

Erbschaftsteuer

Den Hof noch vor der Reform übertragen?

Die bevorstehende Reform bringt gerade für die Landwirtschaft weitreichende Änderungen.

Fotos:
agrarfoto.com,
Heil



Die Uhr bei der Reform der Erbschaftsteuer tickt. Was Sie jetzt überlegen sollten, erläutert Dr. Richard Moser, Steuerberater und vereidigter Buchprüfer, Göttingen.

Mit seinem lange erwarteten Urteil zur Erbschaftsteuer hat das Bundesverfassungsgericht „den Geist aus der Flasche gelassen“. Das derzeit geltende Erbschaftsteuerrecht ist mit dem Grundgesetz nicht vereinbar. Es darf höchstens noch bis Ende 2008 angewendet werden. Spätestens dann müssen alle Vermögenswerte bei der Erbschaftsteuer mit ihrem tatsächlichen („gemeinen“) Wert angesetzt werden.

Obwohl dem Urteil kein land- und forstwirtschaftlicher Sachverhalt zugrunde lag, äußerte sich das Bundesverfassungsgericht auch ausdrücklich zu diesem Bereich. Das bisherige Bewertungsverfahren führe regelmäßig zu einer Unter-

bewertung. Es würden im Schnitt nur 10 % der tatsächlichen Werte erfasst. Das bisherige Bewertungsverfahren sei strukturell ungeeignet. Auch der Wohnanteil und die Betriebswohnungen würden – ebenso wie sämtliche Mietimmobilien – nicht zutreffend bewertet.

Wie geht es weiter?

Nach monatelangem Streit hat die große Koalition jetzt ihren Willen bekräftigt, die Reform der Erbschaftsteuer zügig anzugehen. Das Aufkommen aus der Steuer soll dabei „mindestens“ gleich bleiben – eine Formulierung, die vieles offen lässt. Beobachter rechnen damit, dass die Re-

form frühestens zum 1.1.2008 in Kraft treten könnte. Dies ist jedoch noch völlig offen. Weitere Verzögerungen sind nicht ausgeschlossen, zumal das Verfassungsgericht eine Frist bis Ende 2008 eingeräumt hat.

Bereits seit letztem Jahr gibt es den Entwurf des Gesetzes zur Erleichterung der Unternehmensnachfolge. Dieser soll mit der Neuregelung des Bewertungsrechts verbunden werden.

In beiden Bereichen steht für die Land- und Forstwirtschaft enorm viel auf dem Spiel:

■ Bei der Neuregelung des Bewertungsrechts, weil davon auszugehen ist, dass gerade land- und forstwirtschaftliches Vermögen künftig erheblich höher bewertet werden muss als bisher. Ob und wieweit der Gesetzgeber diese Erhöhung anschließend durch Freibeträge und/oder niedrigere Steuersätze abmildern wird, ist noch völlig offen.

■ Bei der Neuregelung der Unterneh-

Übers.1: Das ändert sich für einen 100 ha-Betrieb

| Zu bewertendes Vermögen | Geltende Bewertung | Gemeiner Wert |
|--|--------------------|--------------------|
| 100 ha Eigentum (70 Bodenpunkte) | 245 000 € | 1 200 000 € |
| Betriebsleiter-Wohnhaus (Mietwert 12 000 €) | 135 000 € | 150 000 € |
| Guthaben, Wertpapiere | 80 000 € | 80 000 € |
| Ermittlung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer | Geltendes Recht | Geplantes Recht |
| LuF-Betriebsteil | 245 000 € | 1 200 000 € |
| Freibetrag für Betriebsvermögen | 225 000 € | - |
| Übersteigender Betrag | 20 000 € | - |
| Bewertungsabschlag 35 % | 7 000 € | - |
| Steuerpflichtiger Erwerb aus LuF (begünstigtes Vermögen) | 13 000 € | 1 200 000 € |
| Betriebsleiterwohnung | 135 000 € | 150 000 € |
| Guthaben, Wertpapiere | 80 000 € | 80 000 € |
| Gesamterwerb | 228 000 € | 1 430 000 € |
| Persönlicher Freibetrag (Kind) | 205 000 € | 205 000 € |
| Steuerpflichtiger Erwerb | 23 000 € | 1 225 000 € |
| Erbschaft-/Schenkungssteuer 7 % / 15 % | 1 610 € | 183 750 € |
| Stundungsregelung | 0 € | 180 000 € |
| Sofort fällig | 1 610 € | 3 750 € |
| Ermittlung der anteilig zu stundenden Schenkungssteuer | | |
| Für Gesamterwerb maßgebender Steuersatz | | 15 % |
| Begünstigtes Vermögen | | 1 200 000 € |
| Begünstigte Erbschaft-/Schenkungssteuer | | 180 000 € |
| Höchstens | | 183 750 € |

