

Bereich von privaten Immobilien absetzbar. Sofern der Besitzerwechsel jedoch bereits vor 2008 stattgefunden hatte, ist das Steuersparmodell weiterhin anwendbar.

Hintergrund dafür war, dass damit dieses Familiensparmodell in der Vergangenheit mit Betriebsvermögen und Mietimmobilien gelang. Nach Grundsatzentscheidungen Bundesfinanzhofs konnten jedoch auch Sparguthaben, Wertpapiere, stille Beteiligungen und sogar das selbst genutzte Wohneigentum Gegenstand einer Vermögensübergabe gegen Versorgungsleistungen sein. Dies war in der Praxis der Startschuss zu neuen Steuergestaltungen. Dadurch wurde der bisher eher übliche Nießbrauch im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge zum Auslaufmodell, da die Vermögensübergabe gegen Versorgungsleistung in der Praxis flexibler war und zudem steuerlich oft vorteilhafter. Denn die Steuersparmöglichkeiten wurden sogar so weit getrieben, dass die Übergabe von Sparguthaben selbst dann begünstigt ist, wenn hiermit private Schulden getilgt werden. Hierauf reagierte die Finanzverwaltung das erste Mal ablehnend und erkannte den Sonderausgabenabzug nicht an.

Anschließend wurde über das Jahressteuergesetz 2008 wurden die steuerbegünstigten Versorgungsleistungen auf betriebliches Vermögen begrenzt und damit zurück auf den früheren Kernbereich geführt. Auslöser für diesen Einschnitt waren auch die damaligen Beanstandungen des Bundesrechnungshofs, wonach die Rechtslage kaum noch zu verstehen ist und Finanzämter 90 % der Fälle fehlerhaft bearbeitet hatten. Somit wurde das historische Rechtsinstitut der Vermögensübergabe gegen Versorgungsleistungen auf seinen Kernbereich reduziert, um missbräuchliche Gestaltungen und Mitnahmeeffekte zu verhindern.

Mit der Änderung 2008 wurden Versorgungsleistungen nur auf den Übertrag von Betriebsvermögen reduziert, entweder in Form von Einzelunternehmen oder Anteilen an Personengesellschaften. Andere Vermögensarten sind seitdem nicht mehr privilegiert.

Weiterhin begünstigt

- Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
- Einzelunternehmen (Betriebe oder Teilbetriebe)
- Anteile an Personengesellschaften (OHG, KG, GbR, atypisch stiller Gesellschaft) mit Gewinneinkünften gem. §§ 13, 15 Abs. 1 Nr. 1 und 18 Abs. 1 EStG
- Anteil an Erben- oder Gütergemeinschaft mit Gewinneinkünften
- Mitunternehmeranteil an einer Besitzgesellschaft im Rahmen einer Betriebsaufspaltung
- Unentgeltliche Aufnahme des Übernehmers in ein bestehendes Einzelunternehmen
- Praxis oder Kanzlei von Freiberuflern

- GmbH-Anteile bei mindestens 50prozentiger Beteiligung, wenn sowohl der ehemalige als auch der neue Besitzer für die GmbH tätig sind
- Wohnteile eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Steuerlich nicht gefördert

- Immobilien
- Sparguthaben
- Wertpapiere
- Anteil an vermögensverwaltender oder gewerblich geprägter Personengesellschaft
- Typisch stille Beteiligung
- GmbH-Anteile mit weniger als 50prozentiger Beteiligung
- GmbH-Anteile mit 50prozentiger Beteiligung, aber fehlender Geschäftsführung
- Aktien
- Anteile an Körperschaften, die keine GmbH sind – unabhängig von der Höhe der Beteiligung

Hinweis

Diese Gesetzesänderung gilt für neue Vereinbarungen, die ab dem 01.01.2008 abgeschlossen werden, nicht jedoch für Altverträge bis Silvester 2007. Sofern heute ein Übergabevertrag für nicht mehr gefördertes Vermögen geschlossen wird, zählt der steuerlich überhaupt nicht mehr. Die Neubesitzer erhalten also von Beginn an keinen Sonderausgabenabzug und (Groß-)Eltern als Übergebende müssen die Rente nicht mehr versteuern.

Nunmehr bietet sich als Alternative der **Vorbehaltsnießbrauch** an.

Bei der Übertragung von nicht begünstigtem privatem Grundvermögen gegen wiederkehrende Leistungen in nach 2007 geschlossenen Verträgen handelt es sich um teilentgeltliche Rechtsgeschäfte. Sie führen mit ihrem Barwert zu Anschaffungskosten, und der in den einzelnen Zahlungen enthaltene Zinsanteil kann zu berücksichtigen sein, wenn es sich um Werbungskosten oder Betriebsausgaben handelt. Aus der Sicht des Vermögensübergebers führt dies zu einem Veräußerungsgeschäft, was Spekulationssteuer auslösen kann.

