauchs:	– 1.448.929 EUR
Bereicherung:	1.051.071 EUR
Persönlicher Freibetrag:	– 400.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb nach Abrundung:	651.071 EUR
Schenkungsteuer (19 % von 651.000 EUR):	123.690 EUR

Steuerpflichtiger  
Erwerb des Sohns  
von rd. 650.000 EUR

Vorbehalt des  
Nießbrauchs als  
Gesamtberechtigte  
nach § 428 BGB

Für Zuwendung des  
B fällt eine deutlich  
geringere Steuer an

Sollte B seinen Bruder A „überleben“, kommt es bei ihm zu einer Schenkung auf den Todesfall in Höhe des Kapitalwerts des Nießbrauchsrechts, angesetzt mit dem dann maßgebenden Jahreswert und dem für B in diesem Zeitpunkt anzusetzenden Vervielfältiger. Bei dem Sohn des B ist im Nachhinein ein zusätzlicher Abzugsposten zu berücksichtigen.

## 2. Steuern sparen durch gemeinsames Nießbrauchsrecht

Sollten A und B ihre beiden Bruchteile an dem Grundstück auf den Sohn des B unter Nießbrauchsvorbehalt übertragen, wobei sich beide das Nießbrauchsrecht als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB in der Weise vorbehalten, dass das Nießbrauchsrecht erst mit dem Tod des Längerlebenden wegfällt, ist für die Kapitalisierung auf das Lebensalter und das Geschlecht desjenigen abzustellen, für den sich der höhere Vervielfältiger ergibt (§ 14 Abs. 3 S. 1 BewG). Dies ist im vorliegenden Fall A mit einem Vervielfältiger von 12,722. Damit ergibt sich folgende Rechnung:

### ■ Ermittlung der anfallenden Schenkungsteuer

Grundbesitzwert:	5.000.000 EUR
Kapitalwert des Nießbrauchsrechts (268.817 EUR als gedeckelter Wert $\times$ 12,722):	<u>- 3.419.890 EUR</u>
Verbleiben:	1.580.110 EUR
Bei jedem Schenker anzusetzen (50 %):	790.055 EUR
Für die Schenkung des A bedeutet dies:	
Bereicherung abgerundet:	790.000 EUR
Persönlicher Freibetrag:	<u>- 20.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb:	770.000 EUR
Schenkungsteuer (30 % von 770.000 EUR):	231.000 EUR

In diesem Fall ergibt sich gegenüber der Berechnung unter Tz. 1.1 keine Änderung. Anders sieht es dagegen bei der Berechnung der Schenkungsteuer aus der Zuwendung des B aus:

### ■ Ermittlung der anfallenden Schenkungsteuer

Bereicherung abgerundet:	790.000 EUR
Persönlicher Freibetrag:	<u>- 400.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb:	390.000 EUR
Schenkungsteuer (15 % von 390.000 EUR):	58.500 EUR

## 3. Eventuelle Schenkungen auf den Todesfall

Beim Tod des Erstversterbenden stellt sich für den Längerlebenden die Frage, inwieweit bei ihm eine Schenkung auf den Todesfall vorliegt. Hierzu hat der BFH im Beschluss vom 7.2.01 (II B 11/00, BStBl II 01, 245) für eine Leibrentenforderung Folgendes entschieden:

„Haben die Parteien eines Kaufvertrags vereinbart, dass der Käufer den Kaufpreis in Form einer an den Verkäufer und einen Dritten als Gesamtgläubiger bis zum Tode des Längstlebenden zu zahlenden Leibrente zu entrichten hat, ist ernstlich zweifelhaft, ob der mit dem Tod eines der Gesamtgläubiger der Leibrentenforderung eintretende Wegfall der Ausgleichspflicht nach § 430 BGB beim anderen überlebenden Gesamtgläubiger zu einem Erwerb von Todes wegen auf Grund eines vom verstorbenen Gesamtgläubiger abgeschlossenen Vertrags mit dem Schuldner führt. Darüber hinaus ist ernstlich zweifelhaft, ob in einem solchen Fall der überlebende Gesamtgläubiger durch den Wegfall der Ausgleichspflicht nach § 430 BGB vom verstorbenen Gesamtgläubiger ‚auf den Todesfall‘ beschenkt wird.“

**BFH hält Schenkung auf den Todesfall für ernstlich zweifelhaft**

### 3.1 Zugrunde liegender Sachverhalt

Die am 26.1.14 geborene Antragstellerin war Alleinerbin ihrer am 3.6.95 verstorbenen Schwester. Diese hatte als Hoferbin durch Vertrag vom 8.1.80 an eine Kirchengemeinde Hofgrundstücke veräußert. Die Kirchengemeinde verpflichtete sich, an die Erblasserin, die Antragstellerin sowie eine weitere vorverstorbene Schwester der Antragstellerin als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB eine monatliche, währungsgesicherte Leibrente zu entrichten, die in voller Höhe bis zum Tode der Letztlebenden der Bezugsberechtigten gezahlt werden sollte. Die Höhe der Rente, die nach dem Tod der Erblasserin allein der Antragstellerin als Längstlebende zustand, betrug im Todeszeitpunkt monatlich insgesamt 11.678 DM. Das Finanzamt setzte durch Bescheid vom 16.12.98 für den Erwerb der Antragstellerin von Todes wegen nach der Erblasserin Erbschaftsteuer i. H. v. 369.138 DM fest. Hierbei berücksichtigte es unter anderem als der Antragstellerin zugeflossenen Vermögensvorteil eine Rentenforderung mit einem Betrag von 438.823 DM.

**Leibrenten sollten in voller Höhe bis zum Tod der Letztversterbenden weiterlaufen**

Der BFH hatte ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen ErbSt-Bescheids. Er stellte infrage, ob ein steuerpflichtiger Erwerb der Antragstellerin von Todes wegen nach ihrer Schwester hinsichtlich des dieser bis zu ihrem Tod gemäß § 430 BGB zustehenden Anteils an der Rente vorliege, der aufgrund des Vertrags vom 8.1.80 nach dem Tod der Erblasserin von der Kirchengemeinde weiterhin zu zahlen war.

**Weiterlaufende Leibrente von Todes wegen erworben?**

### 3.2 Entscheidungsgründe

Gegenüber der Kirchengemeinde hat sich die Rechtsposition der Antragstellerin als Gesamtgläubigerin der Rentenforderung mit dem Eintritt des Erbfalls nicht verändert. Vielmehr war sie nach § 428 BGB bereits mit dem Abschluss des Vertrags vom 8.1.80 gegenüber der Kirchengemeinde berechtigt, die gesamte Rente zu fordern. Einen zusätzlichen, über diesen bereits bestehenden Anspruch hinausgehenden Vermögensvorteil hat die Antragstellerin beim Tod der Erblasserin von der Kirchengemeinde nicht erworben.

**Empfänger müsste objektiv auf Kosten des Zuwendenden bereichert sein**

Zum einen kann eine vom Erben bereits vor dem Todesfall in vollem Umfang erworbene Rechtsposition nicht Gegenstand eines Erwerbs von Todes wegen sein. Zum anderen bestehen aus Sicht des BFH ernstliche Zweifel, ob der mit dem Tod der Erblasserin bei der Antragstellerin durch den Wegfall der Aus-

FG Nürnberg lehnt  
steuerpflichtigen  
Erwerb in ähnlich  
gelagertem Fall ab ...

... FG München sieht  
hingegen freigebige  
Zuwendung an  
anderen Gesamt-  
gläubiger

Längerlebender  
erlangt wohl keinen  
Vermögensvorteil aus  
Gesamtgläubigerschaft

gleichspflicht nach § 430 BGB eingetretene Vermögensvorteil eine steuerpflichtige Schenkung der Erblasserin an die Antragstellerin auf den Todesfall i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG darstelle. Voraussetzung für eine solche Schenkung sei nämlich, dass der Empfänger durch diese objektiv auf Kosten des Zuwendenden bereichert werde. Daran fehle es, weil die Rechtsposition der Erblasserin als Gesamtgläubigerin der von der Kirchengemeinde zu zahlenden Leibrente mit ihrem Tod ersatzlos untergegangen und demnach nicht auf die Antragstellerin übergegangen sei. Damit sei kein Vermögensvorteil ausschließlich bedingt durch den Eintritt des Todes der Erblasserin auf die Antragstellerin aus dem Vermögen der Erblasserin übergegangen.

Doch ganz eindeutig ist die Rechtslage nicht:

- Zuvor hat es auch das FG Nürnberg im Urteil vom 13.2.03 (IV 203/2001) abgelehnt, in einem bei Tod der Erblasserin eintretenden Wegfall einer Ausgleichspflicht bei der Klägerin in Höhe der Hälfte der Rente einen steuerpflichtigen Erwerb von Todes wegen zu sehen, und es dabei auch abgelehnt, darin eine Schenkung auf den Todesfall nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG oder einen Vermögensvorteil nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ErbStG zu sehen, der aufgrund eines vom Erblasser geschlossenen Vertrags bei dessen Tod von einem Dritten unmittelbar erworben wird.
- Demgegenüber hat das FG München im Urteil vom 20.11.02 (4 K 5773/00) bei Übertragung von Vermögen, das allein einem Ehegatten gehörte, gegen Vereinbarung einer Leibrente zugunsten beider Ehegatten als Gesamtberechtigte auf Lebensdauer des Längerlebenden in der Einräumung der Gesamtgläubigerstellung eine freigebige Zuwendung an den anderen Ehegatten gesehen. Dabei stützt sich das FG München auf das BFH-Urteil vom 7.2.01 (a. a. O.), in dem die Möglichkeit einer Schenkung bei Einräumung der Gesamtberechtigung zu Beginn der Rente angedeutet wird, ohne dies abschließend zu entscheiden. Dabei dürfte sich das FG München von dem Umstand leiten gelassen haben, dass nur ein Ehegatte Vermögen übertragen hat, wobei dem anderen Ehegatten daraus ein Vermögensvorteil in Form einer Rente nach dessen Tod zugestanden hat.

