

Nießbrauchrecht bei Haus/Immobilie: 11 wichtige Punkte zum Nießbrauch

Ein Ratgeberartikel von



Ausgezeichnete Beratung von erfahrenen Anwälten



Inhaltsverzeichnis

advocado stellt sich vor	3
1. Was ist das Nießbrauchrecht?.....	4
2. Arten des Nießbrauchrechts & Abgrenzung zum Wohnrecht	4
3. Zeitliche Begrenzung, Löschung & Entziehung eines Nießbrauchrechts	5
4. Rechte & Pflichten	7
4.1 ... des Nießbrauchers	7
4.2 ... des Eigentümers	9
5. „Bestellung“ eines Nießbrauchrechts.....	9
5.1 Formalitäten.....	10
5.2 Mustervertrag empfehlenswert?.....	11
5.3 Achtung: Pflichtteilsergänzungsansprüche bedenken!	12
6. Verkauf, Übertragung oder Vererbung eines Nießbrauchrechts möglich?	13
7. Haus/Immobilie kaufen, auf dem ein Nießbrauchrecht lastet	13
8. Berechnung des Werts des Nießbrauchrechts.....	14
9. Kosten beim Nießbrauchrecht	17
10. Steuern & Steuersenkungsmöglichkeiten beim Nießbrauchrecht.....	18
11. Zusammenfassung: Vor- & Nachteile eines Nießbrauchrechts	20
12. Tipp: kostenfreie Ersteinschätzung im Erbrecht.....	21

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 das Nießbrauchrecht?

Wird ein Nießbrauchrecht vereinbart, hat der sogenannte Nießbraucher – umgangssprachlich auch Nutznießer genannt – das Recht, fremde Sachen, Rechte oder Vermögen

- zu nutzen und
- wirtschaftliche Vorteile daraus zu ziehen.

Eigentümer bleibt jedoch der ursprüngliche Besitzer – eine Eigentumsübertragung findet bei Vereinbarung eines Nießbrauchrechts nicht statt.

Am häufigsten wird das Nießbrauchrecht in Bezug auf Immobilien erteilt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Eltern das Eigenheim durch die vorweggenommene Erbfolge zu Lebzeiten an die Kinder übertragen wollen. Haben sie sich selbst ein Nießbrauchrecht eingeräumt, können sie weiterhin

- in der Immobilie leben oder
- durch Vermietung Einnahmen erzielen.

Da das Nießbrauchrecht ein umfassendes Nutzungsrecht bietet, wird häufig darauf zurückgegriffen. Welche verschiedenen Arten es gibt und wie sich das Nießbrauchrecht vom Wohnrecht unterscheidet, erfahren Sie im Folgenden.

2. Arten des Nießbrauchrechts & Abgrenzung zum Wohnrecht

Das Nießbrauchrecht kann individuell ausgehandelt werden. So unterscheidet man zwischen folgenden Arten:

- Quotennießbrauch – der Nießbrauch beläuft sich auf eine festgelegte Quote an den Erträgen der Sache (beispielsweise auf 50 % der Mieteinnahmen einer Wohnung).
- Bruchteilsnießbrauch – das Nießbrauchrecht ist nur auf einen Teil der Sache beschränkt (beispielsweise auf einen Teil eines Grundstücks).
- VorbehaltNießbrauch (auch Nießbrauchsvorbehalt genannt) – es wird beispielsweise eine Immobilie übertragen und der ehemalige Eigentümer behält sich selbst ein Nießbrauchrecht vor.

- Nachrangiger Nießbrauch – bei der Erteilung des Nießbrauchrechts wird bereits eine dritte Person festgelegt, an die das Nießbrauchrecht im Todesfall des Nießbrauchers übertragen wird.
- Zuwendungsnießbrauch – das Nießbrauchrecht an einer Immobilie wird entgeltlich, teilentgeltlich oder unentgeltlich einräumt wird (je nach Gegenleistung).

