
Der Nießbrauch

Definition

Der Nießbrauch ist das Recht, "den Nutzen aus einer Sache zu ziehen" (§ 1030 BGB). Der Nießbrauch an einer Wohnung bedeutet also, dass die Inhaberin des Nießbrauchs entweder die Wohnung nutzen oder die Mietüberschüsse aus der Wohnung beziehen kann.

Der Nießbrauch ist allerdings mit Pflichten verbunden. Dazu gehören insbesondere der Erhalt der Sache sowie die Übernahme etwaiger Lasten. So muss eine Nießbrauchsberechtigte alle Betriebskosten, aber auch die Grundsteuer und die Zinsen einer Hypothek, die auf der Wohnung liegt, bezahlen. Eine Nießbrauchsberechtigte wohnt also nicht kostenlos, aber erheblich preisgünstiger als eine Mieterin. Das gilt insbesondere bei einer entschuldeten Wohnung.

Vorteile des Nießbrauchs bei der Erbschaftssteuer

Die Schenkung oder das Erbe eines Nießbrauchs an einer Sache unterliegt wie das Erbe der Sache selbst der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer, doch wird die Steuer nicht aus dem Wert der Sache, sondern aus dem "Jahreswert des Nießbrauchs" in Höhe des "üblichen Mittelpreises des Verbrauchsorts" (§ 15 Bewertungsgesetz) berechnet. Bei einer Wohnung entspricht der Jahreswert des Nießbrauchs also einer mittleren Jahresmiete in der betreffenden Stadt, abzüglich den von der Erbin zu tragenden Kosten der Wohnung. Aus diesem Jahreswert wird durch Multiplikation mit einem Vervielfältiger ein "Kapitalwert" errechnet. Der Vervielfältiger ist von der (geschätzten) Dauer des Nießbrauchs abhängig, beim lebenslangen Nießbrauch also vom Alter der Erbin oder Beschenkten. Dazu enthält das Bewertungsgesetz eine altersbezogene Tabelle. Der Vervielfältiger beträgt zum Beispiel bei einem Alter der Erbin bzw. der Beschenkten von 40 Jahren zum Zeitpunkt des Erbes/der Schenkung 15,9, bei einem Alter von 60 Jahren dagegen nur 12,0. Von diesem Kapitalwert werden die zulässigen Freibeträge abgezogen, außerdem können die mit dem Nießbrauch verbundenen Lasten abgezogen werden.

Insbesondere bei älteren Erbinnen oder Beschenkten ist der Kapitalwert eines Nießbrauchs weit geringer als der Wert der Sache selbst, so dass eine weit geringere Steuerbelastung entsteht. Außerdem kann die Erbschafts-/Schenkungssteuer für den Nießbrauch in jährlichen Raten entrichtet werden.

Beispiel: Eine Frau vererbt ihre Wohnung mit einem Verkehrswert von 200 000 € an ihre Freundin. Die Freundin kann einen Freibetrag von 20 000 € geltend machen und muss für 180 000 € 30 %, also 54 000 € Erbschaftssteuer bezahlen.

Wird die Wohnung dagegen an eine Stiftung vererbt oder geschenkt und der Lebenspartnerin/Freundin ein Nießbrauch eingeräumt, dann sieht die Rechnung folgendermaßen aus: Der Jahreswert des Nießbrauchs betrage 6 000 €. Für eine 50-jährige Freundin/Lebenspartnerin beträgt der Vervielfältiger 14,3, was einen Kapitalwert von 85 800 € ergibt. Zu versteuern sind demnach 85 800 € minus 20 000 €. Das ergibt (bei einem maßgeblichen Steuersatz von ebenfalls 30 %) eine Steuer von 19 500 €. Die Steuerbelastung ist also um 34 500 € geringer.

Vererbt eine Frau eine Wohnung, in der sie bis zum Tode gewohnt hat, dagegen ihrer eingetragenen Lebenspartnerin, dann bleibt diese Wohnung steuerfrei, wenn die Lebenspartnerin nach dem Erbfall mindestens 10 Jahre die Wohnung als Hauptwohnsitz nutzt. War die Erblasserin aus "zwingenden Gründen" an der Selbstnutzung der Wohnung gehindert (zur Frage, welche Gründe zwingend sind, gibt es noch keine Kommentare) oder kann die Erbin aus ebenso zwingenden Gründen die Wohnung nicht 10 Jahre lang bewohnen, dann bleibt Wohnung ebenfalls steuerfrei (§ 13 ErbStG). Ein Nießbrauch ist in diesen Fällen uninteressant.

Vorteile bei der Sozialhilfe- oder dem Arbeitslosengeld II

Nach der Neuregelung der Sozialhilfe und dem Arbeitslosengeld II muss vor dem Bezug solcher Unterstützungsleistungen zuerst vorhandenes Vermögen (bis zu einem geringen Freibetrag) zum Lebensunterhalt genutzt werden. Sachwerte müssen gegebenenfalls verkauft werden. Dies gilt allerdings nicht für eine selbst genutzte Eigentumswohnung, soweit diese als angemessen gilt.

Vererbt oder schenkt also eine Frau einer Freundin, die Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II bezieht, eine Wohnung, die diese bewohnt, so bleibt die Wohnung (eine angemessene Größe vorausgesetzt) unberücksichtigt. Muss die Freundin die Wohnung jedoch verkaufen, weil sie die Erbschaftsteuer nicht aufbringen kann (als Sozialhilfeempfängerin hat sie ja kein Vermögen), so erhält sie solange keine Sozialhilfe bzw. kein Arbeitslosengeld II, bis der Erlös aus der Wohnung aufgebraucht ist, wobei ein schnelles "Verprassen" des Vermögens missbräuchlich wäre und die Sozialhilfe trotzdem für eine "angemessene" Zeit unterbrochen würde. Da beim Nießbrauch die Steuerbelastung geringer ist als beim Erbe und die Steuer in jährlichen Raten bezahlt werden kann, ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Freundin zum Verkauf gezwungen ist, geringer.