**FAZIT** | Es bleibt festzuhalten, dass in den Fällen, in denen die Rentenberechtigten beide Vermögen übertragen, der Längerlebende bei Tod des Erstversterbenden keinen Vermögensvorteil aus der Gesamtgläubigerschaft erhalten hat. Diese Rechtsprechung gilt nicht nur für Leibrenten, sondern auch für Nießbrauchsrechte, die auf die Lebenszeit des Längerlebenden unverändert bis zu dessen Tod Bestand haben.

#### 4. Auswirkungen auf § 14 Abs. 2 BewG

Bei einer Gesamtgläubigerschaft stellt sich die weitere Frage, inwieweit § 14 Abs. 2 BewG, der eine nachträgliche Korrektur eines Renten- oder Nießbrauchsrechts vorsieht, wenn der Berechtigte innerhalb der dort vorgegebenen Fristen verstirbt, anzuwenden ist.

**MERKE |** Bei einer Gesamtgläubigerschaft ist § 14 Abs. 2 BewG auf die Person anzuwenden, nach deren Lebensalter und Geschlecht sich der Vervielfältiger bestimmt. Dies ist in der Regel die jüngere Person als Renten- oder Nießbrauchs-berechtigte. Eine Aufteilung des Kapitalwerts zum Zwecke der Anwendung der Fristen in § 14 Abs. 2 BewG ist wegen der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Berechnungsweise in § 14 Abs. 3 BewG nicht zulässig, so auch das Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 5.5.10 (14 K 14168/08, EFG 10, 1624). Dies gilt selbst dann, wenn bei zwei Gesamtgläubigern mit einem großen Altersunterschied der Jüngere entgegen der Statistik vorverstirbt.

Aufteilung des Kapitalwerts selbst bei Vorversterben des Jüngeren unzulässig

Nach Eisele (in: Rössler/Troll, BewG, Anm. 23 zu § 14) kommt es nicht zu einer Änderung des Kapitalwerts, wenn bei gemeinsamen Nutzungen oder Leistungen der Ältere innerhalb der Frist des § 14 Abs. 2 BewG verstirbt; bei der Ermittlung des Kapitalwerts ist es nämlich nur auf das Lebensalter des Jüngeren angekommen. Stirbt dagegen der Jüngere innerhalb dieser Frist, so ist bei der Berichtigung mindestens der Kapitalwert der Rente oder des Nießbrauchs nach dem Lebensalter des Älteren bezogen auf den Zeitpunkt anzusetzen, auf den die ursprüngliche Wertermittlung durchgeführt wurde. Nach Jülicher (in: Troll/Gebel/Jülicher/Gottschalk, Tz. 197 zu § 12 ErbStG) müssen für die Anwendung des § 14 Abs. 2 BewG beide Gesamtberechtigte innerhalb der Fristen verstorben sein, wobei es bei der Bestimmung der Frist auf den Jüngeren der beiden Berechtigten ankommt.

Literaturstimmen zur Anwendung der Grenzwerte in § 14 Abs. 2 BewG

**PRAXISTIPP |** Unabhängig davon, wie die Frist in § 14 Abs. 2 BewG auszufüllen ist, wird durch die Gesamtberechtigung bei einer Rente bzw. bei einem Nießbrauchsrecht gegenüber einzelnen Nießbrauchsrechten bei Übertragung von Bruchteilseigentum ein nicht unwesentlicher Vorteil hinsichtlich der nachträglichen Korrektur des Kapitalwerts erreicht. Auch dies sollte bei der Entscheidung für oder gegen eine Gesamtberechtigung eines Renten- oder Nutzungsrechts beachtet werden.

Vorteile einer Gesamtberechtigung bei einer Rente nicht unterschätzen

## VERMÖGENSNACHFOLGE

## Übertragung von Grundstücken des Privatvermögens unter Nießbrauchsvorbehalt

von StBin Dr. Katrin Dorn, Fachberaterin für Unternehmensnachfolge DStV e. V., Partnerin bei Möhrle Happ Luther, München/Hamburg

| Der Nießbrauch stellt immer noch eines der vielseitigsten Instrumente im Bereich der Vermögensnachfolge dar, um Ihren Mandanten schon zu Lebzeiten gezielt eine strukturierte Vermögensnachfolge zu ermöglichen. Grundstücke des Privatvermögens werden typischerweise unter Nießbrauchsvorbehalt übertragen. Ziel ist es häufig, die Erträge in den Fällen der Vermietung der Grundstücke oder eines Nutzungsrechts zurückzubehalten sowie die Bemessungsgrundlage für die Schenkungsteuer aktiv zu mindern. Der folgende Beitrag zeigt nicht nur die schenkungsteuerlichen Folgen auf. Auch die oft unterschätzten ertrag- und grunderwerbsteuerlichen Folgen solcher Übertragungen werden kurz skizziert. |

### 1. Steuerliche Konsequenzen der Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt

#### 1.1 Ertragsteuerliche Folgen

Die Übertragung eines Grundstücks des Privatvermögens unter Nießbrauchsvorbehalt stellt aus ertragsteuerlicher Sicht eine unentgeltliche Vermögensübertragung dar. Übertragungsgegenstand ist das mit dem Nießbrauch belastete Grundstück. Ein privates Veräußerungsgeschäft i. S. d. § 23 EStG wird durch diese Übertragung nicht ausgelöst. Es kommt daher auch zu keiner Aufstockung der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung (vgl. BMF 30.9.13, BStBl I 13, 1184, Rn. 40; u. a. BFH 28.7.81, VIII R 124/76, BStBl II 82, 378).

#### ■ Beispiel

A überträgt ein vermietetes Grundstück unter Nießbrauchsvorbehalt auf seine Tochter. Der Nießbrauch wird für die Lebenszeit des A vereinbart. Das Grundstück hat er vor fünf Jahren angeschafft.

Keine Aufstockung  
der Bemessungs-  
grundlage für die  
Abschreibung

Beschenkte Tochter  
tritt in die Fußstap-  
fen ihres Vaters

Vorsicht bei  
Übernahme von  
Verbindlichkeiten

Durch diese Übertragung wird keine entgeltliche Übertragung ausgelöst. § 23 EStG greift nicht. Aus ertragsteuerlicher Sicht würde eine unentgeltliche Übertragung vorliegen. So ist insbesondere § 23 Abs. 1 S. 3 EStG zu beachten. Damit tritt der Beschenkte (hier die Tochter) aus steuerlicher Sicht in die Fußstapfen des Schenkers (hier des Vaters).

**MERKE** | Etwas anderes würde gelten, wenn das Grundstück beispielsweise auch unter Übernahme von Verbindlichkeiten übertragen wird. Dann würden die Verbindlichkeiten aus ertragsteuerlicher Sicht ein Entgelt darstellen (vgl. BMF 13.1.93, IV B 3 – S 2190 – 37/92, BStBl I 1993, 80, Rn. 9). Je nach Höhe der Verbindlichkeiten würde dann eine (teil-)entgeltliche Übertragung vorliegen. Die Besteuerung erfolgt unter Anwendung der Trennungstheorie (vgl. dazu ausführlich Dorn/Niesmann/Först, ErbBstg 24, 46 ff.).

## 1.2 Schenkungsteuerliche Beurteilung

Der Nießbrauch würde den Wert der Schenkung, wie jede andere Gegenleistung auch (z. B. in Form der übernommenen Verbindlichkeiten), mindern. Lediglich der Restbetrag würde der Schenkungsteuer unterliegen. Dadurch ist eine aktive Steuerung der Bemessungsgrundlage bei der Schenkungsteuer möglich.

Aktive Steuerung der Bemessungsgrundlage möglich

### ■ Fortsetzung des Beispiels

Das übertragene Grundstück hat einen Wert von 1 Mio. EUR. Der Nießbrauch (Wert von 400 TEUR) mindert den Wert der Schenkung. Die Bemessungsgrundlage der Schenkung beträgt vor Berücksichtigung der sachlichen und persönlichen Freibeträge 600.000 EUR. Eine weitere Senkung der Schenkungsteuer wäre durch Vereinbarung weiterer Gegenleistungen möglich. Die damit verbundenen ertragsteuerlichen Folgen müssen allerdings berücksichtigt werden.

Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, für das mit dem Nießbrauch belastete Grundstück einen niedrigeren gemeinen Wert nach § 198 BewG z. B. durch ein Gutachten nachzuweisen. Damit kann der Wert der Schenkung deutlich verringert werden.

Niedrigeren Wert des Grundstücks durch ein Gutachten nachweisen

### ■ Fortsetzung des Beispiels

Die Beteiligten lassen das Grundstück durch ein Gutachten bewerten, bei welchem der Nießbrauch als Last berücksichtigt wird. Die Bewertung des nießbrauchbelasteten Grundstücks durch den Gutachter führt zu einem Wert von 450.000 EUR. Damit wird nur dieser Wert der Schenkungsteuer zugrunde gelegt.

## 1.3 Grunderwerbsteuerliche Beurteilung

Durch die Übertragung des Grundstücks kommt es zu einem Rechtsträgerwechsel. Bei Belegenheit des Grundstücks im Inland unterliegt diese Übertragung der Grunderwerbsteuer. Für diese kommt eine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 2 GrEStG in Betracht, soweit es sich um eine Grundstücksschenkung unter Lebenden i. S. d. Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes handelt. Dagegen unterliegen Schenkungen unter einer Auflage der Besteuerung hinsichtlich des Werts solcher Auflagen, die bei der Schenkungsteuer abziehbar sind. Dies betrifft auch die Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt. Insoweit kommt eine Steuerbefreiung nur in Betracht, wenn die Voraussetzungen für eine weitere personenbezogene Steuerbefreiung, z. B. aufgrund Verwandtschaft in gerader Linie oder zwischen Eheleuten/Lebenspartnern, erfüllt sind.

Übertragung mit oder ohne Auflage zu unterscheiden

### ■ Fortsetzung des Beispiels

Die Übertragung des Grundstücks unterliegt der Grunderwerbsteuer. Für die Übertragung „ohne Nießbrauchsvorbehalt“ wird eine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 2 GrEStG gewährt, insoweit erfolgt die Übertragung unentgeltlich. Soweit die Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt erfolgt, ist eine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 6 GrEStG möglich. Da die Übertragung des Grundstücks auf die Tochter von A erfolgt, ist diese steuerfrei. Etwas anderes würde beispielsweise gelten, wenn A das Grundstück auf seine Nichte übertragen würde.

