

Häuser und Wohnungen in der Familie: Wichtige Aspekte

Nießbrauch und Wohnrecht

Nießbrauch und Wohnrecht sind wichtige Instrumente, um den bisherigen Eigentümern die Nutzung der Immobilie auch nach der Übertragung zu sichern. Während das Wohnrecht lediglich das Recht auf Nutzung der Immobilie umfasst, erlaubt der Nießbrauch nicht nur selbst in der Immobilie zu wohnen, sondern auch die Erträge aus der Immobilie einzunehmen, beispielsweise durch Vermietung.

Die Vereinbarung eines Nießbrauchs- oder Wohnrechts kann zu einer Reduzierung der Erbschaft- oder Schenkungsteuer führen und so helfen, wenn der Immobilienwert über den Steuerfreibeträgen liegt. Die Auswirkungen auf die Einkommensteuerbelastung muss aber genau geprüft werden. Bei vermieteten Immobilien kann ein Nießbrauch unter bestimmten Bedingungen nachteilig sein.

Der Nießbraucher hat das Recht, die Immobilie zu nutzen und zu vermieten, was den neuen Eigentümer in seiner Nutzung einschränken kann. Darum kann durch einen Nießbrauch auch der Verkauf einer Immobilie nach einer Übertragung erschwert werden.

Vermietung unter Verwandten

Soll die Immobilie noch nicht weitergegeben werden kann mit einer verbilligten Vermietung an Angehörige ein Vorteil bei der Einkommensteuer erzielt werden. Der Mieter hat eine geringere Belastung und der Vermieter einen geringeren Ertrag und damit auch eine niedrigere Steuerbelastung.

Allerdings werden solche Mietverhältnisse von den Finanzbehörden genau überprüft, um Missbrauch zu verhindern.

Ein Mietvertrag mit Angehörigen muss deshalb so umgesetzt werden wie ein Vertrag mit fremden Dritten. Dies wird als Fremdvergleich bezeichnet und ist notwendig, um steuerliche Anerkennung zu erhalten. Das bedeutet: Auch bei der Vermietung an Familienangehörige müssen alle Nebenkosten korrekt erfasst und abgerechnet werden. Dass die vereinbarte Miete tatsächlich gezahlt werden muss, versteht sich von selbst. Damit alle Kosten als Werbungskosten anerkannt werden, darf die Miete nicht zu niedrig ausfallen. Hier sollte eine genaue Prüfung mit dem steuerlichen Berater erfolgen.

Steuerliche Rahmenbedingungen

Einkommensteuer

Bei der unentgeltlichen Übertragung von Immobilien fallen in der Regel keine Einkommensteuern an, solange die Immobilie nur zu privaten Wohnzwecken genutzt wird. Anders verhält es sich bei vermieteten Immobilien, wo umfangreiche steuerliche Regelungen zu beachten sind.

Erbschaftsteuer

Die Erbschaftsteuer hängt von der Höhe des übertragenen Vermögens und dem Verwandtschaftsgrad ab. Es ist wichtig, die Freibeträge und Steuersätze genau zu kennen, um die Steuerlast zu minimieren.

Planung und Beratung

Eine sorgfältige Planung und rechtzeitige Beratung sind unerlässlich, um die steuerlichen Rahmenbedingungen optimal zu nutzen. Dies umfasst die Prüfung der Nutzung der Immobilie nach der Übertragung sowie eventuelle Gegenleistungen.

Fazit

Die Übertragung von Häusern und Wohnungen innerhalb der Familie erfordert eine sorgfältige Planung und Berücksichtigung verschiedener rechtlicher und steuerlicher

Aspekte. Nießbrauch und Wohnrecht bieten Möglichkeiten zur Absicherung der bisherigen Eigentümer, während die Vermietung unter Verwandten steuerliche Vorteile bringen kann. Eine fundierte Beratung ist unerlässlich, um die besten Entscheidungen für die individuelle Situation zu treffen.

Mehr dazu [hier](#).

Stefan Horn betreut bei Wolters Kluwer Steuertipps seit langem mehrere Themenfelder in den Steuertipps. Er ist Autor zahlreicher Publikationen zu Wirtschafts-, Finanz- und Steuerthemen. Weiter engagiert er sich in der Fortbildung und ist Mitglied mehrerer Prüfungsausschüsse der IHK.