

# Nießbrauchsvorbehalt: So sparen Sie Erbschaftssteuern bei Immobilien

Ein Ratgeberartikel von



*Ausgezeichnete Beratung von erfahrenen Anwälten*



## Inhaltsverzeichnis

advocado stellt sich vor .....	3
1. Was ist ein Nießbrauchsvorbehalt? .....	4
2. Übertragung/Schenkung von Immobilien unter Nießbrauchsvorbehalt .....	4
2.1 Ablauf .....	4
2.2 Schenkungsvertrag unter Nießbrauchsvorbehalt.....	5
2.2.1 Anforderungen.....	5
2.2.2 Klauseln .....	5
2.2.3 Muster .....	6
2.2.4 Notarielle Beglaubigung.....	6
2.2.5 Kosten.....	7
2.3 Rechte & Pflichten von Eigentümer & Nießbraucher .....	7
2.4 Pflichtteilergänzungsansprüche beachten .....	8
3. Steuern bei Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt.....	9
3.1 Schenkungssteuer .....	9
3.1.1 Bestimmung & Berechnungsbeispiel .....	10
3.1.2 Schenkungssteuer sparen .....	13
3.2 Umsatz- & Erbschaftssteuern bei Nießbrauchsvorbehalt .....	13
3.2.1 Umsatzsteuer .....	13
3.2.2 Erbschaftssteuer & Berechnungsbeispiel .....	14
3.2.3 Erbschaftssteuer sparen.....	16
4. Löschung oder Entziehung des Nießbrauchsvorbehalts möglich? .....	16
5. Immobilie verkaufen trotz Nießbrauchsvorbehalts? .....	17
6. Zusammenfassung: Vor- & Nachteile bei Nießbrauchsvorbehalt .....	18
7. Tipp: kostenfreie Ersteinschätzung im Erbrecht.....	20

## advocado stellt sich vor

Ob der eigene Nachlass, Baupfusch oder fristlose Kündigung – avocado vermittelt ausgezeichnete Beratung von erfahrenen und spezialisierten Anwälten zu jedem Rechtsproblem. Durch unsere **kostenfreie Ersteinschätzung** bieten wir Ihnen immer eine schnelle und unverbindliche Orientierungshilfe.

Sofern eine weiterführende Betreuung notwendig ist, wird ein auf Sie zugeschnittenes Angebot mit detailliertem Leistungsumfang und zum transparenten Festpreis erstellt. Sie entscheiden selbst, ob Ihnen die kostenfreie Ersteinschätzung genügt oder ob Sie eine anwaltliche Betreuung in Anspruch nehmen wollen.

*Focus-Money zeichnete avocado mit der höchsten Weiterempfehlungsquote im Bereich der Online-Rechtsberatung aus.*



## 1. Was ist ein Nießbrauchsvorbehalt?

Durch einen Nießbrauchsvorbehalt hat der bisherige Eigentümer einer Immobilie ein Nutzungsrecht gegenüber dem neuen Eigentümer. Der Vorbehalt wird vor allem dann eingesetzt, wenn ein Erblasser seine Immobilie bereits zu Lebzeiten auf seine Erben übertragen, aber weiterhin selbst nutzen möchte. Durch eine lebenszeitige Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt wird der Erbe neuer Eigentümer und räumt dem Erblasser ein lebenslanges Nutzungsrecht ein.

*LINK-TIPP: Umfassende Informationen zum Nießbrauchsrecht finden Sie in unserem Beitrag zum Thema [Nießbrauch](#).*

## 2. Übertragung/Schenkungen von Immobilien unter Nießbrauchsvorbehalt

Oft übertragen Erblasser ihre Immobilien bereits zu Lebzeiten durch eine Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt auf ihre Erben. Wie die Schenkung vertraglich gestaltet werden muss, ob eine notarielle Beglaubigung notwendig ist und warum Pflichtteilergänzungsansprüche beachtet werden sollten, wird im Folgenden erklärt.

### 2.1 Ablauf

Am Anfang jeder Übertragung bzw. Schenkung steht ein Schenkungsvertrag – diesen vereinbart ein Erblasser mit seinem Erben und lässt den Nießbrauchsvorbehalt darin eintragen. Wie der Schenkungsvertrag unter Nießbrauchsvorbehalt gestaltet werden muss, wird im nächsten Kapitel genauer erklärt.