Steuerbefreiung insbesondere nach § 3 Nr. 2 GrEStG prüfen

Abschreibung kann ausschließlich der Nießbraucher geltend machen

Kostentragung im Übertragungsvertrag ausdrücklich regeln

Vorzeitiges Ende des Nießbrauchs kann zur Steuerbelastung werden

Da zwischen diesen Beteiligten keine Verwandtschaft in gerader Linie vorliegt, kommt eine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 6 GrEStG nicht in Betracht. Für Übertragungen zwischen Eheleuten/Lebenspartnern wäre eine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 4 GrEStG möglich.

## 2. Zuordnung der Einkünfte aus der V+V nach Übertragung des Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt

Zu den ertragsteuerlichen Folgen der Übertragung eines Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt hat die Finanzverwaltung umfangreich in dem sog. Nießbrauchserlass vom 30.9.13 (BStBl I 13, 1184) Stellung bezogen.

Handelt es sich bei dem übertragenen Grundstück um ein Grundstück, das vermietet wird, erzielt auch nach der Übertragung des Eigentums weiterhin der Nießbraucher, d. h. der bisherige Eigentümer, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 21 EStG (vgl. BStBl I 13, 1184 Rn. 1). Der neue Eigentümer (Begünstigte, Nießbrauchbelastete) erzielt diese erst nach Ende des Nießbrauchs. Bis dahin kann ausschließlich der Nießbraucher die Abschreibung geltend machen.

**Beachten Sie |** In den Übertragungsverträgen sollte klargestellt werden, wer welche Ausgaben trägt. Typischerweise trägt der Nießbraucher die laufenden Aufwendungen, der Nießbrauchsbelastete die außergewöhnlichen Aufwendungen, wobei abweichende Regelungen möglich sind. Dabei ist zu beachten, dass der Nießbrauchsbelastete, solange dieser keine Einkünfte aus der Vermietung erzielt, steuerlich auch keine Werbungskosten geltend machen kann (vgl. BStBl I 13, 1184, Rn. 1).

### ■ Fortsetzung des Beispiels

Das Grundstück wird ungeachtet des Nießbrauchs weiter vermietet. Die Einkünfte aus der Vermietung erzielt weiterhin der bisherige Eigentümer, also der jetzige Nießbraucher A. A hat diese als Einkünfte i.S.d. § 21 EStG zu versteuern und kann auch die Abschreibung geltend machen. Soweit der Nießbrauchsbelastete Aufwendungen trägt, kann er diese nicht steuerlich geltend machen, solange er keine Einkünfte i.S.d. § 21 EStG erzielt.

### 2.1 Steuerfolgen bei Beendigung des Nießbrauchs

Typischerweise werden Nießbräuche als lebenslange Rechte vereinbart. Sollte der Nießbrauch abweichend von der getroffenen Vereinbarung vor Ende der angedachten Laufzeit beendet werden, kann dies eine Steuerbelastung auslösen. Sollte der Nießbrauch dagegen mit der vereinbarten Laufzeit enden, löst dies keine weitere Besteuerung aus. Etwas anderes kann nur gelten, wenn ausnahmsweise ein Anwendungsfall nach § 14 Abs. 2 BewG vorliegt. Dies ist zu prüfen. Dazu sogleich.

## ■ Fortsetzung des Beispiels

Mit dem Tod des A endet der Nießbrauch. Dadurch werden grundsätzlich keine weiteren Steuerfolgen ausgelöst. Mit der Beendigung des Nießbrauchs entfällt diese Belastung.

Die Einkünfte aus der Vermietung des Grundstücks erzielt nunmehr die Tochter. Auf diese geht die bisherige Bemessungsgrundlage für die Abschreibung über. Sie tritt insoweit in die Rechtsstellung des Nießbrauchers ein. Da sie nunmehr Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, kann sie nun auch Werbungskosten steuerlich geltend machen, m. E. auch für die Aufwendungen (z. B. in Gestalt von Abschreibungen), die sie z. B. aufgrund von außergewöhnlichen Aufwendungen vor Beendigung des Nießbrauchs getätigt hat.

Tochter tritt in die Rechtsstellung des Nießbrauchers ein

Zu prüfen ist, ob die Beendigung des Nießbrauchs einen Anwendungsfall nach § 14 Abs. 2 BewG auslöst. Diese Regelung greift, wenn ein lebenslang vereinbartes Recht vor Ablauf einer bestimmten Zeit nach der Vereinbarung beendet wird.

## ■ Fortsetzung des Beispiels

Als der Nießbrauch vereinbart wurde, war A 61 Jahre alt. Die Schenkung wird unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Dauer des Nießbrauchs und damit unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Lebensdauer von A ermittelt. Der so ermittelte Nießbrauch mindert den Wert der Schenkung. Dementsprechend erfolgt auch die Veranlagung. Kurze Zeit nach der Übertragung des Grundstücks verstirbt A unerwartet.

Anwendungsfall des § 14 Abs. 2 BewG bei vorzeitigem Tod des Schenkens prüfen

Sollte A innerhalb von nicht mehr als sieben Jahren nach der Übertragung versterben, liegt ein Anwendungsfall nach § 14 Abs. 2 BewG vor. Dies führt dazu, dass eine Neuberechnung der Schenkung erfolgt, bei welcher der Nießbrauch lediglich nach seiner tatsächlichen Dauer (hier z. B. fünf Jahre) berücksichtigt wird. Der Wert der Schenkung erhöht sich dadurch deutlich. Es kommt, sofern die persönlichen Freibeträge dies nicht auffangen, zu einer Nachversteuerung.

Wert der Schenkung erhöht sich deutlich und Nachversteuerung droht

Ob ein Anwendungsfall des § 14 Abs. 2 BewG vorliegt, richtet sich nach dem Alter des Nießbrauchers zum Zeitpunkt der Vereinbarung des Nießbrauchs und der tatsächlichen Dauer des Nießbrauchs. Die Einzelheiten sind in § 14 Abs. 2 BewG geregelt.

**Beachten Sie |** Sollte der Nießbrauch im Rahmen einer Bewertung nach § 198 BewG und damit nicht als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstücks berücksichtigt werden, findet § 14 Abs. 2 BewG keine Anwendung (vgl. Scharfenberg/Dorn, ZEV 21, S. 431).

Anders sieht es aus bei Bewertung des Grundstücks nach § 198 BewG

## ■ Fortsetzung des Beispiels

Die Bewertung des nießbrauchbelasteten Grundstücks erfolgt nach § 198 BewG. Dies führt zu einem Wert von 450.000 EUR. Dass A kurze Zeit nach der Übertragung verstirbt, löst keine Nachberechnung der Steuer nach § 14 Abs. 2 BewG aus.

Entgeltliche,  
teilentgeltliche oder  
unentgeltliche  
Beendigung?

Umschichtung des  
Vermögens führt  
beim Eigentümer zu  
nachträglichen AK

Kein Fall des  
§ 23 EStG

SEMINARE  
[iww.de/webinare](http://iww.de/webinare)



## 2.2 Konkrete Steuerfolgen der vorzeitigen Beendigung des Nießbrauchs

Die (gewollte) vorzeitige Beendigung des Nießbrauchs kann entgeltlich, teilentgeltlich und unentgeltlich erfolgen. Danach bestimmen sich die Steuerfolgen. Sollte die Beendigung unentgeltlich erfolgen, wird dadurch eine Schenkung ausgelöst. Der Wert der Schenkung entspricht dem Wert des Nießbrauchs zum Zeitpunkt des Verzichts. Dadurch kann eine Besteuerung mit Schenkungsteuer ausgelöst werden. Eine sachliche Steuerbefreiung kommt dafür nicht in Betracht.

### ■ Fortsetzung des Beispiels

Nach einigen Jahren entscheidet A sich dazu, dass er den Nießbrauch beenden möchte. Dadurch wird eine Schenkung ausgelöst. Diese unterliegt der Schenkungsteuer.

Alternativ kann der Verzicht auf den Nießbrauch auch entgeltlich erfolgen. Ein schenkungsteuerrelevanter Vorgang liegt nicht vor, soweit der Verzicht in vollem Umfang entgeltlich erfolgt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung liegt hierin aus ertragsteuerlicher Sicht eine nicht steuerbare Vermögensumschichtung (Nießbrauchserlass, Rn. 58), die beim Eigentümer zu nachträglichen Anschaffungskosten führt (Nießbrauchserlass, Rn. 59). Auch nach Auffassung des FG Münster (12.12.23, 6 K 2489/22 E, Rev. BFH IX R 4/24) liegt hierin kein von § 23 EStG erfasster veräußerungsgleichlicher Vorgang.

### ■ Fortsetzung des Beispiels

Die Ablösung des Nießbrauchs erfolgt entgeltlich. Die Tochter zahlt an ihren Vater ein Entgelt, welches dem Wert des Nießbrauchs entspricht. Dieses Entgelt führt bei ihr zu nachträglichen Anschaffungskosten. Es erhöht die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung (fortgeführte Anschaffungskosten von dem Vater). Bei dem Vater unterliegt das Entgelt keiner Besteuerung, insbesondere nicht nach § 23 EStG. Es liegt nach Auffassung der Finanzverwaltung eine nicht steuerbare Vermögensumschichtung vor.

Sollte die Beendigung des Nießbrauchs teilentgeltlich erfolgen, müsste eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Verzicht auf den Nießbrauch erfolgen.

### ► WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Neues IWW-Webinar „Nießbrauch als attraktives Steuersparmodell“ mit Dr. Katrin Dorn und Dr. Thomas Stein am 22.9.25: nähere Infos unter [iww.de/webinare](http://iww.de/webinare)
- Ebenfalls neu aufgelegt: IWW-Webinar „Die Güterstandsschaukel im Praxis-Check“ am 20.10.25 – bitte vormerken!