Abgrenzung zum Wohnrecht

Häufig wird das Nießbrauchrecht an einer Immobilie mit dem Wohnrecht verwechselt. Das Wohnrecht gibt einer Person nach § 1093 BGB das Recht zur Nutzung einer Immobilie – darüber hinaus hat die entsprechende Person allerdings keine weiteren Rechte an Haus, Wohnung oder Grundstück. Im Gegensatz zum Nießbrauchrecht darf sie also keinen wirtschaftlichen Gewinn aus der Immobilie ziehen.

3. Zeitliche Begrenzung, Löschung & Entziehung eines Nießbrauchrechts

Das Wichtigste in Kürze:

- Das Nießbrauchrecht gilt immer für einen bestimmten Zeitraum.
- Wurde keine zeitliche Begrenzung festgelegt, spricht man von lebenslangem Nießbrauchrecht.
- Über die festgelegte Dauer können sich Nießbraucher und Eigentümer allerdings einvernehmlich hinwegsetzen.
- Ist das nicht möglich, kann das Nießbrauchrecht in seltenen Fällen auch entzogen werden.

Zeitliche Begrenzung

Handelt es sich um ein lebenslanges Nießbrauchrecht, so erlischt dies nach § 1061 BGB mit dem Tod des Nießbrauchers. Verstirbt der Eigentümer zuerst, bleibt das Nießbrauchrecht weiter bestehen.

Möchten Eigentümer und Nießbraucher das Recht zeitlich begrenzen, so müssen sie den entsprechenden Zeitraum im Nießbrauchvertrag festlegen. Dadurch kann der Nießbrauch beispielsweise für die Dauer einer Ausbildung oder bis zum Erreichen der Volljährigkeit des zukünftigen Besitzers erteilt werden.

Löschung (einvernehmlich)

Eigentümer und Nießbraucher können zudem das Nießbrauchrecht jederzeit einvernehmlich löschen lassen – dies ist oftmals mit der Zahlung einer Abfindung verbunden. Geht beispielsweise der Nießbraucher ins Pflegeheim oder will der Eigentümer die belastete Sache verkaufen, können Nießbraucher und Eigentümer gemeinsam die Löschung des Nießbrauchrechts in Erwägung ziehen.

Damit die Löschung verbindlich wird, muss eine Löschungsbewilligung aufgesetzt und notariell beurkundet werden. Handelt es sich beim Nießbrauchgegenstand um eine Immobilie, muss die Löschungsbewilligung anschließend an das Grundbuchamt weitergeleitet werden. Dort wird der entsprechende Grundbucheintrag für den Besitz entfernt – das Nießbrauchrecht ist somit endgültig aufgehoben.

Entziehung (nicht einvernehmlich)

Manchmal möchten Eigentümer das Nießbrauchrecht zurückziehen, damit sie selbst wieder uneingeschränkte Rechte an der Sache haben. Dies ist allerdings nicht ohne weiteres durchsetzbar – das Nießbrauchrecht kann im Regelfall nur mit Zustimmung des Nießbrauchers vorzeitig beendet werden.

Damit eine Entziehung des Nießbrauchrechts möglich ist, muss bereits bei der Bestellung des Nießbrauchs eine [Rückauflassungsvormerkung](#) in den Nießbrauchvertrag aufgenommen werden. Dadurch kann der Eigentümer den Nießbrauchgegenstand unter bestimmten Konditionen zurückverlangen. Außerdem kann ein Eigentümer das Nießbrauchrecht zurückziehen, sollte er finanziell darauf angewiesen sein – beispielsweise wenn er anderweitig Sozialleistungen beziehen müsste.

Wird das Nießbrauchrecht beendet – aus welchen Gründen auch immer –, so geht die mit Nießbrauch belastete Sache an den Eigentümer. Das bedeutet, dass zu diesem Zeitpunkt alle Rechte des Nießbrauchers aufgehoben werden.

4. Rechte & Pflichten ...

Während der Dauer des Nießbrauchs haben sowohl Eigentümer als auch Nießbraucher unterschiedliche Rechte und Pflichten. Diese können im Vertrag individuell festgelegt werden. Welche Rechte und Pflichten ohne vertragliche Regelungen gelten, erfahren Sie im Folgenden.