Erläuterung: Für den 100 ha-Betrieb mit durchschnittlich 70 Bodenpunkten ergibt sich nach derzeitigem Recht eine Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer von 1 610 €. Die sofort fällige Steuer könnte sich durch die Reform mehr als verdoppeln. Weitere 180 000 € würden im Beispiel unter die geplante Stundungsregelung fallen. Das heißt: Für mindestens 10 Jahre muss der übernommene Betrieb vergleichbar fortgeführt werden, sonst wird ein Teil dieser Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer doch noch fällig! Die Zahlen in der rechten Spalte sind jedoch spekulativ. Über die künftige Bewertung ist noch

nichts entschieden. Der Ansatz der landwirtschaftlichen Flächen mit 1,2 Mio. € wurde beispielhaft gewählt, um die mögliche Belastungswirkung deutlich zu machen. Bei den Freibeträgen sind wir von den derzeitigen Werten ausgegangen. Diese können (müssen) sich noch ändern.

Zu hoffen bleibt, dass die Politik deutlich moderatere Bewertungen beschließt. Doch der Trend ist klar: Günstiger wird es für diesen Betrieb durch die Reform auf keinen Fall. Wo die Hofübergabe betrieblich und familiär passt, sollte sie jetzt vollzogen werden. Mit dem alten Recht ist man auf der sicheren Seite.

mensnachfolge, weil hier die 10-jährige Stundung der Erbschaftsteuer völlig neue Risiken schafft und außerdem nicht für alle Vermögensteile bzw. landwirtschaftlichen Betriebe gelten soll.

Vorschläge zur Neubewertung

Diese Risiken haben offenbar auch die Agrarminister von Bund und Ländern erkannt. Im April verabschiedeten sie ein Positionspapier zur künftigen Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Darin heißt es, dass eine Bewertung anhand von Kaufpreisen (Bodenrichtwerte) häufig nicht den tatsächlichen Wert des land- und forstwirtschaftlichen

Vermögens abbilde, da diese u.a. durch außerlandwirtschaftliche Faktoren verfälscht seien. Deshalb regen die Minister an, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen künftig mit einem kapitalisierten Pachtzins zu bewerten.

Andere Überlegungen gehen von einer so genannten Zerschlagungstaxe aus, also der getrennten Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter. Der Gesamtwert müsste anschließend – je nach Fall – nach unten oder oben korrigiert werden. Schließlich gibt es auch die Forderung, das bisherige Bewertungsverfahren beizubehalten und lediglich die Multiplikatoren zu erhöhen.

Fest steht aber schon jetzt: Die bisherigen (niedrigen) Ertragswerte werden nicht mehr lange bestehen bleiben. Gerade

beim land- und forstwirtschaftlichem Vermögen drohen erheblich höhere Wertansätze, unabhängig davon, welches Bewertungsverfahren letztlich beschlossen wird.

Ebenso ist offen, wie vermietete Immobilien künftig bewertet werden sollen. Auch davon sind viele Landwirte betroffen. Diskutiert wird zurzeit über einen bereits aus dem Jahre 2004 stammenden Gesetzentwurf aus Schleswig-Holstein. Danach soll es künftig unterschiedliche Wertansätze je nach Grundstücksart und Baujahr geben. Während die Ausgangsbasis bisher bei Mietimmobilien stets die 12,5-fache Jahresmiete ist, sieht der Gesetzentwurf einen Faktor vor, der von 11,0 bei gemischt genutzten Gebäuden (Baujahr vor 1948) bis zum 19-fachen bei Einfamilienhäusern ab Baujahr 1976 reicht. Auch hier gibt es noch erheblichen Diskussionsbedarf, bis das künftige Bewertungsverfahren feststehen dürfte.