Haben sowohl Erblasser als auch Erbe den Vertrag unterschrieben, wird aus dem Nutzungsvorbehalt ein festes Nutzungsrecht. Der Erblasser ist dann der Nießbraucher seiner ursprünglich eigenen Immobilie und der Erbe ist neuer Eigentümer, der dem Erblasser ein

Nutzungsrecht einräumt. Das bedeutet, dass der Erblasser die Immobilie selbst bewohnen oder vermieten darf, obwohl er nicht mehr der Eigentümer ist.

Schließlich muss der Grundbucheintrag der Immobilie geändert werden, damit der Nießbrauch rechtskräftig wird – erst wenn der Beschenkte als neuer Eigentümer eingetragen ist, ist die Schenkung abgeschlossen.

## 2.2 Schenkungsvertrag unter Nießbrauchsvorbehalt

Was im Schenkungsvertrag festgehalten werden sollte, welche Aufgaben ein Notar übernimmt und welche Kosten der Vertrag verursacht, wird im Folgenden erklärt.

### 2.2.1 Anforderungen

Der Schenkungsvertrag erfordert keine bestimmte Form und kann inhaltlich an individuelle Umstände angepasst werden – folgende Daten und Vereinbarungen sollten jedoch enthalten sein:

- Name, Anschrift und Geburtsdatum des Erblassers (künftiger Nießbraucher) und des Erben (künftiger Eigentümer),
- Berechtigungen des Eigentümers und Nutzungsrecht des Nießbrauchers,
- Dauer des Nießbrauchs und
- Bedingungen, deren Nichteinhaltung zur Rückforderung der Immobilie führen können.

### 2.2.2 Klauseln

Neben sämtlichen Vereinbarungen zum Nutzungsrecht des Nießbrauchers sollten [Rückauffassungsvormerkungen](#) im Vertrag vereinbart werden. Diese ermöglichen es dem Eigentümer, die Immobilie zurückzufordern – z. B. bei Vertragsbrüchen. Es gibt allerdings keine gesetzlichen Vorschriften darüber, was zu einer Rückforderung führen kann – damit die Gründe dafür genau festgelegt sind und Fehler bei der Erstellung vermieden werden, kann ein Anwalt hilfreich sein. Bei rechtlichen Fragen zu Klauseln des Nießbrauchsvorbehalts kontaktieren Sie unseren [Anwalt für Erbrecht](#).

### 2.2.3 Muster

Nachfolgend finden Sie ein Muster für die Formulierung eines Schenkungsvertrags:

*Zwischen (Daten des Schenkers) und (Daten des Beschenkten) wird folgender Vertrag geschlossen:*

*Der Schenker verspricht, dem Beschenkten die Immobilie (Anschritt) unentgeltlich zuwenden zu wollen. Der Schenker behält sich an der Immobilie ein lebenslanges Nutzungsrecht vor. Damit ist der Schenker berechtigt, die Immobilie ohne jede Einschränkung selbst zu nutzen. Sämtliche Kosten, die den Schenkungsgegenstand betreffen, sind während des Nießbrauchs vom Nießbrauchsberechtigten zu tragen. Dazu gehören insbesondere Unterhaltungskosten der Immobilie.*

*Das Nießbrauchsrecht endet mit dem Tod des Nießbrauchsberechtigten.*

### 2.2.4 Notarielle Beglaubigung

Abschließend muss der Schenkungsvertrag notariell beurkundet und der Grundbucheintrag der Immobilie geändert werden – der Gang zum Notar ist also unerlässlich. Der Erblasser muss dabei unbedingt persönlich zur Vertragsunterzeichnung beim Notar erscheinen – der Erbe darf sich von einer bevollmächtigten Person vertreten lassen.

Der Notar stellt dann die Rechtmäßigkeit der Vereinbarungen fest und stellt sicher, dass beide Vertragsparteien mit dem Nießbrauchsvorbehalt einverstanden sind. Außerdem kann er die Grundbucheintragung veranlassen.

### 2.2.5 Kosten

Für die Aufgaben des Notars fallen Gebühren an, die in § 102 des Gerichts- und Notarkostengesetzes festgelegt sind. Demnach sind die Gebühren abhängig vom Geschäftswert – das ist der Wert der betreffenden Immobilie. Im Folgenden sind die Kosten für die jeweilige Aufgabe des Notars zusammengefasst:

- Beurkundung der Schenkung: Dafür fällt eine doppelte Notargebühr (2,0) an.
- Grundbucheintrag: Dafür fällt eine einfache Gebühr an (1,0).