4.1 ... des Nießbrauchers

Das Nießbrauchrecht ermöglicht einerseits die umfassende Nutzung einer Sache. Andererseits darf der Nießbraucher Erträge aus der belasteten Sache erzielen und diese auch behalten.

Praxisbeispiel: Handelt es sich beispielsweise beim Nießbrauchgegenstand um ein landwirtschaftliches Grundstück, so darf der Nießbraucher die Ernte behalten; handelt es sich um eine Immobilie, kann der Nießbraucher diese vermieten und dadurch Mieteinnahmen erwirtschaften.

Mit diesen Berechtigungen gehen weitere Rechte des Nießbrauchers einher:

- das Recht auf den Besitz des Nießbrauchgegenstands (§ 1036 BGB),
- die Verfügungsgewalt über die Erträge des Gegenstands – das bedeutet, der Nießbraucher wird zum Eigentümer dieser; eine übermäßige Erwirtschaftung und Nutzung der Erträge ist allerdings nicht erlaubt,
- das Recht auf Schadensersatz nach § 823 BGB, sollte das Nießbrauchrecht verletzt werden.

Gleichzeitig ist das Nießbrauchrecht mit gewissen Pflichten verbunden. So muss ein Nießbraucher nach § 1045 BGB den Nießbrauchgegenstand selbst versichern. Ebenfalls muss er nach § 1041 BGB für den Erhalt der Sache sorgen. In diesem Zusammenhang gilt:

- Er muss Ausbesserungen und Erneuerungen vornehmen, die zur gewöhnlichen Unterhaltung gehören – zerbricht beispielsweise eine Fensterscheibe, so muss er diese austauschen.
- Er muss allerdings nicht für Verschlechterungen aufkommen, die bei ordnungsgemäßer Nutzung des Nießbrauchgegenstands entstehen wie beispielsweise die Abnutzung eines Treppengeländers.
- Ebenfalls ist er nicht zum Erhalt des Kapitalwerts verpflichtet – also für Maßnahmen, die über das gewöhnliche Maß hinausgehen, wie beispielsweise Modernisierungsarbeiten an Heizung oder Gasleitung.
- Er darf keine eigenwilligen, großen Änderungen am Nießbrauchgegenstand vornehmen.
- Sind Ausbesserungen notwendig, ist der Nießbrauchgegenstand zerstört oder beschädigt, muss der Nießbraucher dies dem Eigentümer nach § 1042 BGB unverzüglich melden.

Was tun bei Streitigkeiten über die Rechte & Pflichten?

Oftmals streiten sich Eigentümer und Nießbraucher, wenn es um die Pflichten beim Nießbrauchrecht geht. Schließlich ist die Auslegung, was nun zum Erhalt der Sache zählt und was nicht, meist mit viel Interpretationsspielraum verbunden.

Ein spezialisierter Rechtsanwalt kann hier helfen und nicht nur einen auf Ihre Bedürfnisse angepassten Nießbrauchvertrag erstellen, sondern Ihnen schon vorab alle Fragen zum Nießbrauchrecht, damit verbundenen Rechten und Pflichten sowie den entstehenden Kosten beantworten. [Hier können Sie Ihre Anfrage schildern und ein kostenfreies Erstgespräch vereinbaren.](#)

4.2 ... des Eigentümers

Beim Nießbrauchrecht gibt der Eigentümer die meisten seiner Rechte an den Nießbraucher ab – dennoch obliegen ihm manche Entscheidungen.

Rechte des Eigentümers

Zunächst kann er das Nießbrauchrecht **beschränken**. Will er dieses beispielsweise zeitlich oder auf einen Teil der Sache eingrenzen, muss es bereits bei der Bestellung des Nießbrauchs vermerkt werden.

Außerdem behält der Eigentümer das **Verfügungsrecht**. Das bedeutet, dass er den Nießbrauchgegenstand jederzeit und ohne Einwilligung des Nießbrauchers veräußern kann. Das Nießbrauchrecht bleibt jedoch weiterhin bestehen – auch wenn der Eigentümer der Sache wechselt.