Stundung statt Freibeträge

Die drohende Höherbewertung wäre weniger problematisch, wenn die Landwirtschaft auf der anderen Seite umfassend von der geplanten Erleichterung der Unternehmensnachfolge profitieren würde. Doch auch hier gibt es noch viele Fragezeichen.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die bisherigen Freibeträge für Betriebsvermögen (225 000 €) und der Bewertungsabschlag von 35 % künftig wegfallen werden. Dagegen soll es persönliche Freibeträge auch künftig geben. Hier ist jedoch noch völlig offen, ob diese im Zuge der Neubewertung entsprechend erhöht werden, oder ob es z.B. besondere Freibeträge für Immobilien geben wird.

Stattdessen soll die Übertragung von Betriebsvermögen (begünstigtem Vermögen) durch eine Stundungsregelung völlig neu geregelt werden. Für jedes Jahr, dass ein übernommener Betrieb fortgeführt wird, soll dem Übernehmer 1/10 der Erbschaftsteuer erlassen werden. Nach 10-jähriger Fortführung würde die Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer komplett entfallen.

Dieses Vermögen soll begünstigt sein ...

Der Haken dabei ist, dass diese Regelung nicht für alle Betriebe bzw. Vermögensteile gelten soll, sondern nur für „begünstigtes“ Vermögen. Dazu gehören laut Gesetzentwurf:

- Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen, soweit dieses selbst bewirtschaftet wird.
- Betriebswohnungen, die als Landarbeiterwohnungen genutzt werden, und die bewertungsrechtlich noch zum land-

und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören, die also noch im landwirtschaftlichen Einheitswert enthalten sind und für die keine gesonderte Grundsteuer gezahlt wird. Das sind nur Wohnungen, die tatsächlich von Arbeitnehmern oder ehemaligen Arbeitnehmern des Betriebes bewohnt werden.

■ Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die an den Hofnachfolger verpachtet sind, wenn die Betriebe auch ertragsteuerlich zum Betriebsvermögen gehören.

■ Begünstigt ist auch die Übertragung von Teilbetrieben und Mitunternehmeranteilen, also auch der GbR-Anteil einschließlich dem Sonderbetriebsvermögen an einen Betrieb.

■ Anteile an Kapitalgesellschaften sind begünstigtes Vermögen, wenn die Beteiligung mindestens 25 % beträgt.

... und dieses nicht

In anderen Fällen soll jedoch die 10-jährige Stundungsregelung nicht gelten.

Rückwirkung möglich?

Die Finanzverwaltung setzt bereits seit 2004 die Erbschaft- und Schenkungsteuern nur noch vorläufig fest. Diese Vorgehensweise wurde in einer kürzlich veröffentlichten Verfügung erneut bekräftigt und gilt auch weiterhin. Es wird deshalb immer wieder die Frage aufgeworfen, ob die anstehende Reform auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden könnte.

Für Übertragungsvorgänge, die bis zum 30. Januar 2007 erfolgt sind, ist das mit Sicherheit nicht der Fall. Hier besteht Vertrauensschutz nach der Abgabenordnung. Seit Veröffentlichung des Bundesverfassungsgerichts-Urteil ist dieser Vertrauensschutz aber grundsätzlich aufgehoben.

Wir halten dennoch eine Rückwirkung für ausgeschlossen. Das Verfassungsgericht hat selbst die weitere Anwendung des geltenden Rechts zugelassen bzw. angeordnet, längstens bis zum 31.12.2008. Eine rückwirkende Änderung wird deshalb von namhaften Experten als verfassungswidrig angesehen. Auch der Bundesrat hat sich ausdrücklich dafür ausgesprochen, dass die Reform der Erbschaftsteuer erst ab Verkündung des Gesetzes in Kraft treten soll. Eine rückwirkende Anwendung soll lediglich dann möglich sein, wenn der Steuerpflichtige dies selbst wünscht und beantragt.