Der nachfolgenden Tabelle können Sie entnehmen, wie hoch die Gebühr sein kann:

Wert der Immobilie	Einfache Gebühr (1,0)	Doppelte Gebühr (2,0)
50.000 €	165 €	330 €
100.000 €	273 €	546 €
200.000 €	435 €	870 €
500.000 €	935 €	1.870 €

Einen Notarkostenrechner zum Download (Excel) finden Sie bei der [Bundesnotarkammer](#).

### 2.3 Rechte & Pflichten von Eigentümer & Nießbraucher

Haben ein Erblasser und sein Erbe den Schenkungsvertrag und damit den Nießbrauchsvorbehalt unterzeichnet, stimmen sie gemeinsam festgelegten Rechten und Pflichten zu.

Der Eigentümer darf grundsätzlich den Nießbrauch an seiner Immobilie beschränken – z. B. auf bestimmte Räume. Außerdem kann er Bedingungen zum Erlöschen des Nießbrauchs festlegen. Allerdings müssen alle Beschränkungen im Einverständnis mit dem Nießbraucher vereinbart und vertraglich festgehalten werden.

Damit geht der Eigentümer eine Verpflichtung gegenüber dem Nießbraucher ein und ist schadensersatzpflichtig, wenn er die Vereinbarungen verletzt. Weiterhin kann ein Erbe als neuer Eigentümer erst mit dem Ende des Nießbrauchs – in der Regel mit dem [Erbfall](#) – frei über die Immobilie verfügen, weil sie erst dann vollständig in sein Eigentum übergeht.

Der Nießbraucher darf die Immobilie nutzen, aber nicht frei darüber verfügen. So kann er das Haus oder die Wohnung z. B. vermieten und damit seinen Lebensunterhalt sichern – ein Verkauf steht dem Nießbraucher jedoch nicht zu. Außerdem muss der Nießbraucher die Immobilie erhalten und darf keine großen Änderungen daran vornehmen – falls bauliche Maßnahmen zur Reparatur nötig sind, muss der Eigentümer informiert werden.

Neben den Rechten und Pflichten während des Nießbrauchs hat der Erbe auch nach dem Erbfall Pflichten: Er muss mit Pflichtteilergänzungsansprüchen übriger Erben rechnen. Warum diese unbedingt zu beachten sind, wird im nächsten Kapitel erklärt.

## 2.4 Pflichtteilergänzungsansprüche beachten

Grundsätzlich sind die engsten Angehörigen eines Erblassers [Pflichtteilsberechtigte](#) – sie haben also einen gesetzlich vorgeschriebenen Anspruch auf Teile des Nachlasses. Durch die Schenkung einer Immobilie mindert der Erblasser sein Vermögen, welches er vererben kann. Das verringert auch den Anteil für Pflichtteilsberechtigte, weshalb sie Ergänzungsansprüche haben.

Als Ergänzung kann ein Pflichtteilsberechtigter den Betrag verlangen, um den sich sein Anteil erhöhen würde, wenn das verschenkte Vermögen Teil des Nachlasses wäre. Die Höhe des Ergänzungsanspruchs ist dabei abhängig vom Wert der Schenkung. Dieser wird in der Regel durch ein [Abschmelzmodell](#) bestimmt, wonach der Wert der Schenkung und damit der Pflichtteilergänzungsanspruch innerhalb einer 10-Jahres-Frist vor dem Erbfall immer geringer wird.

*ACHTUNG: Bei einer Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt beginnt diese Frist aber erst mit dem Erbfall, weil die Immobilie zu Lebzeiten nicht vollständig aus dem Besitz des Erblassers fällt – er nutzt diese schließlich weiterhin. Das bedeutet, dass Erben unter Umständen noch 20 Jahre nach der Schenkung mit Pflichtteilergänzungsansprüchen rechnen müssen.*

Eine lebzeitige Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt bietet sich folglich nicht an, wenn Pflichtteilsansprüche bestimmter Erben minimiert werden sollen.

Können Pflichtteilsberechtigte einen Ergänzungsanspruch geltend machen, muss der beschenkte Erbe diese nicht zwingend mit Geld auszahlen. Alternativ kann der beschenkte Erbe bei der Erbaufteilung einen Erbteil erhalten, der um den Betrag der Immobilie verringert wurde – somit sind die Erbanteile ausgeglichen.

Ausführliche Informationen zum Pflichtteilergänzungsanspruch, welche Auswirkungen ein Nießbrauch darauf hat und wie der Ergänzungsanspruch berechnet wird, finden Sie in unserem Beitrag [„Pflichtteilergänzungsanspruch & Nießbrauch“](#).