Pflichten des Eigentümers

Neben diesen Rechten muss auch der Eigentümer seinen Pflichten beim Nießbrauchrecht nachkommen. So muss er den **Kapitalwert des Nießbrauchgegenstands erhalten** – das bedeutet, er muss für die außergewöhnlichen Unterhaltungskosten aufkommen.

Darunter zählen beispielsweise die Modernisierung von Heizung oder Elektroanlage. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, macht er sich gegenüber dem Nießbraucher schadensersatzpflichtig.

5. „Bestellung“ eines Nießbrauchrechts

Will ein Eigentümer einer Person das Nießbrauchrecht übertragen, so muss er dafür einige Formalitäten beachten. Welche das sind und wie ein Vertrag für die Bestellung von Nießbrauchrecht aussehen kann, erfahren Sie im Folgenden.

5.1 Formalitäten

Die konkrete vertragliche Gestaltung eines Nießbrauchsrechts ist abhängig von der jeweiligen Sache, für die es bestellt werden soll.

Unbewegliche Sachen (§ 873 BGB)

Als unbewegliche Sachen werden Grundstücke und Immobilien bezeichnet. Soll für diese ein Nießbrauch bestellt werden, muss eine

schriftliche und

notariell beglaubigte

Einigung zwischen Eigentümer und Nießbraucher vorliegen. Bei Immobilien muss die beglaubigte Einigung anschließend dem Grundbuchamt vorgelegt werden.

Bewegliche Sachen (§ 1032 BGB)

Zu den beweglichen Sachen zählen alle Gegenstände, die keine unbeweglichen Sachen sind – wie beispielsweise Fahrzeuge, Elektrogeräte oder Möbel. Soll hierfür das Nießbrauchsrecht bestellt werden, ist eine

- formlose Einigung

zwischen Eigentümer und Nießbraucher mit anschließender Übergabe der Sache ausreichend.

Übertragbare Rechte (§ 1069 BGB)

Ist ein Recht nicht übertragbar – z. B. das Urheberrecht –, so kann es auch nicht mit einem Nießbrauch belastet werden. Ist ein Recht übertragbar wie beispielsweise das Patentrecht, so gelten die Vorschriften für die Übertragung des spezifischen Rechts.

Inhaber- und Orderpapier (§ 1081 BGB)

Inhaber- und Orderpapiere sind Wertpapiere, die einer Person bei Besitz ein bestimmtes Recht gewähren – dies können beispielsweise Aktien und Investmentanteile sein. Soll daran ein Nießbrauchrecht bestellt werden, muss im Regelfall der Mitbesitz an den entsprechenden Papieren eingeräumt werden.

Vermögen (§ 1085 BGB)

Soll ein Vermögen mit einem Nießbrauchrecht belastet werden, wird der Nießbrauch für jeden zum Vermögen gehörenden Gegenstand gesondert und nach den entsprechenden Vorschriften bestellt. Bei Konten wird beispielsweise eine Vollmacht ausgestellt, bei Unternehmen der Gesellschaftsvertrag angepasst.

Die Formalitäten für die Bestellung des Nießbrauchrechts orientieren sich folglich an den Gegenständen, die mit dem Nießbrauch belastet werden sollen. Möchte ein Eigentümer zusätzliche Bestimmungen treffen, kann er einen Nießbrauchvertrag aufsetzen und das Nießbrauchrecht dort individuell gestalten.

5.2 Mustervertrag empfehlenswert?

Grundsätzlich hängt die Gestaltung eines Nießbrauchvertrags vom Gegenstand, der Situation und den Forderungen des Eigentümers ab – deswegen gibt es kein allgemeingültiges Muster für einen Nießbrauchvertrag.

Wichtige Punkte, die ein Vertrag für die Bestellung von Nießbrauchrecht beinhalten sollte, sind allerdings:

- die Daten des Eigentümers und des Nießbrauchers,
- der Gegenstand, die Rechtseinräumungen und Berechtigungen,
- die Dauer der Rechtseinräumung,
- eventuelle Rückkauflassungsvormerkungen und
- die Verteilung der Lasten.