Übersicht 2: Höhere Belastung für einen 50 ha-Betrieb mit Miethaus

| Zu bewertendes Vermögen | Geltende Bewertung | Gemeiner Wert* |
|---|------------------------|------------------------|
| 50 ha Eigentum (70 Bodenpunkte) | 122 500 € | 500 000 € |
| 4 Mietwohnungen im Betriebsverm. (Mietw. 24 000 €) | 225 000 € | 250 000 € |
| Betriebsleiter-Wohnhaus (Mietwert 12 000 €) | 135 000 € | 150 000 € |
| Guthaben, Wertpapiere | 80 000 € | 80 000 € |
| Ermittlung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer | Geltendes Recht | Geplantes Recht |
| LuF Betriebsteil | 122 500 € | 500 000 € |
| 4 Mietwohnungen im Betriebsverm. (Mietw. 24 000 €) | 225 000 € | - |
| Zwischensumme | 347 500 € | - |
| Freibetrag für Betriebsvermögen | 225 000 € | - |
| übersteigender Betrag | 122 500 € | - |
| Bewertungsabschlag 35 % | 42 875 € | - |
| Steuerpflichtiger Erwerb aus LuF (begünstigtes Vermögen) | 79 625 € | 500 000 € |
| Betriebsleiterwohnung | 135 000 € | 150 000 € |
| Guthaben, Wertpapiere | 80 000 € | 80 000 € |
| 4 Mietwohnungen (Mietwert 24 000 €) | - | 250 000 € |
| Gesamterwerb | 294 625 € | 980 000 € |
| Persönlicher Freibetrag (Kind) | 205 000 € | 205 000 €** |
| Steuerpflichtiger Erwerb | 89 625 € | 775 000 € |
| Schenkungssteuer 11 % / 15 % | 9 859 € | 116 250 € |
| Stundungsregelung | 0 € | 75 000 € |
| Sofort fällig | 9 859 € | 41 250 € |
| Ermittlung der anteilig zu stundenden Schenkungssteuer | | |
| Für Gesamterwerb maßgebender Steuersatz | | 15 % |
| Begünstigtes Vermögen | | 500 000 € |
| Begünstigte Schenkungssteuer | | 75 000 € |
| Höchstens | | 116 250 € |

* Angenommene Werte, da neues Bewertungsverfahren noch nicht feststeht
 ** Änderung im Zuge der Reform möglich

Wenn die vermieteten Wohnungen im Betriebsvermögen künftig nicht mehr zum „begünstigten Vermögen“ zählen sollten, droht eine erhebliche Mehrbelastung!

Zu diesem nicht begünstigten Vermögen gehören laut Gesetzentwurf:

■ An Dritte zur Nutzung überlassene Flächen, Rechte und verpachtete Grundstücke.

■ An Dritte verpachtete land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

■ Fremdvermietete Wohnungen und Gebäude des Betriebsvermögens, die bewertungsrechtlich als Grundvermögen einzustufen sind.

■ Der Wohnteil des landwirtschaftlichen Betriebes, also die Betriebsleiter- und die Altenteilerwohnungen.

■ Sämtliche Wirtschaftsgüter eines landwirtschaftlichen Betriebes, die einkommensteuerlich dem Privatvermögen zuzuordnen sind.

■ Geldbestände, Geldforderungen an Kreditinstitute, Wertpapiere usw.

■ Beteiligungen an Kapitalgesellschaften von weniger als 25 %.