## NIESSBRAUCH

## Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften mit Nießbrauchsrechten optimal gestalten

von Prof. Dr. Gerhard Brüggemann, Münster

| Die Beurteilung des Nießbrauchs an Anteilen an einer Kapitalgesellschaft führt sowohl hinsichtlich seiner ertragsteuerlichen als auch schenkungsteuerlichen Beurteilung immer wieder zu Unsicherheiten und Überraschungen. In zwei aktuellen Verfahren hatte der BFH (11.2.25, IX R 14/24; 20.9.24, IX R 5/24) vordergründig nur zu klären, ob eine Ablösezahlung für die Aufgabe eines vorbehaltenen Nießbrauchs an Anteilen an einer Kapitalgesellschaft zu steuerbaren Einkünften führt. Die Ausführungen des BFH knüpfen an die bisherige Rechtsprechung an, führen aber zu weitergehenden Gestaltungsüberlegungen hinsichtlich der Ermittlung eines Veräußerungsgewinns gemäß § 17 EStG, wenn nießbrauchsbelastete Anteile nach einer Schenkung veräußert werden. |

### 1. Musterfall – nach BFH 11.2.25, IX R 14/24

#### ■ Sachverhalt

Frau K übertrug im Jahr 01 eine Beteiligung an der C-GmbH i. H. v. jeweils 24,5 % unentgeltlich auf ihre Töchter F und G. Sie behielt sich den Nießbrauch vor, der insbesondere das Gewinnbezugsrecht umfasste. Der Nießbrauch beschränkte sich auf die Ziehung der Nutzungen aus den Geschäftsanteilen, wozu insbesondere der anteilige Bilanzgewinn zählte. Nicht zu den Nutzungen sollte hingegen die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte gehören. Diese sollten allein den beiden neuen Gesellschafterinnen zustehen. Diese schlossen zudem einen Poolvertrag über die einheitliche Ausübung der Mitgliedschaftsrechte an der C-GmbH.

Im Jahr 07, also sechs Jahre später, veräußerten die Töchter ihre Beteiligungen. Frau K erhielt für die zuvor vereinbarte Aufhebung des Nießbrauchsrechts eine Ablösezahlung entsprechend dem nach § 14 Abs. 1 BewG ermittelten Kapitalwert des Nießbrauchsrechts.

**Ausübung der Mitgliedschaftsrechte allein den Töchtern vorbehalten**

Vom Finanzamt waren die anteiligen Gewinnausschüttungen bis dahin wegen des Vorbehaltsnießbrauchs bei Frau K als Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG versteuert worden. Die C-GmbH wies insoweit in ihren Gewinnverwendungsbeschlüssen auf den Vorbehaltsnießbrauch hin, zahlte den Ausschüttungsbetrag an Frau K aus und gab in der im Zusammenhang mit der Anmeldung der Kapitalertragsteuer erstellten Steuerbescheinigung Frau K als Empfängerin der Netto-Auszahlungen an.

**Anteilige Ausschüttungen bei K zunächst nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG versteuert**

Anlässlich der Veräußerung der Anteile und der Ablösung des Kapitalwerts des Nießbrauchs fragen sich die Beteiligten nun, ob diese Vorgehensweise ertragsteuerlich richtig war und welche steuerlichen Auswirkungen sich aus der Versteuerung der Gewinnausschüttungen für die Besteuerung der Abfindung des Nießbrauchsrechts und der Besteuerung des Veräußerungsgewinns aus der Veräußerung der GmbH-Beteiligungen ergeben.

**Einstufung nach Anteilsverkauf und Ablösung des Nießbrauchs noch richtig?**

Einnahmen grds.  
dem Nießbrauch-  
besteller weiterhin  
zuzurechnen

Qualifikation als  
bloße Vorausabtre-  
tung künftiger  
Gewinnansprüche

Beurteilung nicht  
ohne Weiteres auf  
Vorbehaltensnieß-  
brauch übertragbar

Hinweis auf  
Nießbrauchdepot als  
„Prüfauftrag“ an das  
Finanzamt

## 2. Besteuerung der Gewinnausschüttungen

Für die Besteuerung der Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften sollte grundsätzlich zwischen dem Vorbehaltensnießbrauch und dem unentgeltlichen Zuwendungsnießbrauch differenziert werden.

### 2.1 Zuwendungsnießbrauch bei GmbH-Anteilen

Der Nießbrauchserlass aus dem Jahre 1983 (BMF 23.11.83, BStBl I 1983, 508), der laut Finanzverwaltung für Einkünfte aus Kapitalvermögen weiterhin zur Anwendung kommt, geht in Rn. 57 unter Verweis auf die BFH-Rechtsprechung davon aus, dass bei unentgeltlicher Bestellung eines Zuwendungsnießbrauchs die Einnahmen dem Nießbrauchbesteller zuzurechnen sind, auch wenn sie dem Nießbraucher zufließen.

Für einen Zuwendungsnießbrauch an GmbH-Anteilen hat das FG Münster für den Fall, dass dem Nießbraucher mangels eindeutiger anderweitiger Zuweisung weiterer Gesellschaftsrechte im Wesentlichen nur das Gewinnbezugsrecht zusteht und ihm insbesondere das Recht zur Mitwirkung an der Erzielung von Kapitalvermögen verwehrt bleibt, diese Auffassung bestätigt. Das FG hat entschieden, dass die Einräumung des unentgeltlichen lebenslänglichen Nießbrauchs an dem Geschäftsanteil einer GmbH lediglich eine Vorausabtretung künftiger Gewinnansprüche darstellt. Dies hat zur Folge, dass die Ausschüttungen weiterhin dem Anteilseigner als Gesellschafter bei seinen Einkünften aus Kapitalvermögen zuzurechnen sind (FG Münster 14.1.03, 7 K 2638/00 E, ErbBstg 03, 193 f.; bestätigend BFH 14.2.22, VIII R 29/18, BStBl II 22, 544).

### 2.2 Vorbehaltensnießbrauch bei GmbH-Anteilen

Die Entscheidungen zum Zuwendungsnießbrauch legen nahe, dass diese Beurteilung auch auf den Vorbehaltensnießbraucher anzuwenden ist, wenn ihm mangels eindeutiger anderweitiger Zuweisung weiterer Gesellschaftsrechte im Wesentlichen nur das Gewinnbezugsrecht zusteht. Folglich wären dann auch beim Vorbehaltensnießbrauch die Ausschüttungen nicht dem Vorbehaltensnießbraucher, sondern dem Anteilseigner zuzurechnen.

Der Verfasser hat jedoch noch im Jahr 2024 anlässlich eines Antrags auf verbindliche Auskunft hierzu von der Finanzverwaltung die Antwort erhalten, dass sich auch der Vorbehaltensnießbrauch am Kapitalvermögen weiterhin nach dem Nießbrauchserlass aus dem Jahre 1983 beurteilt. Soweit sich jemand anlässlich der schenkweisen Übertragung von Kapitalvermögen an den übertragenen Wirtschaftsgütern den Nießbrauch vorbehält oder der Nießbrauch einem Erben als neuem zur Verfügung über das Kapitalvermögen Berechtigten aufgrund einer letztwilligen Verfügung bestellt worden ist, sind gemäß der dortigen Rn. 55 die Einnahmen dem Nießbraucher zuzurechnen.

**MERKE** | Hat das Kreditinstitut von einer Nießbrauchbestellung Kenntnis, ohne zu wissen, ob der Depotinhaber Anteilseigner ist, bestehen laut BMF-Schreiben vom 16.5.25 keine Bedenken dagegen, dass die Steuerbescheinigung abweichend von Rn. 14 auf den Namen des Depotinhabers ausgestellt, jedoch durch den entsprechenden Hinweis „Nießbrauchdepot“ gekennzeichnet wird. In diesen Fällen muss das Finanzamt, bei dem die Anrechnung beantragt wird, nach Vorlage der Steuerbescheinigung prüfen, wem die Kapitalerträge steuerlich zuzurechnen sind (Rn. 15).

**Beachten Sie** | Zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen in Nießbrauchsfällen siehe das neue BMF-Schreiben vom 16.5.25 (IV C 1-S 2401/00008/014/051).

### 2.3 BFH-Sichtweise zu Gewinnausschüttungen und Ablösezahlung

Der BFH hatte für einen dem Musterfall entsprechenden Fall in einer früheren Entscheidung (23.5.12, IX R 32/11, BStBl II 12, 675), in der er nur die Besteuerung des Anteilseigners zu beurteilen hatte, noch offengelassen, ob eine Erfassung der Ablösezahlung als Entschädigung für die entgangenen Dividendenansprüche nach § 24 Nr. 1 EStG, § 20 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 EStG, § 20 Abs. 2a S. 3 EStG oder nach § 24 Nr. 2 EStG, § 17 Abs. 2 EStG in Betracht kommt.

In den beiden aktuellen Verfahren (BFH 11.2.25, IX R 14/24; 20.9.24, IX R 5/24), in denen er wiederum die Besteuerung des Anteilseigners zu beurteilen hatte, geht er aufgrund der ihn bindenden Feststellungen der Vorinstanz davon aus, dass eine Ablösezahlung für die Aufgabe eines vorbehaltenen Nießbrauchsrechts an Anteilen an einer Kapitalgesellschaft zu keinen steuerbaren Einkünften führt. Dieses Ergebnis leitet er letztlich aus der grundsätzlichen Besteuerung der Gewinnausschüttungen in Nießbrauchsfällen ab (zur Kritik siehe Fischer, DStR 25, 1392; Stein DStR 25, 1177).

#### 2.3.1 Keine Besteuerung nach § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG

Nach Auffassung des BFH stellt die Abfindung zunächst keine Entschädigung dar, die als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen gewährt werden ist (§ 24 Nr. 1 Buchst. a EStG). Grund hierfür ist, dass dem Steuerpflichtigen auch die Einkünfte, für die eine Abfindung gewährt wird, steuerlich nicht zuzurechnen sind (BFH 11.2.25, IX R 14/24; 20.9.24, IX R 5/24). Zurechnungssubjekt einer Ausschüttung durch eine GmbH ist nämlich grundsätzlich der Anteilseigner (§ 20 Abs. 5 S. 1 und 2 EStG, § 39 Abs. 1 AO) und nicht der Vorbehaltsnießbraucher.

