

FAMILIENVERTRÄGE

Steuern sparen innerhalb der Familie mithilfe des Zuwendungsnießbrauchs

von Steuerberater Marcel Nehlsen, Kanzlei Laufenberg Michels und Partner mbB, Köln, laufmich.de

| Mit Einkünften aus Vermietungsobjekten den Unterhalt der Kinder bezahlen und gleichzeitig noch Steuern sparen: ZP verrät Ihnen, wie das funktioniert. |

Das Steuersparmodell für Eltern mit Mietimmobilien

Das Studium der Kinder kostet die Eltern regelmäßig viel Geld. Die Ausgaben, die sie dafür tragen, sind steuerlich bei ihnen nicht abzugsfähig. Mit auswärtiger Unterbringung und Studiengebühren einer privaten Universität kommen hier schnell Beträge von monatlich mehr als 1.000 Euro zusammen. 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.

Eine Möglichkeit zum Steuern sparen bietet sich für Eltern von studierenden Kindern, wenn sie 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. Die positiven Nebeneffekte: Die Mieteinkünfte werden aufgrund des Grundfreibetrags in der Regel bei den Kindern nicht besteuert und die Eltern müssen die Einkünfte nicht mehr teuer versteuern.

Diese Form der steuerlichen 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.

Den steuerlichen Vorteil des Zuwendungsnießbrauchs möchten wir an einem Beispiel verdeutlichen:

■ Beispiel: Steuervorteil aus der Übertragung des Nießbrauchs

Die Eltern erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 15.000 Euro. Zusammen mit ihren anderen Einkünften liegen sie im Spitzensteuersatz. Auf die Vermietungseinkünfte werden hier Steuern von ca. 7.500 Euro pro Jahr fällig. Wenn das Vermietungsobjekt nun auf die Kinder übertragen wird, können diese ihre eigenen Studienkosten als Sonderausgaben bis zu 6.000 Euro steuerlich geltend machen, dann verbleibt für sie ein zu versteuerndes Einkommen von 9.000 Euro. Das liegt unter dem Grundfreibetrag, sodass keine Steuern fällig werden. Das bedeutet, dass die Eltern in dem Beispiel 7.500 Euro weniger Steuern zahlen und das Kind 15.000 Euro pro Jahr zur Verfügung hat, um sein Studium zu finanzieren. Letztlich bezahlen die Eltern also „netto“ nur ca. 7.500 Euro hierfür.



Ärgernis: Unterhaltskosten für Kinder kaum absetzbar

Nießbrauch für eine Zeit auf die Kinder übertragen

Eltern zahlen weniger Steuern, die Kinder gar keine

Nießbrauchrecht
muss für mindestens
fünf Jahre gelten

Welche Voraussetzungen müssen geschaffen werden?

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 Zuwendungsnießbrauch 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.

Es entstehen Kosten
für den Notar

Welche Nachteile gibt es?

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.

Einen weiteren Nachteil 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.

Kinder sollten
laufende Kosten
tragen

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 z. B. 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.

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

Kinder müssen
Steuererklärung
einreichen

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, müssen sie eine Steuererklärung einreichen. Auch andere Folgewirkungen sollten im Vorfeld geprüft und mit in die Berechnung einbezogen werden, wie z. B. eine mögliche Auswirkung auf die Krankenversicherung der Kinder.

FAZIT | Der Zuwendungsnießbrauch 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 Ihnen, im Vorfeld alle individuellen Besonderheiten zu prüfen und den Steuervorteil berechnen zu lassen.