



Immobilienübertragung - Möglichkeiten und steuerliche Konsequenzen



*Wer eine Immobilie vererben oder verschenken will,
sollte das **jetzt** tun. Denn noch sind Immobilienbe-
sitzer gegenüber Besitzern von Geldvermögen beim
Fiskus im Vorteil.*



Knapp 400.000 Mal pro Jahr werden Immobilien vererbt. Ihr Gesamtwert beträgt jährlich etwa 67 Milliarden Euro. Weit über drei Viertel davon sind Ein- und Zweifamilienhäuser oder unbebaute Grundstücke. Rechnet man die Übertragungen zu Lebzeiten hinzu, wird deutlich, um welche Summen es hier geht. Denn bei jeder Übertragung hat der Fiskus ein Steuerwörtchen mitzureden.

Doch eine Übertragung muss nicht vorbehaltlos erfolgen. Neben Rückforderungsrechten, die bei Eintritt konkreter Umstände in Kraft treten, gibt es die verschiedensten Möglichkeiten, die Übertragung mit bestimmten Rechten zu koppeln.

Die wichtigsten hierunter sind der Nießbrauch, die Leibrente oder dauernde Last.

Vorbehaltsnießbrauch am Grundvermögen

Ein Vorbehaltsnießbrauch ist dann gegeben, wenn der Schenker sich den Nießbrauch an dem Gegenstand vorbehält. Er schenkt somit die Substanz, behält aber die Nutzung zurück. Eigentümer wird der Beschenkte, er muss jedoch ein Nießbrauch im Grundbuch eintragen lassen. Steuerlich gesehen kann der sogenannte Vorbehaltsnießbraucher weiterhin die Gebäude-AfA geltend machen, genauso wie entsprechende Aufwendung als Werbungskosten geltend machen.

Versorgungsrente

Eine Immobilie (Eigenheim oder Mietshaus) kann auch in der Weise übertragen werden, dass der Beschenkte sich verpflichtet, eine lebenslange, monatliche Rente zu zahlen. Entspricht der Zeitwert der Rentenverpflichtung dem Wert der Immobilie, liegt ein sogenanntes Veräußerungsgeschäft vor. Dies hat zur Folge, dass diese Rentenverpflichtung Anschaffungskosten darstellen und somit durch den Verpflichtenden steuerlich abgeschrieben werden können.

Der Ertragsanteil der Rente ist beim Empfänger als sonstige Einkünfte, beim Geber als Werbungskosten zu erfassen.

Dauernde Last

Im Gegensatz zur Rente liegt eine dauernde Last dann vor, wenn die Rentenzahlungen nicht festgeschrieben sind, sondern variieren können. Ein Anteil aus den Mietzahlungen, die Übernahme der Krankenversicherung, der Stromrechnungen oder der Grundsteuer stellen eine dauernde Last dar.

Der steuerliche Vorteil: Wird die Versorgungszusage als Auflage zu einer Schenkung gewährt, sind die Leistungen beim Geber als Sonderausgaben in voller Höhe abziehbar, beim Empfänger jedoch auch als Einkünfte voll zu versteuern. Ist letzterer der einkommensschwächere Teil, wird die Steuerersparnis beim Geber erheblich höher sein als die entsprechende Belastung beim Empfänger.

Zur Abwägung der vielfältigen Möglichkeiten ist professionelle Unterstützung unerlässlich. Dabei vereint ein Erb- und Vermögensnachfolgeberater die Fachgebiete Rechtsberatung und Steuerberatung als kompetenter Ansprechpartner in einer Person. Er hält zugleich ein Netzwerk von Spezialisten bereit, um Detailfragen zu lösen und arbeitet eng mit den Beratern des Kunden zusammen. Die Ziele und Wünsche des Kunden werden also nicht nur in eine gesicherte Vermögensnachfolgegestaltung umgesetzt, sondern gleichzeitig auch steuerlich zu optimiert.



Vita

Herr **Uwe Steenbuck** hat sein Studium mit dem Schwerpunkt Wirtschafts- und Steuerrecht und seinen Abschluss zum **Diplom-Kaufmann** an der Universität Hamburg absolviert. Sein Zertifikat zum **Estate Planner (ebs)** erlangte er an der European Business School, der ältesten Privatuniversität Deutschlands.

Er ist seit 1996 selbständig tätig und betreut seine bundesweite Klientel in allen Fragen der **Erb- und Vermögensnachfolgeplanung** sowie der **Testamentsvollstreckung**.

Für spezielle Problemstellungen arbeitet er mit einem Netzwerk von Spezialisten aus Notaren, Anwälten, Steuer- und Unternehmensberatern zusammen.



Diplom-Kaufmann
Uwe Steenbuck

Erb- und Vermögensnachfolgeberater

Alsterstieg 73
22851 Norderstedt

Tel.: 040 / 529 85 168

Mobil: 0171 / 467 29 64

Fax: 040 / 529 85 178

e-Mail: evb@uwe-steenbuck.de

<http://www.uwe-steenbuck.de>