**Beachten Sie** | Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 20 Abs. 5 S. 3 EStG. Danach gilt zwar ein Nießbrauchsberechtigter als Anteilseigner; dies aber nur, wenn ihm die Einnahmen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG auch zuzurechnen sind. Da aber dem Nießbrauchsberechtigten die Einnahmen grundsätzlich nicht zuzurechnen sind und § 20 Abs. 5 S. 3 EStG keine abweichende Zurechnung der Einnahmen regelt, sondern diese voraussetzt, kommt die Vorschrift nicht zur Anwendung (siehe bereits BFH 14.2.22, VIII R 29/18, BStBl II 22, 544; VIII R 30/18, BStBl II 22, 548).

Folglich reicht es dem BFH nicht aus, wenn an einem GmbH-Geschäftsanteil unentgeltlich ein Nießbrauch zugunsten eines Dritten bestellt wurde, der dem Nießbrauchsberechtigten lediglich einen Anspruch auf den mit der Beteiligung verbundenen Gewinnanteil einräumt (§ 1068 Abs. 2, § 1030 i. V. m. § 99 Abs. 2, § 100, § 101 Nr. 2 BGB). Erforderlich ist vielmehr, dass ihm auch das wirtschaftliche Eigentum i. S. v. § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO an den Geschäftsanteilen, an denen der Nießbrauch eingeräumt wurde, zusteht. Das wirtschaftliche Eigentum an einem Kapitalgesellschaftsanteil geht auf einen Erwerber über, wenn er aufgrund eines bürgerlich-rechtlichen Rechtsgeschäfts bereits eine rechtlich geschützte, auf den Erwerb des Rechts gerichtete Position erworben hat, die ihm gegen seinen Willen nicht mehr entzogen werden kann. Zudem müssen die mit dem Anteil verbundenen wesentlichen Rechte (insbe-

**INFORMATION**  
Weiterführendes  
BMF-Schreiben

Ablösezahlung führt  
nicht zu steuerbaren  
Einkünften

Keine Entschädigung  
für entgangene  
Einnahmen

Nießbraucher müsste  
auch wirtschaftlicher  
Eigentümer  
geworden sein

Wirtschaftliches  
Eigentum bereits im  
Jahr 01 auf Töchter  
übergegangen

Ablösebetrag auch  
keine Gewinnbeteili-  
gung i. S. dieser  
Vorschrift

Ausübung der  
Mitgliedschaftsrech-  
te war ausdrücklich  
ausgeschlossen

K konnte zur Zeit der  
Ablösung kein  
wirtschaftliches  
Eigentum vermitteln

sondere Gewinnbezugsrecht und Stimmrecht) sowie das Risiko einer Wertminderung und die Chance einer Wertsteigerung auf ihn übergegangen sein. Der Erwerber muss eine Rechtsposition innehaben, die ihm entscheidenden Einfluss auf die Geschicke der Gesellschaft verschafft und ihn insofern dem zivilrechtlichen Gesellschafter gleichstellt.

Nach Maßgabe der den BFH bindenden tatsächlichen Feststellungen des FG geht der BFH im Streitfall davon aus, dass Frau K den Ablösebetrag nicht als Einkünfte nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG zu versteuern hat. Das wirtschaftliche Eigentum an den Geschäftsanteilen ist aus seiner Sicht bereits im Jahr 01 von Frau K auf ihre Töchter übergegangen. Die Zu-rechnung der Gewinnausschüttungen für die Veranlagungszeiträume 01 bis 06 als Einkünfte der Frau K aus Kapitalvermögen sieht der BFH für rechtsirrig und daher nicht bindend an. Anhaltspunkte dafür, dass die Vorinstanz bei der Auslegung der zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen die gesetzlichen Auslegungsregeln nicht beachtet oder Denkgesetze und allgemeine Erfahrungssätze verletzt hat, vermag der BFH nicht zu erkennen. Insbesondere habe die Vorinstanz zutreffend berücksichtigt, dass der Nießbrauch ausweislich der vertraglichen Vereinbarungen nicht die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte umfasste, weil diese allein den Töchtern zustanden.

### 2.3.2 Keine Besteuerung nach § 24 Nr. 1 Buchst. b EStG

Der Ablösebetrag unterliegt auch nicht der Besteuerung als Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 24 Nr. 1 Buchst. b EStG. Diese Vorschrift erfasst Entschädigungen, die gewährt werden für die Aufgabe oder Nichtausübung einer Tätigkeit, für die Aufgabe einer Gewinnbeteiligung oder einer Anwartschaft auf eine solche. Als Gewinnbeteiligung i. S. d. § 24 Nr. 1 Buchst. b EStG kommen aber lediglich gesellschaftsrechtliche Beteiligungen in Betracht. Rein schuldrechtliche Rechtsgrundlagen für Leistungen einer Gesellschaft oder gewinnabhängige Tantiemen begründen hingegen keine Gewinnbeteiligung im Sinne dieser Vorschrift.

Da Frau K aufgrund des Nießbrauchs nur der Anspruch zusteht, die auf die Geschäftsanteile entfallenden Gewinnausschüttungen zu vereinnahmen, ist sie nicht gesellschaftsrechtlich an der A-GmbH beteiligt. Darüber hinaus hat sie keine mit den Geschäftsanteilen verbundenen Rechte inne. Insbesondere ist die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte aus den Geschäftsanteilen durch Frau K im Schenkungsvertrag ausdrücklich ausgeschlossen.

### 2.3.3 Keine Besteuerung nach § 24 Nr. 2 EStG

Der Ablösebetrag ist auch nicht als Einkünfte aus einer ehemaligen Tätigkeit nach § 17 i. V. m. § 24 Nr. 2 EStG zu versteuern. Eine Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft i. S. v. § 17 EStG erfordert, dass der Erwerber vom Veräußerer zumindest das wirtschaftliche Eigentum an den übertragenen Anteilen erlangt. Frau K konnte jedoch zum Zeitpunkt der Ablösung des Nießbrauchsrechts kein wirtschaftliches Eigentum mehr vermitteln. Aufgrund der Unentgeltlichkeit der Anteilsübertragung im Jahr 01 war schon zu diesem Zeitpunkt die Verwirklichung von Einkünften i. S. v. § 17 EStG ausgeschlossen.

Der Vorbehalt eines Nießbrauchs bei der Übertragung steht der Unentgeltlichkeit der Anteilsübertragung nicht entgegen. Da die Vorschrift des § 24 EStG an eine bereits vorliegende Verwirklichung eines Einkünftetatbestands anknüpft und dieser im Zeitpunkt der Ablösung des Nießbrauchs nicht (mehr) gegeben ist (siehe schon unter 2.3.1), scheidet auch eine Besteuerung nach § 24 Nr. 2 EStG aus. Dies gilt nach Auffassung des BFH jedenfalls dann, wenn kein erkennbarer sachlicher Zusammenhang zwischen der zunächst erfolgten Übertragung der Anteile unter Nießbrauchsvorbehalt und der später für die Ablösung des Nießbrauchsrechts geleisteten Zahlung besteht.

**Beachten Sie** | Insoweit weist der BFH lediglich darauf hin, dass die Frage, ob der Rechtsgrund für die spätere Ablösung des Nießbrauchs bereits bei der Anteilsübertragung im Jahr 01 angelegt war und nach § 175 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 AO zu einer rückwirkenden Änderung führen würde, jedenfalls nicht für das Jahr 08 zu entscheiden ist.

### 3. Auswirkung der Entscheidungen für den Anteilseigner

Der Hinweis des BFH, dass der Rechtsgrund für die spätere Ablösung des Nießbrauchs jedenfalls im Einzelfall bereits bei der Anteilsübertragung angelegt sein kann und dann nach § 175 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 AO zu einer rückwirkenden Änderung führen würde, hat für den Anteilseigner erhebliche Bedeutung. Denn er legt die Frage nahe, wie sich die Ablösung eines Nießbrauchs an einer Beteiligung i. S. v. § 17 EStG anlässlich der Veräußerung der Anteile auf die Ermittlung des Veräußerungsgewinns auswirkt.

#### 3.1 Ablösung des Nießbrauchs und Anschaffungskosten gem. § 17 EStG

Der BFH verweist hierzu auf eine 2014 ergangene Entscheidung zur Besteuerung des Anteilseigners hin (18.11.14, IX R 49/13, BStBl II 15, 224; s. hierzu auch Brüggemann, ErbBStG 15, 157 ff.), in der er die Übertragung eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft unter Vorbehaltsnießbrauch als eine unentgeltliche Übertragung nach § 17 Abs. 2 S. 5 EStG eingestuft und die Zahlungen für die Ablösung eines Vorbehaltsnießbrauchs an einer Beteiligung i. S. v. § 17 EStG im Rahmen der Ermittlung der Einkünfte nach § 17 EStG als nachträgliche Anschaffungskosten angesehen hat.

#### Sachverhalt

In dem entschiedenen Fall hatte der Vater seinem Sohn zunächst einen Gesellschaftsanteil von 30 % und etwa drei Jahre später einen weiteren Gesellschaftsanteil von etwa 35 % gegen Vorbehalt des lebenslänglichen unentgeltlichen Nießbrauchs geschenkt. Weitere zwei Jahre später verkauften K und V ihre Anteile. Im gleichen Zug verzichtete der Vater gegen Entgelt auf seinen Nießbrauch.

Die vom Sohn begehrte Berücksichtigung dieses Entgelts als nachträgliche Anschaffungskosten wurde vom BFH zugestanden, weil er den Sohn als wirtschaftlichen Eigentümer der Anteile (allerdings erst im zweiten Rechtszug) angesehen hat. Dies gilt jedenfalls dann, wenn kein erkennbarer sachlicher Zusammenhang zwischen der zunächst erfolgten Anteilsübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt und der später für die Ablösung des Nießbrauchsrechts

Nießbrauchsvorbehalt steht Unentgeltlichkeit der Anteilsübertragung nicht entgegen

Rechtsgrund für Ablösung kann schon bei Anteilsübertragung angelegt sein



ARCHIV  
Ausgabe 7 | 2015  
Seiten 157 ff.