### 3. Steuern bei Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt

Bei einem Nießbrauchsvorbehalt sollten verschiedene Steuern beachtet werden. Welche das sind, wie diese berechnet werden und warum ein Nießbrauchsvorbehalt Steuern reduziert, wird im Folgenden erklärt.

#### 3.1 Schenkungssteuer

Bei Schenkungen spielt vor allem die Schenkungssteuer eine wesentliche Rolle. Diese fällt an, wenn ein Erblasser im Rahmen der [vorweggenommenen Erbfolge](#) seinen Nachlass bereits zu Lebzeiten auf einen Erben überträgt. Damit die Schenkungssteuer bei Immobilien nicht zur Belastung des Beschenkten führt, ist ein Nießbrauchsvorbehalt vorteilhaft. Dieser reduziert die Steuer – wie das vonstattengeht, erfahren Sie im Folgenden.

### 3.1.1 Bestimmung & Berechnungsbeispiel

Die Höhe der Schenkungssteuer ist immer abhängig vom Gesamtwert der Schenkung und der Steuerklasse des Beschenkten. Der Gesamtwert wird durch den Nießbrauchsvorbehalt reduziert, weil der Wert des Nießbrauchs davon abgezogen wird – folglich ist der zu versteuernde Betrag und damit die zu zahlende Steuer geringer. Außerdem wird jedem Angehörigen ein Steuerfreibetrag gewährt, der zum Schluss vom Schenkungsbetrag abgezogen wird. Folgende Freibeträge gelten:

- Kinder: 400.000 €,
- Ehegatten: 500.000 €,
- Enkelkinder: 200.000 €,
- Eltern und Großeltern: 100.000 €,
- Geschwister, Stiefeltern, Schwiegereltern, nicht eingetragene Lebenspartner und Nicht-Verwandte: 20.000 €.

Damit der zu versteuernde Betrag ermittelt werden kann, muss der Nießbrauchswert berechnet werden. Dafür werden zwei Werte benötigt:

- der Jahreswert und
- der Kapitalwert.

#### Jahreswert

Dieser Wert beschreibt, welchen Wert die Nutzung des Nießbrauchers in einem Jahr hat. Dafür ist wichtig, ob der Nießbraucher die Immobilie selbst bewohnt oder vermietet. Bewohnt der Nießbraucher die Immobilie selbst, entspricht der Jahreswert der Jahresmiete, die der Nießbraucher bezahlt oder die bei einer Vermietung bezahlt werden müsste. Vermietet der Nießbraucher die Immobilie, entspricht der Jahreswert entweder den jährlichen Mieteinnahmen oder dem Verkehrswert der Immobilie geteilt durch 18,6 – zur Berechnung des Nießbrauchswertes wird der niedrigere Wert verwendet, weil so sichergestellt wird, dass der Jahreswert den Wert der Immobilie nicht übersteigt.

Der Verkehrswert der Immobilie hingegen ist laut § 194 Baugesetzbuch die Summe, den die Immobilie bei einem Verkauf erzielen würde. Dieser Wert wird in der Regel vom Finanzamt ermittelt – ein Anwalt kann Ihnen bei der Abwicklung dessen behilflich sein.

Zusammengefasst wird der Jahreswert wie folgt berechnet:

- Nießbraucher bewohnt die Immobilie selbst: 12 x Monatsmiete,
- Nießbraucher vermietet die Immobilie: 12 x monatliche Mieteinnahmen oder der Verkehrswert der Immobilie dividiert durch 18,6 (der niedrigere Wert wird verwendet).

### Kapitalwert

Der Kapitalwert für ein lebenslanges Nutzungsrecht ist abhängig vom Alter des Nießbrauchers zum Zeitpunkt der Schenkung und seiner statistischen Restlebensdauer. Die genauen Werte werden vom Bundesministerium für Finanzen festgelegt. Der nachfolgenden Tabelle können Sie einige Kapitalwerte entnehmen:

Alter	Kapitalwert Frauen	Kapitalwert Männer
30	17,622	17,321
40	16,890	16,402
50	15,693	14,927
60	13,832	12,779
70	11,083	9,915
80	7,327	6,384

### Nießbrauchswert

Der Nießbrauchswert wird schließlich berechnet, indem der Jahreswert mit dem Kapitalwert multipliziert wird:

Nießbrauchswert = Jahreswert x Kapitalwert

Hinweis: Je älter ein Erblasser ist, desto kleiner ist der Kapitalwert. Daher empfiehlt sich eine möglichst frühe Schenkung der Immobilie, weil der Kapitalwert dann höher ist – das bedeutet, der Nießbrauchswert fällt auch höher aus. So kann mehr vom Gesamtwert der Schenkung abgezogen werden – der zu versteuernde Betrag verringert sich also stärker.

