

Die Nießbrauch-Falle: So vermeiden Sie kostspielige Erbschaftsstreitigkeiten!

Erfahren Sie, was Sie beim Vererben von Immobilien beachten müssen, um Streit und unerwartete Kosten zu vermeiden.



Deutschland - In Deutschland wird die Erbengeneration zunehmend zu den künftigen Hauseigentümern, da jährlich etwa 430.000 Immobilien vererbt werden – eine Tendenz, die stetig steigt. Laut **WELT** enthält etwa 46 Prozent dieser Erbschaften Wohneigentum. Dennoch bringt die Übertragung von Immobilien oft Streitigkeiten mit sich, besonders in Bezug auf Schenkungen und Nießbrauch.

Ein kürzlich durchgeführter Expertentalk mit Anwalt Alexander Bars und Wirtschaftsredakteur Michael Fabricius thematisierte die Herausforderungen bei Immobilienerbschaften. Besonders die Klärung von Pflichtanteilen und die Sichtung von Schenkungen standen im Mittelpunkt der Diskussion. Um

Anwaltskosten zu sparen und mögliche Konflikte zu vermeiden, wird geraten, die erbrechtlichen Regelungen frühzeitig zu klären.

Nießbrauch als Erbstreitpunkt

Nießbrauch kann eine wichtige Rolle bei der Erbschaftsplanung spielen. Er gibt dem Berechtigten das Recht, die Nutzung und die Erträge einer Immobilie zu ziehen. Laut [erbschaftssteuer.de](https://www.erbschaftssteuer.de) kann ein Nießbrauchsvermächtnis erhebliche Steuervorteile bieten. Der Erblasser kann dabei bestimmen, dass eine bestimmte Person nach seinem Tod das Nießbrauchsrecht an einem Grundstück erhält. Dieses Recht kann sich steuerlich auf den Nachlass auswirken und so Steuern sparen helfen.

Ein Beispiel verdeutlicht die steuerliche Relevanz von Nießbrauch: Wenn Erwin seiner Tochter Tamara als Alleinerbin einsetzt und seinem Sohn Simon das Nießbrauchsrecht an einem Grundstück einräumt, wird dieses Vermächtnis der Erbschaftssteuer unterworfen. Dennoch kann Simon den Kapitalwert des Nießbrauchs von seiner steuerpflichtigen Bereicherung abziehen, was seine steuerliche Belastung verringert.

Wert des Nießbrauchs bestimmen

Die Bewertung des Nießbrauchs erfolgt durch die Formel: $\text{Kapitalwert} = \text{Jahreswert} \times \text{Vervielfältiger}$. Dabei wird der Jahreswert auf maximal den Wert des Grundbesitzes, geteilt durch 18,6, begrenzt. Der Vervielfältiger wird auf Basis der Lebenserwartung der betreffenden Person festgelegt. Bei vermieteten Grundstücken wird zudem nur 90 Prozent des Wertes angesetzt.

Für Nießbrauchsberechtigte besteht die Möglichkeit, zwischen einer einmaligen Besteuerung des Kapitalwerts und einer jährlichen Besteuerung des Jahreswerts zu wählen. Diese

Wichtigkeit der Wahl der Besteuerungsmodalitäten kann erhebliche steuerliche Einsparungen bedeuten, insbesondere wenn hohe persönliche Freibeträge existieren.

Zusammengefasst erfordert die Vererbung von Immobilien genaue Prüfungen und Berechnungen der steuerlichen Optionen. Wer die komplexen Regelungen rechtzeitig bedenkt, kann nicht nur Erbstreitigkeiten vermeiden, sondern auch potenziell hohe Steuern sparen. Die Aufzeichnung des WELT-Expertentalks bietet hierzu wertvolle Praxisbeispiele und Hinweise zur Vermeidung von Pflichtteilsfällen sowie zur gerechten Aufteilung und Bewertung von Vermögenswerten.

Details	
Vorfall	Erbschaftsstreitigkeiten
Ort	Deutschland
Quellen	<ul style="list-style-type: none">• www.welt.de• erbschaftssteuer.de

Besuchen Sie uns auf: n-ag.de