Damit der Nießbrauchvertrag in Kraft tritt, muss er abschließend notariell beurkundet werden.

RECHTSBERATUNG-TIPP: Da das Nießbrauchrecht durch einen Vertrag bindend wird, sollte dieser von einem Fachmann aufgesetzt oder zumindest geprüft werden – nur so lässt sich verhindern, dass wichtige Details übersehen oder unbeabsichtigte Bestimmungen getroffen werden.

Ein erfahrener Rechtsanwalt kann hier helfen und einen Nießbrauchvertrag nach Ihren konkreten Bedürfnissen erstellen. Wünschen Sie ein kostenfreies Erstgespräch mit einem unserer Spezialisten, [können Sie hier Ihre Anfrage stellen](#).

5.3 Achtung: Pflichtteilsergänzungsansprüche bedenken!

Will ein Eigentümer ein Nießbrauchrecht bestellen, so sollte er sich bewusst sein, dass er damit im [Erbfall](#) einen [Pflichtteilsergänzungsanspruch](#) auslösen kann. Dieser kann u. U. von Personen mit [Pflichtteilsanspruch](#) verlangt werden, wenn der Erblasser die Erbmasse durch Schenkungen zu Lebzeiten geschmälert hat.

Erklärung: Hat er also beispielsweise eine Immobilie verschenkt und sich selbst ein Nießbrauchrecht eingetragen, so kann dies einen Pflichtteilsergänzungsanspruch auslösen. Dahingegen entstehen keine Pflichtteilsergänzungsansprüche, wenn eine mit Nießbrauch belastete Immobilie zum Nachlass gehört.

Ausführliche Informationen zum Pflichtteilsergänzungsanspruch beim Nießbrauchrecht – wann der Anspruch besteht, wie er sich berechnet und welche Fristen beachtet werden müssen – finden Sie in unserem Beitrag „[Pflichtteilsergänzungsanspruch & Nießbrauch](#)“.

Ob ein bestelltes Nießbrauchrecht durch den Nießbraucher weiterverkauft, übertragen oder vererbt werden kann, erfahren Sie im Folgenden.

6. Verkauf, Übertragung oder Vererbung eines Nießbrauchsrechts möglich?

Grundsätzlich bestimmt § 1059 BGB, dass ein bestelltes Nießbrauchsrecht nicht übertragen werden kann – Ausnahmen sind lediglich das Nießbrauchsrecht bei juristischen Personen und rechtsfähigen Personengesellschaften.

Ein Nießbraucher kann also üblicherweise seine Rechte zur Nutzung des Gegenstandes und Erwirtschaftung von Erträgen nicht an eine dritte Person verkaufen oder übertragen. Da das Nießbrauchsrecht außerdem mit dem Ableben des Nießbrauchers endet, kann ein Nießbraucher sein Recht auch nicht vererben.

Dahingegen kann der Eigentümer sehr wohl ein Nießbrauchsrecht in [Testament](#) oder [Erbvertrag](#) anordnen. Möchte ein Erblasser beispielsweise seinen Kindern eine [Immobilie vererben](#) und seinem Ehepartner ein Nießbrauchsrecht auf Lebzeiten einräumen, so kann er dies in seinem letzten Willen bestimmen.

7. Haus/Immobilie kaufen, auf dem ein Nießbrauchsrecht lastet

Im Gegensatz zum Nießbraucher kann der Eigentümer jederzeit belastete Sachen veräußern – das gilt auch für eine mit Nießbrauch belastete Immobilie. Das Nießbrauchsrecht an Haus, Wohnung oder Grundstück bleibt jedoch weiterhin bestehen.

Dies hat allerdings zur Folge, dass die Rechte des neuen Eigentümers deutlich eingeschränkt sind. Eine Immobilie mit Nießbrauchsrecht ist daher nicht immer attraktiv für potentielle Käufer. Dementsprechend kann es sein, dass der Preis der Immobilie für den Verkauf deutlich reduziert werden muss – indem beispielsweise der Wert des Nießbrauchs abgezogen wird.