*Beispiel:*

*Herr Muster ist 70 Jahre alt und möchte seinem Sohn sein Haus im Wert von 600.000 € übertragen. In dem Schenkungsvertrag ist der Nießbrauchsvorbehalt vereinbart, weil Herr Muster weiterhin selbst im Haus wohnen möchte. Die Miete für ein vergleichbares Haus beträgt 1.000 € monatlich.*

1. Schritt: Jahreswert berechnen, wenn der Nießbraucher die Immobilie selbst bewohnt

$12 \times 1.000 \text{ € (Monatsmiete)} = 12.000 \text{ € (Jahreswert)}$

2. Schritt: Nießbrauchswert berechnen

$12.000 \text{ € (Jahreswert)} \times 9,915 \text{ (Kapitalwert bei einem 70-jährigen Mann)} = 118.980 \text{ €}$

*Der Nießbrauchswert liegt bei 118.980 €.*

3. Schritt: Nießbrauchswert von Gesamtwert der Schenkung abziehen

$600.000 \text{ €} - 118.980 \text{ €} = 481.020 \text{ € (neuer Schenkungsbetrag)}$

4. Schritt: Freibetrag des Sohnes wird vom neuen Schenkungsbetrag abgezogen, damit zu versteuernder Betrag ermittelt werden kann

$481.020 \text{ € (neuer Schenkungsbetrag)} - 400.000 \text{ € (Freibetrag des Sohnes)} = 81.020 \text{ €}$

*Für die Berechnung der Schenkungssteuer wird der Betrag von 81.020 € verwendet und nicht der Gesamtwert der Schenkung in Höhe von 600.000 € – der Sohn muss also einen geringeren Betrag versteuern und damit auch weniger Steuern bezahlen.*

*Da der Sohn in der Steuerklasse I ist, müsste er bei einer Schenkung ohne Nießbrauchsvorbehalt 22.000 € Steuern leisten und mit Nießbrauchsvorbehalt nur 8.250 €.*

Ausführliche Informationen zur Übertragung von Immobilien, die Vor- und Nachteile verschiedener Möglichkeiten und die damit verbundenen Steuern, finden Sie in unserem Beitrag [„Immobilien vererben – Immobilien verschenken“](#).

### 3.1.2 Schenkungssteuer sparen

Zusammengefasst können Sie durch eine Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt Schenkungssteuern sparen und zusätzlich auch die [Erbschaftssteuer umgehen](#):

- Schenkungssteuern werden gespart, weil der Nießbrauchswert vom Gesamtwert der Schenkung abgezogen wird – der zu versteuernde Betrag reduziert sich und es fallen weniger Steuern an.
- Die Erbschaftssteuer für die Immobilie kann umgangen werden, weil die Immobilie durch die lebzeitige Schenkung bereits auf einen Erben übertragen wurde – im Erbfall gehört diese folglich nicht mehr zum Nachlass und es fallen keine Erbschaftssteuern dafür an.

Mehr zur Erbschaftssteuer finden Sie im nächsten Abschnitt.

## 3.2 Umsatz- & Erbschaftssteuern bei Nießbrauchsvorbehalt

Neben der Reduzierung der Schenkungssteuer hat ein Nießbrauchsvorbehalt auch Vorteile für die Umsatz- und Erbschaftssteuer. Welche das sind, wird im folgenden Kapitel erläutert.

### 3.2.1 Umsatzsteuer

*Anmerkung der Redaktion: Dieser Abschnitt ist nur relevant bei einer unter Nießbrauchsvorbehalt übertragenen Immobilie, die der Nießbraucher vermietet und dadurch Einnahmen erzielt.*

Die Umsatzsteuer ist auch bekannt als Mehrwertsteuer und wird auf Lieferungen bzw. Leistungen eines Unternehmers erhoben. Dabei gilt eine Lieferung bzw. Leistung erst als erbracht, wenn der betreffende Gegenstand vollständig dem neuen Eigentümer gehört – das bedeutet, dieser hat alle Rechte an dem Gegenstand.