Aus landwirtschaftlicher Sicht besonders problematisch: Fremdvermietete Wohnungen sollen künftig auch dann nicht mehr begünstigt sein, wenn sie zum Betriebsvermögen gehören. Hier besteht noch erheblicher Diskussionsbedarf. Viele landwirtschaftliche Betriebe verfügen über umfangreiche Betriebswohnungen, die untrennbar mit der gesamten Hofstelle verbunden sind. Diese Wohnungen, die früher der Unterbringung der Landarbeiter dienten, werden aufgrund des Strukturwandels heute weitgehend fremdvermietet. Wenn diese Wohnungen nicht mehr zum begünstigten Vermögen zählen, wird der „Steuerdruck“ in vielen Fällen zur Zerschlagung alter, das Ortsbild prägender Hofstellen führen. Die Bauern- und Grundbesitzerverbände setzen sich deshalb insbesondere dafür ein, dass die fremdvermieteten Wohnungen in das begünstigte Vermögen einbezogen werden.

Internet nutzen
- Geld sparen!
↑

Wer verliert – und wer gewinnt?



Hofübergabe vorziehen – oder abwarten, bis die Reform feststeht?

Verlierer der Reform werden vor allem die Betriebe sein, die bisher durch die günstige Bewertung und die hohen Freibeträge nur eine geringe Belastung mit Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer zu erwarten hatten. Allein der Freibetrag für Betriebsvermögen von 225 000 € entspricht nach dem geltenden Bewertungsverfahren einem Eigentumsbetrieb von rund 90 ha Fläche bei 70 Bodenpunkten. Ein solcher Betrieb kann bisher praktisch erbschaftsteuerfrei übertragen werden, was künftig bei Ansatz der Verkehrswerte vermutlich nicht mehr möglich sein wird oder mit dem Risiko der 10-jährigen Steuerstundung erkauft werden muss.

10 Jahre im Risiko

Die geplante 10-jährige Stundungsregelung für begünstigtes Vermögen hat aber ebenfalls ihre Risiken. Denn die an sich fällige Erbschaftsteuer wird nur dann für 10 Jahre gestundet (und schließlich erlassen), wenn der übernommene Betrieb „in einem nach dem Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse vergleichbaren Umfang“ fortgeführt wird. Was heißt das? Hier soll es offenbar auf den Umsatz, das Auftragsvolumen, das Betriebsvermögen und die Anzahl der Arbeitnehmer ankommen. Würden diese Kriterien um mehr als 50 % unterschritten, läge keine Fortführung mehr vor – die restliche Erbschaftsteuer würde auf einen Schlag fällig!

Die Auslegung dieser Vorschrift wirft viele Fragen auf. Was ist z.B., wenn der Betrieb bisher gepachtete Flächen verliert, im Rahmen des Strukturwandels und der

weiteren Rationalisierung den einzigen Arbeitnehmer (100 %) entlässt oder den Betrieb in eine extensiv geführte GbR einbringt?

Verlierer sind auch kleinere landwirtschaftliche Betriebe mit größerem Besitz an Mietimmobilien. Ein Beispiel zeigt Übersicht 2. Künftig gehören die Mietwohnungen, wenn es beim derzeitigen Gesetzentwurf bleiben sollte, nicht mehr zum begünstigten Vermögen, auch wenn sie ertragsteuerlich zum Betriebsvermögen zählen. In unserem Beispiel erhöht sich dadurch die sofort fällige Steuer auf über 40 000 €. Hinzu kämen 75 000 € Erbschaftsteuer für das begünstigte Vermögen, die gestundet würden und erst vollständig wegfallen, wenn die 10-jährige Fortführungsfrist eingehalten worden ist.

Gewinner der Reform könnten im Einzelfall große Betriebe mit hoher Flächenausstattung bei niedrigen Verkehrswerten (z.B. in den neuen Bundesländern) sein. Für sie ermäßigt sich zwar nicht die insgesamt errechnete Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wohl aber häufig der sofort fällige Betrag. Der größte Teil würde nach dem Gesetzentwurf künftig unter die Stundungsregelung fallen und würde nach 10-jähriger Betriebsfortführung erlassen.

Gewinner der Reform können außerdem kleine Betriebe sein, deren „gemeiner Wert“ unter 100 000 € liegt. Für diese Betriebe soll eine Freigrenze gelten. Diese war bereits im Entwurf des Gesetzes zur Erleichterung der Unternehmensnachfolge enthalten. Es bleibt abzuwarten, ob die Freigrenze im Zuge der Änderung der Bewertungsvorschriften noch nach oben angepasst wird.