Entgeltlicher Verzicht auf Nutzungsrecht als selbstständiges Rechtsgeschäft

Finanzamt hatte in vergleichbarem Fall Anschaffungskosten anerkannt

Ermittlung des Veräußerungsgewinns für die Töchter

Keine Minderung des Veräußerungserlöses um die AK des Rechtsvorgängers

Mangels wirtschaftlichem Eigentum kein steuerbarer Vorgang

geleisteten Zahlung besteht. Der entgeltliche Verzicht auf das Nutzungsrecht ist dann als selbstständiges Rechtsgeschäft einzustufen, das auf die zuvor erfolgte unentgeltliche Übertragung des belasteten Wirtschaftsguts keinen Einfluss hat (BFH 14.6.05, VIII R 14/04, BStBl II 06, 15; s. auch den Verweis auf dieses Urteil in H 17 Abs. 4 [Vorbehaltsniederbrauch] EStH).

### 3.2 Fortführung des Musterfalls

In der dem Urteil des BFH vom 11.2.25 (IX R 14/24) vorangegangenen Urteil des FG Köln (29.2.25, 7 K 95/23) hatte das Finanzamt ausweislich des Sachverhalts unter Verweis auf das Urteil des BFH vom 18.11.14 (IX R 49/13, BStBl II 15, 224) für einen dem Musterfall vergleichbaren Fall Anschaffungskosten anerkannt. Wenn daher in Fortführung des Musterfalls

- der Käufer sich unter Einbeziehung des Ablösebetrags zur Zahlung eines Kaufpreises von jeweils 2.000.000 EUR an die Töchter verpflichtet und
- für die geschenkten Anteile Anschaffungskosten der Frau K von jeweils 25.000 EUR unterstellt werden,
- beim Verkauf der Anteile durch die Töchter die Nießbrauchsrechte der Frau K gegen Zahlung eines Ablösebetrags von jeweils 500.000 EUR abgelöst werden,
- nicht Frau K, sondern die Töchter trotz des Nießbrauchsvorbehalts wirtschaftliche Eigentümer geworden sind und
- die Veräußerungskosten je verkauftem Anteil 10.000 EUR betragen,

ermittelt sich der Veräußerungsgewinn gem. §§ 17, 3 Nr. 40c EStG für die Töchter jeweils wie folgt:

#### ■ Veräußerungsgewinn gem. §§ 17, 3 Nr. 40c, 3c Abs. 2 EStG

Veräußerungspreis 2.000.000 EUR × 60 %	1.200.000 EUR
- Anschaffungskosten 25.000 × 60 %	- 15.000 EUR
- Nachträgliche Anschaffungskosten	
Wegen Abfindung Nießbrauch 500.000 × 60 %	- 300.000 EUR
- Veräußerungskosten 10.000 × 60 %	- 6.000 EUR
= Stpfl. Veräußerungsgewinn (vor Freibetrag)	879.000 EUR

Wäre Frau K zunächst wirtschaftliche Eigentümerin der unter Vorbehalt des Nießbrauchs übertragenen GmbH-Anteile geblieben, hätte sie die Anteile wirtschaftlich erst mit dem Nießbrauchsverzicht auf ihre Töchter übertragen, und zwar entgeltlich gegen die Ablösezahlung. Den Töchtern wären dann Anschaffungskosten nur in Höhe der Ablösungszahlung gem. § 255 Abs. 1 HGB entstanden. § 17 Abs. 2 S. 5 EStG ist bei einem entgeltlichen Erwerb nicht anwendbar, sodass der Erwerber seinen Veräußerungserlös nicht um die Anschaffungskosten des Rechtsvorgängers (hier jeweils 25.000 EUR) vermindern könnte (BFH 24.1.12, IX R 51/10, BStBl II 12, 308).

### 4. Ergebnisse für den Musterfall

Die Ablösung eines Nießbrauchsrechts an einer GmbH-Beteiligung ist für den Nießbraucher ein nicht steuerbarer Vorgang, wenn ihm nicht das wirtschaftliche Eigentum zuzurechnen ist. Die Argumentation des BFH legt aller-

dings nahe, dass er anders entschieden hätte, wenn die Ausgestaltung der Nießbrauchvereinbarung wirtschaftliches Eigentum begründet. Dies wäre insbesondere der Fall, wenn der Nießbraucher in der Gesellschafterversammlung über Stimmrechte verfügt hätte, denn dann hätte er auch die Gewinnausschüttungen zu versteuern. Hat er wirtschaftliches Eigentum und verzichtet er später auf sein Nießbrauchsrecht, wäre ein Ablöseentgelt bei ihm den Einkünften aus § 17 EStG zuzuweisen.

Wird den Töchtern nicht nur das zivilrechtliche, sondern auch das wirtschaftliche Eigentum an der GmbH-Beteiligung zugewiesen, hätten sie zunächst die seit der Anteilsübertragung (der Mutter) zugeflossenen Gewinnausschüttungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu versteuern (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 EStG). Auch der spätere Gewinn aus dem Verkauf der Beteiligung wäre ihnen steuerlich zuzurechnen. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns könnten sie zum einen die seinerzeit von Frau K getragenen Anschaffungskosten in Abzug bringen (§ 17 Abs. 2 S. 5 EStG). Zum anderen könnten sie die Ablösezahlung an Frau K als nachträgliche Anschaffungskosten gewinnmindernd berücksichtigen (vgl. BFH 18.11.14, IX R 49/13 Rn. 12 ff., BStBl II 15, 224).

Ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass nach Auffassung des FG Münster die entgeltliche Ablösung eines Nießbrauchsrechts bzw. der entgeltliche Verzicht auf ein Nießbrauchsrecht innerhalb von zehn Jahren nach einer Entnahme des Grundstücks aus dem Betriebsvermögen ebenfalls zu keinen steuerbaren Einkünften i. S. v. § 23 EStG führt. Derartige veräußerungähnliche Vorgänge, bei denen es an dem für eine Veräußerung erforderlichen Rechtsträgerwechsel fehlt, werden von § 23 EStG nicht erfasst (FG Münster 12.12.23, 6 K 2489/22 E, DStRE 24, 924). Im Revisionsverfahren wird der BFH auch hierzu Stellung nehmen und die Auffassung des FG Münster im Hinblick auf seine jüngere Rechtsprechung voraussichtlich bestätigen (Rev. BFH IX R 4/24).

## 5. Schenkungsteuerliche Zurechnung

Bisher wurde für die schenkungsteuerliche Beurteilung regelmäßig allein auf den Übergang des zivilrechtlichen Eigentums abgestellt (Götz, DStR 13, 448). Auch für die Inanspruchnahme der Verschonung nach §§ 13a, 13b ErbStG ist nach derzeitigem Stand allein die zivilrechtliche Zuordnung des Geschäftsanteils maßgeblich.

Anders als bei Personengesellschaftsanteilen, die bei einer Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt nur verschonungsfähig sind, wenn eine Mitunternehmerstellung auf den Erwerber übergeht, kommt es für die Verschonungsfähigkeit nach § 13b Abs. 1 Nr. 3 ErbStG darauf an, dass der Beschenkte einen Anteil an einer Kapitalgesellschaft erwirbt und der Schenker am Nennkapital dieser Kapitalgesellschaft im Zeitpunkt der Schenkung mit unmittelbar mehr als 25 % beteiligt ist.

Ob der Beschenkte auch wirtschaftlicher Eigentümer des Geschäftsanteils wird, ist jedenfalls nach bisheriger Rechtsprechung für die Frage der Verschonung ohne Belang.

Steuerfolgen, wenn die Töchter doch wirtschaftliches Eigentum gehabt hätten

§ 23 EStG mangels Rechtsträgerwechsel nicht einschlägig

Übergang des zivilrechtlichen Eigentums bislang maßgeblich

Schenker muss zur Zeit der Schenkung mit unmittelbar mehr als 25 % beteiligt sein

## FAMILIENVERMÖGEN

## Die Übertragung von Immobilien steueroptimiert innerhalb der Familie gestalten

von RA und Notar a. D. Jürgen Gemmer, FA Steuerrecht, Magdeburg

| In den letzten Jahrzehnten wurde in Deutschland erhebliches Immobilienvermögen geschaffen. Sowohl aus steuerlicher als auch strategischer Sicht kann es geboten sein, Ehegatten und Kinder schon zu Lebzeiten an diesen Vermögenswerten zu beteiligen. Gleichzeitig besteht aber die Sorge, dass das Familienvermögen nach der Übertragung durch Scheidung, Erbfall oder durch den Zugriff von Gläubigern zerschlagen werden könnte. Zudem wollen viele Schenker bis zum eigenen Versterben die Kontrolle über das Vermögen behalten, um bei unerwünschten Entwicklungen die Notbremse in Form einer Rückforderung ziehen zu können. Der Beitrag zeigt, wie eine steueroptimierte Gestaltung unter Berücksichtigung der Wünsche des Schenkers gelingen kann. |

### 1. Vereinbarung eines vorbehaltenen Nießbrauchs

#### 1.1 Sachverhalt

Immobilie soll an gemeinsames Kind gegen Nießbrauch übertragen werden

Die Eheleute M und F (Veräußerer) sind Miteigentümer einer Immobilie zu gleichen Teilen, die an ein gemeinsames Kind K1 (Erwerber) zu Alleineigentum übertragen werden soll. Im Zuge der Übertragung soll zugunsten der Veräußerer ein umfassendes Nutzungsrecht an dem vermieteten Grundbesitz bestellt werden. Die Mieteinkünfte sollen M und F zur Verfügung stehen. K1 beabsichtigt keine Eigennutzung der Immobilie. Mit den weiteren gemeinsamen Kindern K2 und K3 soll ein beschränkter Pflichtteilsverzicht vereinbart werden, wozu allerdings nur K2 bereit ist.

#### 1.2 Musterformulierung: Immobilienschenkung unter Vorbehaltsnießbrauch

Der Formulierungsvorschlag beschränkt sich auf die Regelungen zur Grundstücksübertragung, zur Bestellung des Nießbrauchs sowie zum Erb- und Pflichtteilsrecht.