Wie dieser Wert berechnet wird, erklären wir Ihnen im nächsten Abschnitt.



► **Sie haben Fragen zum Nießbrauchrecht?** [Hier bieten wir Ihnen die Möglichkeit](#) einer kostenlosen Ersteinschätzung durch unseren [Anwalt für Erbrecht](#).

8. Berechnung des Werts des Nießbrauchrechts

Bei der Bestellung von Nießbrauch, dem Verkauf einer mit Nießbrauch belasteten Immobilie oder der Berechnung von Steuern stellt sich oftmals die Frage nach dem damit verbundenen Wert. Der Wert des Nießbrauchs ist dabei abhängig vom

- Jahreswert des Nießbrauchgegenstands und
- einem gesetzlich festgelegten Kapitalwert.

Was beide Faktoren bedeuten und wie sie in die Berechnung des Nießbrauchwerts einfließen, wird Ihnen im Folgenden erläutert.

Jahreswert

Der Jahreswert beschreibt den Wert, den die Nutzung des Nießbrauchgegenstands innerhalb von einem Jahr hat. Bei einer Immobilie berechnet sich dies anhand der Jahresmiete – dabei ist es egal, ob die Miete tatsächlich erhoben oder ein fiktiver Wert zugrunde gelegt wird. Letzterer sollte sich jedoch an für ähnliche Objekte übliche Mietpreise orientieren.

Der Jahreswert für ein Haus, das für 1.500 € im Monat vermietet wird oder werden könnte, beträgt demnach $12 \times 1.500 \text{ €} = 18.000 \text{ €}$.

Die (potenzielle) Jahresmiete darf aber nach § 16 Bewertungsgesetz nicht größer sein als der Verkehrswert der Immobilie geteilt durch 18,6. Der Verkehrswert bezeichnet die Summe, die eine Immobilie beim Verkauf einbringen würde. Als Jahreswert wird immer der kleinere Wert verwendet (entweder die eingesparte Jahresmiete oder der Verkehrswert geteilt durch 18,6).

Das Haus würde bei einem Verkauf 250.000 € einbringen. $250.000 \text{ €} / 18,6 = 13.440 \text{ €}$. Die Jahresmiete i. H. v. 18.000 € ist in diesem Fall höher als der Verkehrswert geteilt durch 18,6 (13.440 €). Folglich beträgt der Jahreswert 13.440 €.

Kapitalwert

Im Rahmen der Berechnung des Nießbrauchwerts wird der Jahreswert mit einem sogenannten Kapitalwert multipliziert. Dessen Höhe bestimmt sich danach, ob das Nießbrauchrecht zeitlich beschränkt ist oder nicht.

Ist das Nießbrauchrecht zeitlich begrenzt, kann der Kapitalwert aus Anlage 9a Bewertungsgesetz entnommen werden. Eine Auswahl möglicher Kapitalwerte können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Laufzeit in Jahren	Kapitalwert
10	7,745
20	12,279
30	14,933
40	16,487
50	17,397

Wenn das Nießbrauchrecht nicht zeitlich beschränkt, sondern lebenslang eingeräumt wurde, muss für die Ermittlung des Kapitalwerts auf vom Bundesministerium für Finanzen festgelegte Werte zurückgegriffen werden. Diese bemessen sich nach dem Geschlecht des Nießbrauchnehmers, seinem Alter und seiner durchschnittlichen Restlebensdauer. Einige Kapitalwerte für lebenslangen Nießbrauch finden Sie in folgender Übersicht:

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

Vereinfachtes Rechenbeispiel

Mithilfe des folgenden Rechenbeispiels können Sie Schritt für Schritt nachvollziehen, wie die Berechnung des Nießbrauchwerts vorstattengeht.

Einer 50-jährigen Frau wurde ein lebenslanges Nießbrauchrecht an einem Haus eingeräumt. In vergleichbaren Objekten würde eine monatliche Miete von 550 € fällig werden. Die potenzielle Jahresmiete übersteigt den Verkehrswert des Hauses geteilt durch 18,6 nicht.