Klar wäre dagegen z.B. der folgende Fall: Die gestundete Erbschaftsteuer im Zuge der Hofübernahme beträgt 100 000 €. Nach fünf Jahren verpachtet oder veräußert der Übernehmer den Betrieb. Dann wären zwar 5/10 der gestundeten Steuer erloschen, also 50 000 €. Die übrigen 50 000 € würden jedoch im Zeitpunkt der Verpachtung bzw. der Veräußerung fällig.

Wir halten fest

Viele landwirtschaftliche Betriebe können nach bisherigem Recht mit geringer Steuerbelastung (Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer) auf die nächste Generation übertragen werden. Für diese Betriebe bringt die bevorstehende Reform mit

Mineralfutter für Rinder und Schweine
www.invaso.de

Der Online-Kauf - Höchste Qualität! - Niedrigste Preise!

ziemlicher Sicherheit keine Verbesserung. Daraus leiten sich folgende Empfehlungen ab:

■ Wenn die Hofübergabe ohnehin in nächster Zeit ansteht, sollten Sie jetzt prüfen, ob diese nicht besser noch vor der Reform vollzogen wird.

■ Bei einer Hofübergabe zum nächsten Bilanzstichtag am 1.7.2007 gilt noch altes Recht. Ob dies auch noch zum 1.7.2008 so

sein wird, ist unsicher. Dies hängt davon ab, wie schnell der Gesetzgeber die geplante Reform umsetzt.

■ Wenn Sie abwarten wollen, ob die Reform vielleicht doch Vorteile für Ihren Betrieb bringt, könnten Sie so vorgehen: Sie bereiten die Hofübergabe „unterschriftsreif“ vor und warten dann mit der Entscheidung, bis die Eckpunkte der Reform verbindlich feststehen.

■ Aber: Machen Sie wegen der Reform keine „Klimmzüge“, wenn der Zeitpunkt für eine Hofübergabe aus betrieblichen und/oder familiären Gründen einfach noch nicht passt. In manchen Fällen können Sie das Problem aber vielleicht durch vorgezogene Vermögensübertragungen unter Nießbrauchsvorbehalt entschärfen und so noch das alte Recht nutzen (siehe unten).

Was tun, wenn es für die Hofübergabe noch zu früh ist?

Ist es für eine Betriebsübertragung noch zu früh, könnten Sie darüber nachdenken, nicht begünstigtes Vermögen vorab zu übertragen, um damit eine höhere Steuerbelastung durch die Reform zu vermeiden oder abzumildern.

Dies ist steuerlich unproblematisch bei Privatvermögen, das losgelöst vom Hof übertragen werden kann. Beispiele: Ein Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung, die sich in Ihrem Privatvermögen befinden. Diese können jetzt noch unter Ausnutzung der günstigen Bewertungsvorschriften für Mietimmobilien, also nach altem Recht, übertragen werden.

Handelt es sich bei den vermieteten Immobilien allerdings um Betriebsvermögen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, können diese nicht ohne weitere Gestaltung vom Hof gelöst und separat übertragen werden.

Wenn es sich um umfangreichen Immobilienbesitz handelt, könnte es sich lohnen, darüber nachzudenken, ob die im Betriebsvermögen befindlichen Gebäude noch zu Buchwerten auf eine GmbH & Co. KG übertragen würden. Dadurch könnten Sie diese Immobilien vom land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen trennen und z. B. vorab übertragen.

Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt

Manche Landwirte haben im Laufe ihres Lebens private Immobilien errichtet oder erworben, um aus den Mieteinnahmen einen Teil ihres Lebensunterhalts zu bestreiten – auch später im Alter, wenn der Hof bereits abgegeben ist. In solchen Fällen könnten Sie über eine Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt nachdenken. Das heißt:

■ Sie übertragen die vermietete Immobilie schon jetzt z. B. an ein Kind, um der höheren Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, die durch die Reform droht, zu entgehen.