Beispiel

Eltern übertragen ihr Eigenheim auf die Tochter gegen Versorgungsrente. Der kapitalisierte Rentenwert beträgt 50 % des Marktpreises vom Haus. Aus der Rente kann der Neubesitzer den Zinsanteil als Werbungskosten absetzen, wenn er die Immobilie vermietet. Sofern die Eltern das Mietshaus noch keine zehn Jahre besessen haben, unterliegt das halbe Haus den Regeln der Spekulationssteuer.

Keine Nachteile aufgrund der Gesetzesänderung ergeben sich hingegen, wenn es sich um betriebliche Im-

mobilien handelt. Sofern also beispielsweise der Freiberufler seine Kanzlei oder Praxis an den Nachfolger gegen Rente übergibt, lassen sich die Rentenzahlungen als Sonderausgaben absetzen, auch wenn das Geschäft erst 2014 erfolgen sollte. Ähnlich sieht es bei Wohnanteilen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs sowie beim Einzelunternehmer oder dem Beteiligten an einer gewerblichen Personengesellschaft (OHG, KG, GbR, atypisch stiller Gesellschaft) aus. Bei der

Übergabe von Anteilen an einer GmbH mit Grundbesitz gelingt es hingegen nur, wenn der Übergebende mindestens zu 50 % daran beteiligt ist und sowohl der ehemalige als auch der neue Besitzer für die GmbH tätig sind.

Bei der Schenkungsteuer ergeben sich keine Unterschiede zum Nießbrauch. Denn bei Versorgungsleistungen werden die jährlichen Rentenzahlungen kapitalisiert, während es beim Nießbrauch die Hauserträge sind.

6 Checkliste: Rente / Nießbrauch

	Rentenzahlungen	Vorbehaltsnießbrauch
Modalitäten	Es muss sich um einen Vermögensübergabevertrag mit Rücksicht auf die künftige Erbfolge handeln. Zwingende Inhalte sind die Hausbezeichnung, die Höhe der Versorgungsleistung sowie die Zahlungsmodalitäten.	Einräumung des Rechts, ein Grundstück zu nutzen, wobei die Zahlung außerordentlicher Hausaufwendungen geregelt werden sollte. Da zuvor die Immobilie übertragen wird, ist ein Notarvertrag notwendig.
Partner	Steuerlich möglich nur zwischen erbberechtigten Verwandten	Keine Beschränkung auf Angehörige. Bei Dritten wird das Geschäft entgeltlich durchgeführt.
Vertrag bis 2007	Weiterhin Sonderausgabenabzug, Renten sind steuerpflichtige Einnahmen	Notartermin ist für die Behandlung bei der Einkommensteuer unerheblich. Das Modell wird bei Einhaltung der formalen Voraussetzungen – etwa beim Nachwuchs unter 18 Jahren – immer anerkannt. Dabei müssen die Vereinbarungen nachfolgend in der Praxis tatsächlich durchgeführt werden.
Vertrag ab 2008	Die Neubesitzer erhalten keinen Sonderausgabenabzug und (Groß-)Eltern als Übergebende müssen die Rente nicht mehr versteuern.	
Einnahmen	Die Eltern versteuern die Zahlungen bei Verträgen vor 2008 als sonstige Einkünfte und können einen Pauschbetrag von jeweils 102 € abziehen. Bei Neuverträgen keine Steuerpflicht.	Die Eltern müssen ihre Mieteinkünfte unverändert deklarieren, bei Eigennutzung ist steuerlich nichts zu veranlassen.
Ausgaben	Können die Kinder ihre Zahlungen noch als Sonderausgaben absetzen, verpufft der Abzugsposten in dem Jahr, in dem sie keine positiven Einkünfte aufweisen.	Erst einmal fällt bei den Nachkommen keine neue Position für die Einkommensteuer an. Erst mit dem Tod der Eltern gibt es Mieteinkünfte.
Besonderheiten	Sonderausgabenabzug gelingt nur, wenn die Hauserträge die Zahlungen abdecken können. Ausreichend sind auch ersparte Mieten.	Außergewöhnliche Reparaturaufwendungen sind beim Nießbraucher nur Werbungskosten, wenn die Zahlung schriftlich vereinbart ist.
Abschreibung	Die Kinder führen die AfA der Eltern unverändert fort.	Die Kinder setzen AfA erst nach dem Tod der Eltern an.
Hauswert	Berechnung nach den Erbschaftsteuerregeln zum Zeitpunkt der Übergabe	
Schuldposten	Jahresrente x nach Lebensalter bemessenem Faktor	Jahreswert des Ertrags aus dem Nießbrauch x Faktor nach Lebensalter

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Februar 2014

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.