Der Nießbrauchsvorbehalt hat auch dabei einen Steuervorteil, denn die Umsatzsteuer muss in solchen Fällen nicht bezahlt werden. Der Grund ist, dass die Immobilie dem neuen Eigentümer wegen des Nießbrauchsvorbehalts nicht vollständig gehört – der Nießbraucher hat schließlich Nutzungsrechte.

Es findet im Sinne der Umsatzsteuer also keine Lieferung an den neuen Eigentümer statt.

### 3.2.2 Erbschaftssteuer & Berechnungsbeispiel

Die Erbschaftssteuer ist durch das Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) geregelt und fällt nach einem Erbfall für geerbtes Vermögen an. Auch hier ist ein Nießbrauchsvorbehalt vorteilhaft, weil er die Steuerlast für einen Erben reduziert: Der Nießbrauchswert wird vom Wert der geerbten Immobilie abgezogen – der geerbte Betrag ist somit niedriger und die Erbschaftssteuern sind geringer.

Dafür muss der Nießbrauchsvorbehalt allerdings im Testament des Erblassers eingetragen sein – z. B. legt ein Erblasser in seinem Testament fest, dass seine Ehefrau nach seinem Tod weiterhin in dem Haus leben darf. Einem Erben wird die Immobilie also unter Nießbrauchsvorbehalt vererbt, der dem im Testament festgelegten Nießbraucher ein Nutzungsrecht einräumt.

Für die Ermittlung des zu versteuernden Betrags muss der Nießbrauchswert berechnet werden. Die Berechnung erfolgt dabei wie bei einer Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt – ausführliche Erklärungen finden Sie in [Kapitel 3.1.1](#). Zu beachten ist aber, dass der Kapitalwert bei einem Nießbrauchsvorbehalt im Testament nicht abhängig vom Alter des Erblassers ist, weil dieser nicht der Nießbraucher ist. Im Testament wurde einer anderen Person der Nießbrauchsvorbehalt zugesprochen, weshalb das Alter dieser Person maßgeblich ist.

Wenn z. B. der Erblasser im Testament festgelegt hat, dass seine Ehefrau das Haus weiterhin bewohnen soll, dann ist sie der Nießbraucher und ihr Alter muss berücksichtigt werden.

*Beispiel:*

*Herr Muster hat seinem Sohn sein Haus vererbt. In seinem Testament hat er festgelegt, dass seine 70-jährige Ehefrau weiterhin darin wohnen kann – er hat ihr also ein lebenslanges Nießbrauchrecht eingeräumt. Das Haus hat einen Gesamtwert von 600.000 € und die Miete für ein vergleichbares Haus beträgt 1.000 € monatlich.*

*1. Schritt: Jahreswert berechnen, wenn der Nießbraucher die Immobilie selbst bewohnt*

*12 x 1.000 € (Monatsmiete) = 12.000 € (Jahreswert)*

*2. Schritt: Nießbrauchswert berechnen*

*12.000 € (Jahreswert) x 11,083 (Kapitalwert bei der 70-jährigen Ehefrau) = 132.996 €*

*Der Nießbrauchswert liegt bei 132.996 €.*

*3. Schritt: Nießbrauchswert von Gesamtwert der geerbten Immobilie abziehen*

*600.000 € - 132.996 € = 467.004 € (durch Nießbrauch reduzierter Erbbetrag des Sohnes)*

*4. Schritt: Freibetrag des Sohnes wird vom reduzierten Erbbetrag abgezogen, damit der zu versteuernde Betrag ermittelt werden kann*

*467.004 € (reduzierter Erbbetrag) - 400.000 € (Freibetrag des Sohnes) = 67.004 €*

*Die Erbschaftssteuer wird für 67.004 € berechnet und nicht für den Gesamtwert der geerbten Immobilie in Höhe von 600.000 € – durch den Nießbrauchsvorbehalt im Testament des Erblassers muss der Sohn also einen geringeren Wert versteuern und folglich weniger Steuern bezahlen. Da der Sohn in der Steuerklasse I ist, müsste er 20.867 € Erbschaftssteuern leisten, wenn er die Immobilie ohne Nießbrauchsvorbehalt geerbt hätte – durch den Nießbrauchsvorbehalt reduzieren sich die Steuern auf 3.969 €.*

### 3.2.3 Erbschaftssteuer sparen

Zusammengefasst ist der Nießbrauchsvorbehalt auch bei der Vererbung einer Immobilie vorteilhaft – im Vergleich zur Vererbung ohne Nießbrauchsvorbehalt:

Vererbung einer Immobilie mit Nießbrauchsvorbehalt	Vererbung einer Immobilie ohne Nießbrauchsvorbehalt
Weniger Erbschaftssteuern, weil der Nießbrauchswert zusätzlich zum Steuerfreibetrag vom Gesamtwert des Erbes abgezogen wird.	Es wird lediglich der Freibetrag abgezogen und der Erbe muss einen höheren Betrag versteuern.