■ Gleichzeitig behalten Sie sich jedoch den Nießbrauch an der Immobilie vor, so dass Ihnen die Mieteinnahmen auch weiterhin zufließen. Sie bewirtschaften die Immobilie also weiterhin – wie ein Eigentümer –, und treten gegenüber den Mietern weiterhin als Vermieter auf. Salopp gesagt: Es bleibt alles beim Alten.

Aus schenkungsteuerlicher Sicht gilt die Übertragung auch dann als vollzogen, wenn Sie sich den Nießbrauch vorbehalten. Die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer wird also nach dem zum Zeitpunkt der

Übertragung eines Mehrfamilienhauses sein, das er unter Nießbrauchsvorbehalt seiner Tochter überträgt, die damit als weichen- de Erbin abgefunden wird. Es ergibt sich zunächst eine Schenkungsteuer in Höhe von 58 313 €, die gestundet wird. Der Ablösebetrag beträgt 13 004 €.

Das Nießbrauchsrecht kann im Grundbuch abgesichert werden. Zusätzlich können Rückforderungsklauseln vereinbart werden für den Fall, dass das Kind die Immobilie veräußern will. Auf diese Weise kann sich der bisherige Eigentümer auch in Zukunft so sicher wie ein „echter Eigentümer“ fühlen.

Auch für den Betrieb

Wenn der Hofübernehmer bereits feststeht, sich jedoch z. B. noch in Ausbildung befindet und der Vater noch einige Jahre selbst wirtschaften will, könnte auch an eine Übertragung des landwirtschaftlichen Betriebes unter Nießbrauchsvorbehalt gedacht werden. In diesem Fall sollte der Nießbrauch jedoch zeitlich befristet werden, z. B. bis zum 25. Lebensjahr des Hofnachfolgers. Anschließend wird das Nießbrauchsrecht durch eine Altenteilsvereinbarung abgelöst.

Da man in solchen Fällen nicht immer sicher absehen kann, ob auch wirklich alles „glatt“ laufen wird, könnten sich die Eltern die Rückforderung des Betriebes für bestimmte Fälle vorbehalten, z. B. wenn der Hofübernehmer nicht in einer gewissen Frist seine Ausbildung zum Landwirt abschließt. Mit solchen Klauseln sollte man jedoch behutsam umgehen, weil man damit auch zum Ausdruck bringt, dass man dem Nachfolger noch nicht die volle Verantwortung zutraut. Andererseits muss man bei sehr frühen Vermögensübertragungen überlegen, ob es für die Weiterentwicklung des Kindes das richtige Signal ist, wenn bereits festgeschrieben ist, dass es den Betrieb bzw. ein Immobilienvermögen erben wird.

Fazit: In manchen Fällen kann eine Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt die Lösung sein, um noch die Vorteile des derzeitigen Erbschaftsteuerrechts zu nutzen.

Dr. R. Moser

Übers. 3: Übertragung mit Nießbrauch

Der Vater (50 Jahre) schenkt seiner Tochter ein Mehrfamilienhaus unter Nießbrauchsvorbehalt, Jahresrohmiete 50 000 €, Alter des Hauses 10 Jahre:

| | |
|--|-----------------|
| Schenkungssteuerlicher Wert | 593 750 € |
| abzüglich Freibetrag | -205 000 € |
| Steuerpflichtiger Erwerb | 388 750 € |
| Schenkungssteuer 15 % | 58 313 € |
| Wert des Nießbrauchsrechts | 427 533 € |
| Fazit: Die gesamte Steuer wird gestundet. Der Ablösebetrag in Abhängigkeit von der Lebenserwartung (Faktor 0,2233) beträgt: | 13 004 € |

Übertragung geltenden Regelungen ermittelt und festgesetzt. Diese wird anschließend gestundet, bis das Nießbrauchsrecht entfällt. Das Interessante an dieser Regelung ist, dass die gestundete Steuer mit dem so genannten Barwert abgelöst werden kann. Der Barwert ist der auf die Lebenserwartung des Nießbrauchers abgezinste Betrag – und liegt oft deutlich unter dem ermittelten Steuerbetrag.

Zu Veranschaulichung verweisen wir auf Übersicht 3. Der Vater soll Eigentü-