#### MUSTERFORMULIERUNG 1 / Übertragung

Die Veräußerer übertragen an den Erwerber zu dessen alleinigem Eigentum den genannten Grundbesitz mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör (im Folgenden „der Vertragsgegenstand“ genannt). Im Gegenzug verpflichtet sich der Erwerber, die nachfolgende Nießbrauchsbestellung und etwaige Auflagen zu erfüllen. Im Übrigen erfolgt die Übertragung unentgeltlich.

#### 1.2.1 Anmerkung

Übertragung soll im Übrigen unentgeltlich erfolgen

Vorbehaltsnießbrauch mindert mit Kapitalwert die Bereicherung

Gegenstand der Zuwendung ist das mit dem Nießbrauch belastete Grundstück. Der Vorbehaltsnießbrauch ist keine Gegenleistung, sondern als bereicherungsmindernder Faktor mit seinem nach §§ 13 bis 16 ErbStG zu ermittelnden Kapitalwert vom Steuerwert des Zuwendungsgegenstands abzuziehen. Nach § 16 BewG wird der zu berücksichtigende Jahreswert auf den Wert begrenzt, der sich ergibt, wenn der ermittelte Steuerwert des Wirtschaftsguts durch 18,6 geteilt wird. Dem liegt als Annahme eine 5,5%ige Verzinsung zugrunde.

Nach § 151 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BewG ist in allen Fällen, in denen grundstücksbezogene Wertermittlungen für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungsteuer benötigt werden, eine gesonderte Feststellung der Grundbesitzwerte vorzunehmen (s. hierzu auch R B 151.2 Abs. 7 S. 2 ErbStR 2019). Hierbei besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Nießbrauchslast im Rahmen einer Verkehrswertermittlung durch Sachverständigengutachten bereits auf der Ebene der Bewertung des übertragenen Grundstücks zu berücksichtigen (§ 198 BewG).

**Beachten Sie |** Durch die abweichend von den §§ 13 bis 16 ErbStG erfolgende Bewertung entfällt die Begrenzung des Jahreswerts nach § 16 BewG. Bei einer höheren Verzinsung durch höhere Erträge des nießbrauchsbelasteten Gegenstands ergeben sich auf diese Weise höhere abzugsfähige Nießbrauchslasten, was im Rahmen einer Schenkung der Immobilie regelmäßig zu einem geringeren zu versteuernden Wert führt. Des Weiteren kann die Berücksichtigung des Nießbrauchs in der Wertfeststellung dann vorteilhaft sein, wenn die Duldungsverpflichtung (des Nießbrauchs) vorzeitig entfällt und die entsprechende Nachlassverbindlichkeit u. U. reduziert werden muss, verbunden mit der Folge, dass nachträglich eine höhere Steuer festgesetzt werden müsste. Der Steuerpflichtige hat ein Wahlrecht, das bereits im Verfahren über die Feststellung des Grundbesitzwerts nach § 151 Abs. 1 Nr. 1 BewG ausgeübt werden muss. Er sollte sich daher frühzeitig mit diesem Thema auseinandersetzen.

**MERKE |** Sofern das Nutzungsrecht bereits den Grundstückswert gemindert hat, ist der Erwerber damit nicht mehr wirtschaftlich belastet. Er kann das Nutzungsrecht deshalb nicht zusätzlich als bereicherungsmindernden Posten im Rahmen der Erbschafts- (vgl. § 10 Abs. 5 ErbStG) oder Schenkungsteuerveranlagung geltend machen (§ 10 Abs. 6, S. 11 ErbStG).

### 1.2.2 Schenkungsteuerrechtliche Folgen für den Musterfall

Angenommen, der Steuerwert der Immobilie beträgt 500.000 EUR. Davon ist der Wert des Nießbrauchsrechts abzuziehen. Dieser richtet sich nach den zurückbehaltenen Erträgen und dem Alter der Eltern (hier angenommen: 150.000 EUR). Vom steuerlichen Wert der Immobilie i. H. v. 500.000 EUR wird der Wert des Nießbrauchsrechts abgezogen. Der schenkungsteuerliche Wert der Immobilie beträgt daher 350.000 EUR. Es fällt keine Schenkungsteuer an, da der Wert unter dem Freibetrag von 400.000 EUR für Kinder liegt.

#### MUSTERFORMULIERUNG 2 / Nießbrauchsbestellung

- Die Veräußerer, nachstehend auch kurz „der Berechtigte“ genannt, behalten sich hiermit als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB und für den Überlebenden derselben allein auf Lebensdauer am Vertragsgegenstand den Nießbrauch vor.
- Die Lastentragung richtet sich nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen. Hiernach hat der Berechtigte insbesondere nur die gewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen an den dem Nießbrauch unterliegenden Gegenständen auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Zu den privatrechtlichen Lasten, die der Nießbraucher zu tragen hat, gehören die Zinsen, nicht aber die laufenden Tilgungsbeträge für die im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte und den Vertragsgegenstand betreffenden Verbindlichkeiten. ...

Gesonderte  
Feststellung der  
Grundbesitzwerte  
erforderlich

Höhere abzugsfähige  
Nießbrauchslasten  
führen zu geringerer  
Steuerbelastung

Freibetrag des  
Kindes nahezu  
optimal ausgenutzt

Grundbuchrechtliche  
Erklärungen und  
Anträge der Beteiligten

Wegfall nur eines  
Gesamtgläubigers  
ohne Auswirkungen

Grundsätze der  
Lastentragung

Wert der Auflage als  
Bemessungsgrund-  
lage für die GrEST  
heranzuziehen

22

### 1.2.3 Anmerkung

Nach der Rechtsprechung bewirkt der Tod eines Gesamtgläubigers keinen steuerbaren Erwerb des Mitberechtigten (BFH 7.2.01, II B 11/00, BStBl II 01, 245). Auch beim Schuldner hat der Wegfall nur eines Gesamtgläubigers keine Auswirkung. § 14 Abs. 2 BewG kommt nicht zum Tragen, selbst wenn bei zwei Gesamtgläubigern mit großem Altersunterschied der jüngere entgegen der Statistik vorverstirbt (FG Berlin-Brandenburg 5.5.10, 14 K 14168/08, EFG 10, 1624). Bei der Lastentragung – unabhängig, ob es sich um eine gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung handelt, gelten folgende Grundsätze (BFH 28.5.19, II R 4/16, DStR 19, 2639):

- Bei der Berechnung des Jahreswerts des Nießbrauchs sind die vom Nießbraucher zu tragenden Aufwendungen abzuziehen. Das gilt auch für die vom Nießbraucher nach § 1047 BGB im Innenverhältnis zum Grundstücks-eigentümer zu zahlenden Zinsen. Dem Nießbraucher steht nur der Reinertrag des seiner Nutzung unterworfenen Wirtschaftsguts zu.
- Beim Bedachten einer Grundstücksschenkung mindern Schuldzinsen für die zum Zeitpunkt der Zuwendung bestehenden Darlehen ebenfalls den Jahreswert des Nießbrauchs, sofern diese vom Schenker während des Bestehens des Nießbrauchsrechts getragen werden. Denn der Bedachte ist bereichert, weil der Übergeber die Zinszahlungen weiterhin trägt. Der um die Schuldzinsen geminderte Wert des Nießbrauchs ist insoweit beim Bedachten derselbe wie beim Schenker.

**Beachten Sie** | Kreditverbindlichkeiten werden die Bemessungsgrundlage der Schenkung nur noch mindern, wenn der Beschenkte sie insgesamt und zur Entlastung des Schenkers übernimmt.

### 1.2.4 Grunderwerbsteuer

Schenkungen unter einer Auflage unterliegen der Besteuerung hinsichtlich des Werts solcher Auflagen, die bei der Schenkungsteuer abziehbar sind. Da eine Grundstücksschenkung unter Nießbrauchsvorbehalt als eine Schenkung unter Auflage anzusehen ist, ist der Wert der Auflage als Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer heranzuziehen. Der Wert der Auflage i. S. d. § 8 Abs. 1 GrEStG wird nach der Ermittlung des Kapitalwerts des Nießbrauchs im Rahmen der Schenkungsteuerveranlagung bemessen. Dabei ist der Jahreswert – anders als bei der Berücksichtigung für Zwecke der Schenkungsteuer – nicht auf den 18,6-fachen Teil des Grundbesitzwerts nach § 17 Abs. 3 S. 2 BewG beschränkt (vgl. Schur/Schur, ZEV 20, 317).

**Beachten Sie** | Nach § 3 Nr. 6 GrEStG bleibt jedoch ein Grundstückserwerb durch Personen, die mit dem Schenker in gerader Linie verwandt sind, von der Grunderwerbsteuer befreit.

### MUSTERFORMULIERUNG 3 / Erbrechtsrelevante Regelungen

Soweit mit den heutigen Vereinbarungen unentgeltliche Zuwendungen verbunden sind, ordnen die Veräußerer an, dass sich der hiervon Begünstigte den Wert auf seine künftigen Pflichtteilsansprüche am Nachlass des jeweils unentgeltlich zuwendenden Veräußerers anrechnen lassen muss. Eine Ausgleichung wird nicht angeordnet. Weitere erbrechtlich relevante Regelungen werden nicht getroffen.