Wie Sie die Erbschaftssteuer berechnen, wann sie bezahlt werden muss und weitere Möglichkeiten der Reduzierung, erfahren Sie in unserem Beitrag „[Erbschaftssteuer berechnen & minimieren](#)“.

## 4. Löschung oder Entziehung des Nießbrauchsvorbehalts möglich?

In der Regel endet der Nießbrauchsvorbehalt mit dem Erbfall. Dann geht die Immobilie vollständig in das Eigentum des Erben über – inklusive aller Rechte, die dem Nießbraucher vorher übertragen wurden. Soll der Nießbrauchsvorbehalt vor dem Erbfall gelöscht oder entzogen werden, ist das nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Der Unterschied zwischen der Löschung und der Entziehung des Nießbrauchsvorbehalts ist, dass eine Löschung einvernehmlich mit dem Nießbraucher vereinbart werden muss und eine Entziehung notfalls allein vom Eigentümer durchgesetzt werden kann.

### Löschung

Eine Löschung des Nießbrauchsvorbehalts ist laut § 875 BGB nur mit der Zustimmung des Nießbrauchers möglich – und dazu ist dieser nicht verpflichtet. Ist die Zustimmung erteilt, muss der Nießbrauch zusätzlich im Grundbuch gelöscht werden, damit sämtliche Rechte auf den Eigentümer übergehen. Dafür muss die Erklärung über die Löschung notariell beurkundet und dem Grundbuchamt weitergeleitet werden.

Ist der Nießbraucher – z. B. aus gesundheitlichen Gründen – nicht dazu in der Lage, eine Löschungserklärung abzugeben, kann ihn eine bevollmächtigte Person vertreten – diese Vollmacht muss auch von einem Notar beurkundet sein.

### Entziehung

Eine Entziehung des Nießbrauchsvorbehalts bedarf keiner Zustimmung des Nießbrauchers. Allerdings ist diese nur möglich, wenn Bedingungen für ein vorzeitiges Ende des Nießbrauchs erfüllt sind – im Vertrag zur Übertragung der Immobilie müssen diese festgelegt werden. Liegt z. B. ein Vertragsbruch durch den Nießbraucher vor, kann der Eigentümer die Immobilie zurückfordern und der Nießbrauch wird beendet.

Wenn keine einvernehmliche Lösung möglich ist, die dann einer Löschung des Nießbrauchsvorbehalts entspricht, muss der Eigentümer die Entziehung notfalls gerichtlich durchsetzen.

## 5. Immobilie verkaufen trotz Nießbrauchsvorbehalts?

Grundsätzlich kann eine Immobilie trotz Nießbrauchsvorbehalts verkauft werden.

Da der Nießbrauchsvorbehalt aber auch im Grundbuch der Immobilie eingetragen wird, gestaltet sich der Verkauf schwierig. Der Grund dafür ist, dass ein Käufer der Immobilie auch das bestehende Nießbrauchsrecht erwirbt und daher an der vollständigen Nutzung der Immobilie gehindert ist. So kann ein Käufer die Immobilie z. B. nicht vermieten, weil dieses Recht dem Nießbraucher vorbehalten ist.

Durch die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Immobilie für einen Käufer kann nur ein geminderter Kaufpreis dafür verlangt werden. Ein Gutachter, der die Immobilie für einen Verkauf bewertet, berücksichtigt den Nießbrauch und setzt im Vergleich zu einer Immobilie ohne Nießbrauch einen niedrigeren Betrag an.

## 6. Zusammenfassung: Vor- & Nachteile bei Nießbrauchsvorbehalt

Ein Nießbrauchsvorbehalt hat Vor- und Nachteile sowohl für den Erblasser als auch für den Erben. Befindet sich eine Immobilie im Nachlass, sollten sich Erblasser und Erben über alle Folgen eines Nießbrauchsvorbehalts informieren und entscheiden, ob ein Nießbrauchsvorbehalt sinnvoll ist.

