

# Zuwendungsnießbrauch als Steuersparmodell

Mit Einkünften aus Vermietungsobjekten den Unterhalt der Kinder bezahlen und gleichzeitig auch noch Steuern sparen: wir verraten Ihnen, wie das funktioniert.

Das Studium der Kinder kostet Eltern regelmäßig viel Geld. Zwar wurden die Studiengebühren an öffentlichen Hochschulen vor einigen Jahren abgeschafft, dennoch gibt es laufende Semesterbeiträge, es müssen Materialien wie beispielsweise Sachbücher gekauft werden und wenn die Kinder in einer anderen Stadt studieren, dann kommen auch noch Miete und Kosten des täglichen Lebens hinzu. Auch private Universitäten werden immer beliebter – diese erheben allerdings weiterhin teilweise nicht unerhebliche Studiengebühren.

Diese Ausgaben tragen in der Regel die Eltern und sind steuerlich bei ihnen nicht abzugsfähig. Mit auswärtiger Unterbringung und Studiengebühren einer privaten Universität kommen hier schnell Beträge von monatlich mehr als 1.000 € zusammen. Unterstellt man nun eine Studienzzeit von mindestens drei Jahren, bedeutet das eine nicht unerhebliche finanzielle Belastung für die Eltern. Ärgerlich ist, dass diese

Kosten von den Eltern steuerlich nicht geltend gemacht werden können, solange sie einen Anspruch auf Kindergeld haben; und das in der Regel bis zum 25. Lebensjahr der Kinder.

## Zuwendungsnießbrauch an einem Vermietungsobjekt

Wenn Eltern von studierenden Kindern Mietobjekte besitzen, dann kann es steuerlich sinnvoll sein, den Nießbrauch, also die Nutzungsberechtigung dieser Objekte über einen festgelegten Zeitraum auf die Kinder zu übertragen, sodass diese von den Einkünften ihr Studium und ihren Lebensunterhalt finanzieren können. Der positive

Nebeneffekt: Die Mieteinkünfte werden in der Regel bei den Kindern nicht besteuert und die Eltern müssen die Einkünfte ebenfalls nicht mehr teuer versteuern.

Ein Nießbrauch wird häufig angewandt, wenn Eltern frühzeitig Immobilien gänzlich auf die Kinder übertragen und sich selbst noch die Einkünfte oder ein Wohnrecht vorbehalten. Dieses Nießbrauchrecht kann man aber auch zeitlich beschränken.

## Beispiel: Berechnung des Steuervorteils

Der steuerliche Vorteil des Zuwendungsnießbrauchs lässt sich an einem Beispiel verdeutlichen: Die Eltern erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 15.000 €. Zusammen mit ihren anderen Einkünften liegen sie im Spitzensteuersatz. Auf die Vermietungseinkünfte werden hier Steuern von circa 7.500 € pro Jahr fällig.

Wenn das Vermietungsobjekt nun auf die Kinder übertragen wird, können diese ihre eigenen Studienkosten als Sonderausgaben bis zu 6.000 € steuerlich geltend machen. Dann verbleibt für sie ein zu versteuerndes Einkommen von 9.000 € und das liegt unter dem Grundfreibetrag, sodass keine Steuern fällig werden.

Das bedeutet, dass die Eltern in diesem Beispiel 7.500 € weniger Steuern zahlen und das Kind 15.000 € pro Jahr zur Verfü-

## Definition Zuwendungsnießbrauch

Die in dem Beitrag vorgestellte steuerliche Gestaltung wird als Zuwendungsnießbrauch bezeichnet. Nießbrauch ist das beschränkte persönliche Recht, die Nutzung aus einer Sache zu ziehen oder sie zu gebrauchen. Das Recht ist nicht übertragbar und nicht vererblich. Es endet durch Aufgabe, Kündigung oder durch den Tod des Berechtigten.

**Wichtig:** Die Immobilie selbst bleibt weiterhin im Besitz der Eltern; es geht also nur das Nutzungsrecht auf die Kinder über.



BILD(ER): FIZKES – SHUTTERSTOCK

gung hat, um sein Studium zu finanzieren. Letztlich bezahlen die Eltern also „netto“ nur circa 7.500€ hierfür.

### Voraussetzungen

Das Nießbrauchrecht muss notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden. Als nächstes müssen die Mieter darüber informiert werden, dass es einen neuen Vermieter gibt und auch die Mieteinnahmen müssen auf ein gesondertes Konto der Kinder gezahlt werden. Bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen prüft das Finanzamt die Verträge und die Umsetzung immer sehr genau. Der Zuwendungsnißbrauch sollte daher auch möglichst gut nachvollziehbar umgesetzt werden, damit das Finanzamt diese Gestaltung akzeptiert. Das Nießbrauchrecht muss dabei auf mindestens fünf Jahre angelegt sein, damit es von der Finanzverwaltung akzeptiert wird.