Monatliche Miete x 12 = Jahreswert

550 € x 12 = 6.600 €

Der Kapitalwert kann aufgrund des unbegrenzt eingeräumten Nießbrauchrechts der obigen Tabelle entnommen werden.

Kapitalwert einer 50-jährigen Frau = 15,693

Jahreswert x Kapitalwert = Nießbrauchwert

6.600 € x 15,693 = 103.574 €

ACHTUNG: Dies ist ein vereinfachtes Rechenbeispiel, das die Wertermittlung eines Nießbrauchs darstellen soll. Es gibt eine Vielzahl von Situationen, in denen die Berechnung abweichen kann. Wollen Sie den konkreten Wert des Nießbrauchs in Ihrer spezifischen Situation berechnen, sollten Sie mit einem unserer Spezialisten sprechen. Wir bieten Ihnen dazu ein kostenfreies und unverbindliches Erstgespräch.

[Hier können Sie Ihre Anfrage schildern.](#)

Am Wert des Nießbrauchs orientieren sich u. a. die anfallenden Kosten und Steuern. Welche das im Detail sind, wie sie sich berechnen lassen und wer sie trägt, erfahren Sie im Folgenden.

9. Kosten beim Nießbrauchrecht

Bestellung & Löschung

Bei der Bestellung und Löschung eines Nießbrauchs können Kosten bei Notar und Grundbuchamt anfallen – beispielsweise bei Beurkundung eines Nießbrauchvertrags, einer Löschungsbewilligung oder bei Änderung des Grundbucheintrags.

Die Höhe der Kosten berechnet sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) und ist abhängig vom Wert des Nießbrauchgegenstands.

Außerdem können während der Laufzeit des Nießbrauchs Kosten in Bezug auf die belastete Sache anfallen. Dies ist meist bei Immobilien der Fall. Dabei werden die Kosten zwischen Nießbraucher und Eigentümer aufgeteilt.

Unterhaltungskosten

Der Nießbraucher muss die gewöhnlichen Unterhaltungskosten zahlen, die mit der Nutzung der Immobilie verbunden sind. Dazu zählen u. a.:

- Verbrauchskosten für Heizung, Strom oder Wasser,
- Grundsteuer und
- Versicherungen wie beispielsweise Brandversicherung.

Der Eigentümer hingegen muss außerordentliche Lasten tragen. Das sind beispielsweise:

- Modernisierung der Heizung,
- Erneuerung der Elektroanlage und
- Anlieger- und Erschließungsbeiträge.

Wollen Nießbrauchberechtigter und Eigentümer von dieser Aufteilung abweichen, so können sie dies im Nießbrauchvertrag festlegen.

Neben den zuvor aufgelisteten Kosten müssen beim Nießbrauchrecht ebenfalls Steuern gezahlt werden. Welche Steuern das sind, wie hoch diese ausfallen und wie sich durch das Nießbrauchrecht Steuern senken lassen, erfahren Sie im Folgenden.

10. Steuern & Steuersenkungsmöglichkeiten beim Nießbrauchrecht

Durch das Nießbrauchrecht können unterschiedliche Steuern anfallen. Zum einen können

- Grunderwerbsteuer,
- Schenkungssteuer oder
- Erbschaftssteuer

fällig werden. Zum anderen sind Einkünfte, die durch das Nießbrauchrecht erzielt werden, zu versteuern. Beim taktischen Einsatz des Nießbrauchrechts können allerdings auch Steuern vermieden werden.

Einkünfte

Erzielt ein Nießbraucher Einnahmen beispielsweise durch die Vermietung einer Immobilie, so muss er diese versteuern. Wurde ein entgeltlicher oder teilentgeltlicher Nießbrauch vereinbart – wenn der Eigentümer für das Nießbrauchrecht eine Gegenleistung bekommt –, so muss der Eigentümer diese Einnahmen ebenfalls versteuern.

Grunderwerbssteuer

Wird eine Immobilie verschenkt und mit Nießbrauchrecht belastet, fallen dafür üblicherweise Steuern an. Zunächst muss die Grunderwerbsteuer gezahlt werden – wenn die Schenkung einer Person außerhalb des engsten Familienkreises (wie Ehepartner oder Kindern) zugutekommt.

