

Nießbrauch in der Praxis

Strategien zur steueroptimierten
Vermögensübertragung

Copyright © 2024 Florian Herfurth

Alle Rechte vorbehalten.

ISBN: 978-3-00-080417-5

Die Finanzboutique GmbH
Westendstraße 9
87439 Kempten

Die Angaben in diesem Buch sind mit großer Sorgfalt und nach bestem Wissen zusammengestellt. Es ersetzt keine Beratung, insbesondere in rechtlichen und steuerlichen Belangen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Jede Verwertung des Werkes außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes ist unzulässig. Dies gilt insbesondere für Digitalisierung, Übersetzung, Nachdruck, Mikroverfilmung oder vergleichbare Verfahren.

Inhaltsverzeichnis

<i>Einleitung</i>	8
<i>Meine Motivation, diesen Ratgeber zu schreiben</i>	10
<i>Estate Planning: Ein umfassender Beratungsansatz</i>	12
<i>Kapitel 1: Was ist Nießbrauch?</i>	14
Grundlagen des Nießbrauchs	14
Schenkung mit Nießbrauch	15
Unterschiedliche Arten von Nießbrauch	16
Rechtliche Grundlagen und gesetzliche Rahmenbedingungen	18
<i>Kapitel 2: Vorteile und Nachteile des Nießbrauchs</i>	20
Vorteile für den Nießbrauchberechtigten	20
Vorteile für den Eigentümer	21
Mögliche Nachteile und Herausforderungen bei Nießbrauch	23
<i>Kapitel 3: Nießbrauch im Steuerrecht</i>	26
Steuerliche Betrachtungen und Vorteile	26
Auswirkungen auf Erbschafts- und Schenkungssteuer	28
Nießbrauch berechnen	33
Nießbrauchrechner	35
Erbschaft- und Schenkungssteuer	36
<i>Kapitel 4: Nießbrauch in der Praxis</i>	45
Typische Konstellationen und Anwendungsfälle	45
Fallbeispiele und Erfolgsgeschichten	46
Empfehlungen für die praktische Umsetzung von Schenkungen mittels Nießbrauchs: Wertpapierdepots und Lebensversicherungen	48
<i>Kapitel 5: Praxiserprobte Strategie zur Verwaltung von Nießbrauchvermögen</i>	61
Regelmäßiges Zusatzeinkommen	62

Dividendenkönige	65
Demografischer Wandel - Pflegeimmobilien	67
Solkraftwerk: Nachhaltige Erträge durch erneuerbare Energien	70
Nießbrauch bei Immobilien.....	72
Kapitel 6: Nießbrauchvertrag gestalten.....	75
Wichtige Bestandteile eines Nießbrauchvertrags	75
Häufige Fallstricke und wie man sie vermeidet	76
Kapitel 7: Nießbrauch beenden.....	78
Gründe für die Beendigung eines Nießbrauchs	79
Rechtliche Schritte und Prozess der Beendigung	80
Umgang mit Streitigkeiten	82
Kapitel 8: Zukunft des Nießbrauchs	84
Aktuelle Trends und zukünftige Entwicklungen.....	84
Bonus-Kapitel 9: Praxis-Checklisten für Ihren Nießbrauch .	88
Checkliste Nießbrauch einrichten.....	88
Checkliste: Nießbrauch mit Immobilien.....	92
Checkliste: Auswahl eines Anbieters für Nießbrauch- Wertpapierstrategien.....	94
Checkliste: Auswahl eines passenden Estate Planners	97
Fazit	100
Bonuskapitel 10: Weitere Ideen zur Optimierung Ihrer Vermögensnachfolge.....	101
Schlusswort	110
Zusammenfassung der wichtigsten Punkte.....	110
Aufruf zum Handeln: Persönliche Beratung.....	112
Anhang.....	113
Glossar wichtiger Begriffe.....	113
Über den Autor: Florian Herfurth	116

Disclaimer **118**

Einleitung

Liebe Leserin, lieber Leser,

willkommen zu diesem umfassenden Praxisratgeber über Nießbrauch – einem sehr wertvollen Instrument, das sowohl in der Ruhestands- als auch in der Nachfolgeplanung eine zentrale Rolle spielt. Mein Name ist Florian Herfurth, und als ausgebildeter Generations Advisor (ebs) Estate Planer (ebs) sowie Certified Generations Advisor (FPSB) bringe ich eine tiefe fachliche Expertise und eine breite praktische Erfahrung in diese Themen ein.