### Welche Nachteile gibt es?

#### Kosten für den Notar

Zum einen sind die Notarkosten zu erwähnen, welche für die Eintragung des Nießbrauchs fällig werden. Diese Kosten sollten am besten von den Kindern getragen werden, damit diese sie in ihrer Einkommensteuererklärung als Werbungskosten abziehen können. Bei den Eltern wären diese Kosten mangels vorliegender Einkunftsart nicht abzugsfähig.

#### Abschreibung

Einen weiteren Nachteil, den es zu beachten gilt, gibt es bei der Abschreibung. Diese kann nicht von den Kindern geltend gemacht werden, da sie nicht Eigentümer der Immobilie sind. Das Nießbrauchrecht eignet sich also insbesondere bei Immobilien mit geringer oder keiner Abschreibung.

#### Kosten für Instandhaltungen

Zusätzlich muss bei den laufenden Kosten für die Immobilie aufgepasst werden. Es sollte vertraglich festgehalten werden, dass die Kinder für die Zeit des Nießbrauchs auch größere Instandhaltungen für die Substanz, wie zum Beispiel eine Dachreparatur tragen. Ist dies nicht vertraglich festgehalten, so müssten im schlechtesten Fall die Eltern diese Kosten tragen und könnten sie steuerlich nicht geltend machen.

#### Darlehenszinsen

Wenn mit der Immobilie eine Finanzierung verbunden sind, dann sollten die Kinder zumindest die Darlehenszinsen übernehmen, damit diese von ihnen steuerlich geltend gemacht werden können. Bei den



### Auf einen Blick

1. Eltern im Besitz von Mietobjekten können die Nutzungsberechtigung dieser Objekte über einen festgelegten Zeitraum auf ihre studierenden Kinder übertragen.
2. Die Mieteinkünfte werden in der Regel bei den Kindern nicht besteuert – die Eltern müssen die Einkünfte auch nicht teuer versteuern.
3. Das Nießbrauchrecht muss notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen, die Mieter über den neuen Vermieter informiert werden.
4. Die Mieteinnahmen müssen auf ein gesondertes Konto der Kinder gezahlt werden.
5. Der Zuwendungsnißbrauch sollte möglichst nachvollziehbar umgesetzt werden, damit das Finanzamt diese Steuergestaltung akzeptiert.
6. Das Nießbrauchrecht muss auf mindestens fünf Jahre angelegt sein.
7. Das Nießbrauchrecht eignet sich insbesondere bei Immobilien mit geringer oder keiner Abschreibung.
8. Kinder müssen bei dieser Steuergestaltung in der Regel eine Einkommensteuererklärung einreichen. Sie können Kosten für Notar, größere Instandhaltungen und Darlehenszinsen bei Immobilienfinanzierungen steuerlich geltend machen.
9. Vertraglich festhalten, dass die Kinder für die entsprechenden Kosten aufkommen.
10. Der Zuwendungsnißbrauch ist gleichzeitig eine Schenkung der Eltern an die Kinder. Die Gesamtheit aller Schenkungen innerhalb von zehn Jahren sowie Freibetragsgrenze beachten.
11. Weitere Folgewirkungen im Vorfeld in die Berechnung einbeziehen (z.B. Krankenversicherung der Kinder).

Eltern laufen die Zinszahlungen wie bereits erwähnt mangels Einkünften ins Leere.

### Schenkung

Der Zuwendungsnißbrauch ist auch gleichzeitig eine Schenkung von den Eltern an die Kinder. Allerdings beträgt der Freibetrag zwischen Eltern und Kindern für Schenkungen 400.000€ je Elternteil und Kind. Dabei sind alle Schenkungen innerhalb von zehn Jahren zusammenzurechnen. In der Regel wird diese Grenze durch den zeitlich begrenzten Zuwendungsnißbrauch nicht überschritten.

### Steuererklärung des Kindes

Für die Kinder entsteht in der Regel durch den Nießbrauch die Verpflichtung, eine Steuererklärung einzureichen. Auch wenn, wie in unserem Beispiel angeführt, regelmäßig keine Steuer fällig wird, muss eine Steuererklärung eingereicht werden.

Auch andere Folgewirkungen sollten im Vorfeld geprüft und in die Berechnung einbezogen werden, wie beispielsweise eine mögliche Auswirkung auf die Krankenversicherung der Kinder.

### Fazit

Der Zuwendungsnißbrauch auf bestimmte Zeit ist für Eltern ein geeignetes Mittel, um Steuern zu sparen und diese Ersparnis zur Finanzierung des Studiums der Kinder einzusetzen. Wir empfehlen, im Vorfeld alle individuellen Besonderheiten zu prüfen. Gerne übernehmen wir für Sie die Berechnung des Steuervorteils, wenn sie ihren Kindern ein Zuwendungsnißbrauch einräumen möchten.



Joachim Blum



Christoph Gasten

#### Joachim Blum

Steuerberater, Fachberater für das Gesundheitswesen (DStV e.V.), Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

#### Christoph Gasten

Dipl.-Finw., Steuerberater  
Beide Partner Heilberufberatung der Kanzlei Laufenberg Michels und Partner

www.laufmich.de