### Für den Erblasser (Nießbraucher):

#### *Vorteile*

- ✓ Der Erblasser kann durch eine Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt frei darüber entscheiden, was mit seiner Immobilie passiert, und verhindert so eine Aufteilung der Immobilie im Erbfall, weil ein Erbe bereits zu Lebzeiten Eigentümer ist.
- ✓ Durch den Nießbrauchsvorbehalt verliert der Erblasser nicht alle Rechte an der Immobilie – er hat weiterhin ein Nutzungsrecht.
- ✓ Der Erblasser kann weiterhin in der Immobilie wohnen oder sie vermieten und so seinen Lebensunterhalt sichern.
- ✓ Durch einen Nießbrauchsvorbehalt im Testament kann der Erblasser nahe Angehörige absichern – z. B. kann er festlegen, dass seine Ehefrau auch nach seinem Tod im Haus wohnen kann.

### *Nachteile*

- X** Durch die Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt gibt der Erblasser teilweise Rechte an den beschenkten Erben ab.
- X** Vermietet der Erblasser die Immobilie muss er Einnahmen gemäß § 21 Einkommensteuergesetz versteuern.

### Für den Erben (neuer Eigentümer):

#### *Vorteile*

- ✓ Der Erbe kann gemeinsam mit dem Erblasser die Vererbung des Familienheims regeln.
- ✓ Durch eine lebzeitige Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt können Schenkungssteuern reduziert werden – ohne Nießbrauchsvorbehalt wäre der zu versteuernde Betrag wesentlich höher.
- ✓ Durch die Vererbung einer Immobilie mit Nießbrauchsvorbehalt müssen weniger Erbschaftssteuern bezahlt werden, weil der Nießbrauchswert den Gesamtwert des Erbes reduziert.

#### *Nachteile*

- X** Der Erbe muss mit Pflichtteilergänzungsansprüchen übriger Erben rechnen, weil die Schenkung einer Immobilie zu Lebzeiten des Erblassers den künftigen Nachlass reduziert und damit die Anteile übriger Erben.
- X** Alle Rechte an der Immobilie gehen erst nach dem Erbfall auf den Erben über, sodass er erst dann frei über die Immobilie verfügen kann – z. B. kann er die Immobilie erst dann selbst vermieten.
- X** Als neuer Eigentümer muss der Erbe (falls nicht anders geregelt) Kosten für notwendige Veränderungen tragen (z. B. bei baulichen Reparaturen).

## 7. Tipp: kostenfreie Ersteinschätzung im Erbrecht

Mit einem Nießbrauchsvorbehalt können Erblasser ihre Immobilie zu Lebzeiten auf Erben übertragen, ohne alle Rechte zu verlieren. So können Sie weiterhin in Ihrer Immobilie wohnen oder mit Mieteinnahmen Ihren Lebensunterhalt sichern – gleichzeitig können Schenkungs- oder Erbschaftssteuern gespart werden.

Zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten des Vertrages und der Berechnung der Steuereinsparungen sollten Sie sich von einem Anwalt beraten lassen.

Die Steuervorteile, den Schenkungsvertrag und die Pflichtteilergänzungsansprüche erläutert Ihnen einer unserer Anwälte in einer kostenfreien Ersteinschätzung.

- ▶ Dazu haben Sie die Möglichkeit, Ihre Frage zum Nießbrauchsvorbehalt kostenfrei mit unserem [Anwalt für Erbrecht](#) zu besprechen.
- ▶ [Einfach den Fall kurz schildern](#), absenden und noch am selben Tag eine kostenfreie telefonische Ersteinschätzung von unserem Rechtsanwalt erhalten. **advocado** übernimmt dabei die Garantie für ausgezeichnete Beratung.

## In 3 Schritten zu Ihrem Recht



### 1. Fall schildern

Schildern Sie uns kurz Ihren Fall und geben Sie Ihre Kontaktdaten an. Wir vereinbaren für Sie einen Termin mit unseren erfahrenen Anwälten.



### 2. Kostenfreie Ersteinschätzung

Unser Anwalt erläutert Ihnen Gesetzeslage, Ihre Rechten & Pflichten sowie die mit einem juristischen Vorgehen verbundenen Chancen & Risiken. Zudem schätzt er ein, ob es sich lohnt, juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen.



### 3. Individuelles Angebot

Sollten Sie anschließend eine juristische Betreuung wünschen, erstellen wir Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Angebot zum Festpreis.

Ihren Fall können Sie über folgende Wege einreichen:

- online auf [www.advocado.de](http://www.advocado.de),
- telefonisch unter 0800 400 18 80 (kostenfrei).

### Kontakt

advocado GmbH  
Christian Sudoma  
0800 400 18 80  
[service@advocado.de](mailto:service@advocado.de)