Schenkungssteuer

Zudem kann eine Schenkungssteuer anfallen. Diesbezüglich gibt es Freibeträge, die in § 16 des Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetzes (ErbStG) festgelegt sind. So gelten beispielsweise folgenden Freibeträge für Schenkungen:

- 500.000 € für Ehegatten und Lebenspartner,
- 400.000 € für Kinder,
- 400.000 € für Enkel, wenn deren Eltern (also die Kinder des Schenkers) bereits verstorben sind,
- 200.000 € für Enkel, wenn deren Eltern noch leben,
- 20.000 € für Geschwister, Eltern und Großeltern und sonstige Erwerber.

Alle Schenkungen, die die genannten Beträge übersteigen, müssen versteuert werden. Die Freibeträge können alle 10 Jahre aufs Neue ausgeschöpft werden.

Erbschaftssteuer

Durch die Nutzung von Freibeträgen kann ein Erblasser die [Erbschaftssteuer](#) aktiv beeinflussen. Indem er sein Vermögen durch Schenkungen geschickt auf zukünftige Erben verteilt und sich selbst ein Nießbrauchrecht an den entsprechenden Sachen einräumt, verringert er sein Vermögen. Dadurch reduziert sich die Erbmasse, die im Erbfall versteuert werden muss.

Außerdem kann die Erbschaftssteuer reduziert werden, wenn ein Nießbrauch im Testament angeordnet wird. In diesem Fall wird der Nießbrauchwert von der Erbmasse abgezogen – die Erbschaftssteuer kann somit ebenfalls geringer ausfallen.

Weitere Informationen zur Erbschaftssteuer, wie diese berechnet und wie sie vermieden werden kann, finden Sie in unserem Beitrag [„Erbschaftssteuer umgehen“](#).

11. Zusammenfassung: Vor- & Nachteile eines Nießbrauchrechts

Das Nießbrauchrecht unterliegt einer komplexen Rechtsprechung – weswegen es viele Vor- und Nachteile mit sich bringt.

Vorteile:

- ✓ Ein Eigentümer kann einer anderen Person umfassende Nutzungsrechte an einer Sache einräumen.
- ✓ Das Nießbrauchrecht gibt dem Nießbraucher neben dem Nutzungsrecht auch das Recht auf die Erwirtschaftung und Nutzung von Erträgen – im Gegensatz zum Wohnrecht.
- ✓ Das Nießbrauchrecht kann individuell ausgestaltet werden.
- ✓ Durch gezielten Einsatz des Nießbrauchrechts lassen sich Erbschaftssteuern umgehen.

Nachteile:

- X Eigentümer verzichten auf den Großteil ihrer Rechte und können diese nicht ohne weiteres zurückverlangen.
- X Das Nießbrauchrecht kann einen Pflichtteilsergänzungsanspruch auslösen.
- X Das Nießbrauchrecht ist sehr komplex und nicht immer leicht durchschaubar, da eine Vielzahl an Rechten Anwendung findet.

12. Tipp: kostenfreie Ersteinschätzung im Erbrecht

Durch das Nießbrauchrecht tritt ein Eigentümer eine Vielzahl seiner Rechte ab – dies kann sowohl Vor- als auch Nachteile mit sich bringen. Wenn Sie selbst Nießbraucher sind oder ein Nießbrauchrecht für eine andere Person bestellen wollen, beantwortet Ihnen einer unserer spezialisierten Anwälte alle Ihre Fragen zum Nießbrauchrecht im Rahmen einer kostenfreien Ersteinschätzung.

- ▶ Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Fragen zum Thema Nießbrauchrecht kostenfrei mit unserem [Anwalt für Erbrecht](#) zu besprechen.
- ▶ [Einfach Ihr Anliegen 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,
- telefonisch unter 0800 400 18 80 (kostenfrei).

Kontakt

advocado GmbH
Christian Sudoma
0800 400 18 80
service@advocado.de

