

Nießbrauchs- oder Wohnungsrechtsvorbehalt bei Immobilienübertragung auf Abkömmlinge.

Um die seit 2009 bestehenden Schenkungssteuervorteile zu nutzen, werden häufig von Eltern Immobilien unter Vorbehalt des Nießbrauchs- oder eines Wohnungsrechts auf die Kinder übertragen.

Grundsätzlich ist aus dem Interesse der Eltern der Vorbehalt des Nießbrauches vorzuziehen. Das Wohnungsrecht des § 1093 BGB gibt normalerweise nur das Recht, die bezeichneten Räume unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Hierbei darf der Berechtigte seine Familie sowie „die zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege“ erforderlichen Personen in die Wohnung aufnehmen.

Wenn aber die Wohnung aufgegeben werden soll, um im Altersheim, Pflegeheim oder aber noch schöner in Mallorca dauerhaft zu wohnen, ist das Wohnungsrecht nicht die richtige Lösung, sondern es sollte ein Nießbrauch vorbehalten werden. Der Nießbrauch geht weiter als das Wohnungsrecht, denn der Nießbrauchsberechtigte kann die Räume dann auch an Dritte weitervermieten, die Miete kassieren und von den Mieterträgen einen Teil seines Lebensunterhaltes bestreiten.

Üblicherweise wird das bei der Schenkung vorbehaltene Nießbrauchsrecht auch in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen, so dass der Nießbrauchsberechtigte dann auch über das Grundbuch abgesichert ist., soweit nicht vorher schon z. B. Finanzierungsgrundpfandrechte eingetragen waren, die dann im Rang vorgehen.

Nach der gesetzlichen Regelung obliegt dem Nießbrauchs- oder Wohnungsberichtigten während der Dauer seines Nutzungsrechts die Sorge für die Erhaltung der Sache (§1041 BGB).

Allerdings treffen sie ihn nur, soweit sie „zu der gewöhnlichen Unterhaltung der Sache“ gehören. Außergewöhnliche Unterhaltungskosten sind daher vom Eigentümer zu tragen. Gewöhnliche Unterhaltungskosten sind die üblichen Umlagen, die auch ein Mieter zu zahlen hat, z. B. Grundsteuer und notwendige Versicherungen usw..

Außergewöhnliche Unterhaltungskosten, die vom Eigentümer zu tragen sind, können demgegenüber schon sehr ins Geld gehen. Der BGH hat in einem Urteil vom 06.06.2003, AZ: V ZR 392/02, entschieden, dass schon eine notwendige Erneuerung der Zähleranlage oder des Wasser- oder Elektroanschlusses, der Einbau neuer Türen aus Gründen des Versicherungsschutzes u. ä. zu den außergewöhnlichen Unterhaltskosten gehören.

In anderen Urteilen wurden die Erneuerung der Fenster, die Instandsetzung des Daches, die Modernisierung der Heizung zu den außergewöhnlichen Kosten gezählt.

Diese Regelung ist bei dem typischen Fall, in dem Eltern ihren Kindern die Immobilie letztendlich aus schenkungssteuerlichen Erwägungen unter Nießbrauchsvorbehalt schenken, nicht sinnvoll:

Wenn die Eltern die gesamten Mieten erhalten, die Kinder also keinen Vorteil aus der Immobilie haben, dann wären sie oft nicht in der Lage, die außergewöhnlichen Erhaltungskosten zu tragen. Bei diesem Typ von Übertragungsverträgen ist es daher regelmäßig zu empfehlen, den Nießbrauch „atypisch“ auszustalten. Hierzu wird vereinbart, dass der Nießbrauchsberechtigte sämtliche, also auch die außergewöhnlichen Lasten, zu tragen hat, mithin werden dann alle Aufwendungen für das Objekt, bei demjenigen steuermindernd berücksichtigt, der auch die Einkünfte erzielt. Wir gestalten bei Übertragungsverträgen regelmäßig den Vorbehaltsnießbrauch als atypischen Nießbrauch.

Nun kann es sein, dass nach der Schenkung auf einmal so hohe Kosten für die Erhaltung der Immobilie anfallen, dass es für die Eltern wirtschaftlich problematisch wäre, wenn sie, obwohl sie nicht Eigentümer sind, gezwungen wären, den Ertrag von mehreren Jahren in die Immobilie zur Erhaltung der Immobilie vorzufinanzieren. Wir sehen daher für diesen Fall zwei unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten vor, indem wir bei dem Nießbrauch auch vereinbaren, dass der Nießbrauchsberechtigte jederzeit berechtigt ist, auf das Nießbrauchsrecht einseitig zu verzichten und dass mit dem Verzicht dann aber auch sämtliche Ansprüche des Eigentümers gegen den Nießbrauchsberechtigten erlöschen, auch wenn sich dieser im Erfüllungsrückstand mit diesen Erhaltungspflichten befindet.

Die andere Lösung ist die, dass es dem Nießbrauchsberechtigten gestattet wird, von dem Schenkungsvertrag zurück zu treten und die Rückübertragung der Immobilie zu verlangen, wenn ein so hoher Erhaltungsaufwand anfällt, dass er die Erträge von mehreren Jahren in die Immobilie investieren müsste.

Schenken Ehegatten ihre Immobilie an ihre Kinder, behalten sie sich gemeinsam den Nießbrauch vor. Wenn die Immobilie nur einem Ehegatten gehört hat, wird zumeist ein Nießbrauchsvorbehalt auch zugunsten des länger lebenden anderen Ehegatten vereinbart. Dies hat dann einen Abschreibungsnachteil, weil die normalerweise noch bestehende Gebäude-Afa, die der ursprüngliche Eigentümer, der die Immobilie verschenkt, als Nießbrauchsberechtigter auch geltend machen darf, dann bei dem überlebenden Ehegatten verloren geht. So etwas kann nur durch eine Kettenschenkung vermieden werden, die aber zu teuren Notarkosten führt und auch schenkungssteuerrechtlich nur dann durchführbar ist, wenn bei der ersten Schenkung an den Ehegatten die Freibeträge nicht überschritten werden.

Frank-Conny Kreker
Rechtsanwalt und Notar a.D.
Fachanwalt für Familienrecht und Fachanwalt für Erbrecht