### 1.2.5 Anmerkungen

Sind neben dem Beschenkten weitere Pflichtteilsberechtigte vorhanden, ist es empfehlenswert, z. B. einen Pflichtteilsverzicht gegen Abfindung oder einen gegenständlich beschränkten Pflichtteilsverzicht zu vereinbaren. K2 ist hierzu bereit. Die mit ihm zu treffende Vereinbarung könnte etwa wie folgt lauten:

#### MUSTERFORMULIERUNG 4 / Pflichtteilsverzicht, Abfindung

- a) K2 verpflichtet sich, gegenständlich beschränkt auf die in dieser Urkunde an K1 übertragene Immobilie auf sein Pflichtteilsrecht am Nachlass seiner Eltern M und F und auf sämtliche im Pflichtteilsrecht wurzelnden Ansprüche und Rechte zu verzichten, wobei sich der Pflichtteilsverzicht auf seine Abkömmlinge zu erstrecken hat.
- b) K2 erhält für seinen Verzicht keine Abfindung.
- c) K2 verzichtet gegenüber den dies annehmenden M und F mit Wirkung für sich und seine Abkömmlinge gegenständlich beschränkt auf die in dieser Urkunde an K1 übertragene Immobilie auf sein Pflichtteilsrecht am Nachlass von M und F und auf sämtliche im Pflichtteilsrecht wurzelnden Ansprüche und Rechte (§ 2346 Abs. 2 BGB).
- d) Die Vereinbarungen in dieser Urkunde erfolgen unabhängig vom Wert der Immobilie jetzt und im Zeitpunkt des Erbfalls. Sämtliche Ansprüche und Rechte der K1 und K2 wegen eventueller Irrtümer hierüber werden ausgeschlossen. Ansprüche und Rechte wegen arglistiger Täuschung bleiben jedoch unberührt.

Verpflichtung zum  
gegenständlich  
beschränkten  
Pflichtteilsverzicht

Ausschluss von  
Ansprüchen und  
Rechten

### 1.2.6 Anmerkungen zu K3

Grundsätzlich werden die durch die unentgeltliche Zuwendung des Grundbesitzes entstehenden Pflichtteilsergänzungsansprüche von K3 über zehn Jahre abgeschmolzen (vgl. § 2325 Abs. 3 S. 1, 2 BGB). Die Zehnjahresfrist läuft nach der Rechtsprechung des BGH nur an, wenn die Zuwendung i. S. d. § 2325 Abs. 3 BGB geleistet wurde. Das ist nicht der Fall, wenn der Veräußerer nur seine Rechtsstellung als Eigentümer endgültig aufgibt, im Übrigen aber durch vorbehaltene Rechte im Genuss der Sache bleibt (vgl. BGH 27.4.94, IV ZR 132/93, NJW 94, 1791 zum Vorbehalt eines Totalnießbrauchs). Überwiegend wird vertreten, dass eine hinreichende starke Einbuße nicht vorliegt, wenn der Veräußerer sich mindestens 50 % der Nutzungen vorbehält. In diesen Fällen beginnt der Fristenlauf nicht (vgl. MüKoBGB/Lange, 9. Aufl. 2022, § 2325 Rn. 76ff.). Im Ergebnis wird man dies in jedem Einzelfall aufgrund einer Gesamtbetrachtung entscheiden. Bei K3 dürfte die Frist nicht anlaufen, weil M und F im Genuss der Immobilie bleiben.

Zehnjahresfrist  
dürfte bei K3 noch  
nicht angelaufen  
sein

**Beachten Sie** | Weitere Bestimmungen und Hinweise befassen sich mit den Regelungsbereichen Besitz-, Lasten- und Gefahrübergang, Mängel des Vertragsgegenstands sowie Übergang der Mietverträge kraft Gesetzes gem. §§ 566 ff. BGB. Insoweit wird von einem Formulierungsvorschlag abgesehen.

Ergänzende  
Bestimmungen und  
Hinweise vonnöten



**REDAKTION** | Sie haben Fragen oder Anregungen zur Berichterstattung? Schreiben Sie an  
IWW Institut, Redaktion „ErbBstg“

Aspastr. 24, 59394 Nordkirchen

Fax: 02596 922-80, E-Mail: [erbbstg@iww.de](mailto:erbbstg@iww.de)

Als Fachverlag ist uns individuelle Rechtsberatung nicht gestattet. Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu einem professionellen Gutachtendienst.

**ABONNENTENBETREUUNG** | Fragen zum Abonnement beantwortet Ihnen der  
IWW Institut Kundenservice, Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

Telefon: 0931 4170-472, Fax: 0931 4170-463, E-Mail: [kontakt@iww.de](mailto:kontakt@iww.de)

Bankverbindung: DataM-Services GmbH, Postbank Nürnberg

IBAN: DE80 7601 0085 0007 1398 57, BIC: PBNKDEFFXXX



**IHR PLUS IM NETZ** | Online – Mobile – Social Media

Online: Unter [erbbstg.iww.de](http://erbbstg.iww.de) finden Sie

- Downloads (Checklisten, Downloads, Sonderausgaben u.v.m.)
- Archiv (alle Beiträge seit 1993)
- Rechtsquellen (Urteile, Gesetze, Verwaltungsanweisungen u.v.m.)

Vergrößern Sie Ihren Wissensvorsprung: Registrieren Sie sich auf [iww.de/registrieren](http://iww.de/registrieren), schalten Sie Ihr Abonnement frei und lesen Sie aktuelle Fachbeiträge früher.

Rufen Sie an, wenn Sie Fragen haben: 0931 4170-472.

Mobile: Lesen Sie „ErbBstg“ in der myIWW-App für Smartphone/Tablet-PC.

- Appstore (iOS)      ■ Google play (Android) → Suche: myIWW oder scannen Sie den QR-Code



Social Media: Folgen Sie „ErbBstg“ auch auf [facebook.com/erbbstg.iww](http://facebook.com/erbbstg.iww)



**NEWSLETTER** | Abonnieren Sie auch die kostenlosen IWW-Newsletter für Steuerberater auf [iww.de/newsletter](http://iww.de/newsletter):

■ ErbBstg-Newsletter	■ BFH-Leitsatz-Entscheidungen	■ BGH-Leitsatz-Entscheidungen
■ IWW kompakt für Steuerberater	■ BFH-Anhängige Verfahren	

**SEMINARE** | Nutzen Sie das IWW-Seminarangebot für Ihre Fortbildung: [seminare.iww.de](http://seminare.iww.de)

### ERBFOLGEBESTEUERUNG (ISSN 0945-3520)

**Herausgeber und Verlag** | IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft GmbH, Niederlassung: Aspastraße 24, 59394 Nordkirchen, Geschäftsführer: Bernhard Münster, Günter Schürger, Telefon: 02596 922-0, Fax: 02596 922-99, E-Mail: [info@iww.de](mailto:info@iww.de), Internet: [iww.de](http://iww.de), Sitz: Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

**Redaktion** | Dipl.-Finw. Horst Rönnig (Chefredakteur, verantwortlich)

**Ständige Autoren** | Prof. Dr. Annemarie Butz-Seidl, Aschaffenburg; StB Hans Günter Christoffel, Bornheim; RA Berthold von Braunbehrens, München; Dipl.-Kfm. StB WP Gerrit Grawe, Berlin; RA Dr. Claudia Klümpen-Neusel, Wuppertal; RA Dipl.-Kfm. Dr. Markus Lubitz, LL.M., Köln; Dipl.-Kfm. Dr. Torsten Mindermann, Düsseldorf; RA Dr. K. Jan Schiffer, Bonn; RA Dietmar Sedlaczek, Berlin; RA StB Dipl.-Kfm. Gerhard Slabon, FA Erbrecht, Paderborn; StB Dipl.-Kfm. Robert W. Vernekohl, Fachberater für Unternehmensnachfolge, Hamm; RA Dr. Michael Witteler, Münster; RA Jürgen Wolsfeld, Neuss

**Bezugsbedingungen** | Der Informationsdienst erscheint monatlich. Er kostet pro Monat 27,90 EUR einschließlich Versand und Umsatzsteuer. Das Abonnement ist jederzeit zum Monatsende kündbar.

**Hinweise** | Alle Rechte am Inhalt liegen beim IWW Institut. Nachdruck und jede Form der Wiedergabe auch in anderen Medien sind selbst auszugsweise nur nach schriftlicher Zustimmung des IWW Instituts erlaubt. Der Inhalt des Informationsdienstes ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität des Themas und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d). Dies beinhaltet keine Wertung.

**Zitierweise** | Beispiele: „Müller, ErbBstg 11, 20“ oder „ErbBstg 11, 20“

**Bildquellen** | Titelseite: © 为軒张 – stock.adobe.com; Umschlag-Seite 2: René Schwerdtel (Rönnig, Kreutzer)

**Druck** | H. Rademann GmbH Print + Business Partner, 59348 Lüdinghausen

**Zentrale Anlaufstelle für Fragen zur Produktsicherheit** | Bernhard Münster, Tel. 02596 922-13, E-Mail: [produktsicherheit@iww.de](mailto:produktsicherheit@iww.de)

**GOGREEN**

Wir versenden klimafreundlich  
mit der Deutschen Post

# IHR ABO KANN MEHR!

Ohne zusätzliche Kosten.  
Jetzt weitere Nutzer freischalten!



1 Abo =  
3 Nutzer

## Holen Sie jetzt alles aus Ihrem Abo raus!

*ErbBstg Erbfolgebesteuerung* unterstützt Sie optimal im beruflichen Alltag. Aber nutzen Sie in Ihrer Kanzlei auch das ganze Potenzial?

Unser Tipp: Nutzen Sie den Informationsdienst an möglichst vielen Arbeitsplätzen und schalten Sie die digitalen Inhalte für zwei weitere Kollegen frei! Das kostet Sie nichts, denn in Ihrem digitalen Abonnement sind **automatisch drei Nutzer-Lizenzen enthalten**.

Der Vorteil: Ihre Kollegen können selbst nach Informationen und Arbeitshilfen suchen – **und Sie verlieren keine Zeit** mit der Abstimmung und Weitergabe im Team.

**Und so einfach geht's:** Auf [iww.de](http://iww.de) anmelden, weitere Nutzer eintragen, fertig!

A screenshot of the IWW website's login page. At the top right, a callout box says 'In Ihrem Abonnement enthalten: Drei Nutzer-Lizenzen für die digitalen Inhalte'. The main page text says 'Hier erfahren Sie, wie es geht.' Below that are two tabs: 'Schritt 1' (Anmeldung) and 'Schritt 2' (Anmeldung). The 'Schritt 1' tab is active, showing a form to enter login details. The 'Schritt 2' tab shows a user profile with a 'Mein Konto' dropdown and a 'Letzte Aktivität' button, which is circled in red.

**Kurzanleitung  
herunterladen unter:  
[www.iww.de/s7219](http://www.iww.de/s7219)**