Nießbrauch, oftmals assoziiert mit Immobilienübertragungen, ist tatsächlich ein vielseitiges Werkzeug, das auch effektiv in der Übertragung von Versicherungspolice oder Wertpapierdepots eingesetzt werden kann. Dieser Ratgeber zielt darauf ab, Ihnen die umfassenden Anwendungsmöglichkeiten des Nießbrauchs näherzubringen und aufzuzeigen, wie eine sorgfältige Planung zu signifikanten steuerlichen Vorteilen führen kann.

Mit meiner langjährigen Erfahrung in der Beratung rund um die Themen Vermögensanlage, Ruhestands- und Vermögensnachfolgeplanung habe ich das große Potential des Nießbrauchs schon oft in der Praxis erlebt. Mit diesem Ratgeber will ich Ihnen nicht nur theoretisches Wissen, sondern auch praktische Einblicke zu vermitteln, damit Sie die bestmöglichen Entscheidungen für Ihre Ruhestands- und Nachfolgeplanung treffen können.

Der Nießbrauch bietet vielfältiges Potential, birgt aber auch spezifische Herausforderungen. Von der Sicherung Ihres Lebensstandards im Alter, über die geschickte Übertragung von Vermögenswerten, bis hin zur Minimierung der steuerlichen Belastung – die Möglichkeiten sind breit gefächert. Doch so vielseitig die Chancen sind, so entscheidend ist es, sich fundiert zu informieren und strategisch vorzugehen.

In diesem Ratgeber führe ich Sie durch die essenziellen Aspekte des Nießbrauchs. Gemeinsam erkunden wir seine Definition, seine Anwendungen und die strategischen Überlegungen, die hinter einer

erfolgreichen Nießbrauchgestaltung stehen. Sie finden außerdem verschiedene Hinweise zu weiterführenden Internetseiten und auch ein Glossar, in dem ich Ihnen am Ende des Buchs nochmal die wichtigsten Fachbegriffe erläutere.

Anhand von Fallbeispielen und bewährten Strategien zur Umsetzung von Nießbrauch möchte ich Sie nicht nur informieren, sondern auch dazu ermutigen, proaktiv Ihre finanzielle Zukunft und Ihre Vermögensnachfolgeplanung zu gestalten. Dies dient auch dazu, Ihre Liquidität im Ruhestand im gewünschten Umfang sicherzustellen. Denn wer sein Vermögen (ohne Gegenleistung) zu Lebzeiten an die nächste Generation verschenkt, kann auch im Alter verarmen.

Mein Ziel ist es, dass Sie diesen Ratgeber mit einem umfassenden Verständnis für die Möglichkeiten des Nießbrauchs abschließen und das Vertrauen gewinnen, dass eine sorgfältig geplante Nießbrauchstrategie ein mächtiges Instrument in Ihrer Ruhestands- und Nachfolgeplanung sein kann.

Ich freue mich darauf, Ihnen diese spannende Themenfeld und die vielfältigen Möglichkeiten, die der Nießbrauch bietet, näher zu bringen.

Herzliche Grüße,

Ihr

Florian Herfurth

Meine Motivation, diesen Ratgeber zu schreiben

Meine Beschäftigung mit dem Thema Nießbrauch begann lange vor der Veröffentlichung meines ersten Buches "Der goldene Herbst - Finanzplanung für Ihren Ruhestand". Schon früh in meiner Laufbahn erkannte ich die Bedeutung des Nießbrauchs als wesentliches Element zur Gestaltung der Ruhestands- und Nachfolgeplanung. Diese langjährige Erfahrung im Umgang mit Nießbrauch hat mir ein fundiertes Verständnis seiner Anwendungsbereiche, Vorteile und potenziellen Herausforderungen vermittelt.

Die positiven Rückmeldungen zu meinem ersten Buch, in dem Nießbrauch bereits thematisiert wurde, haben mich dazu motiviert, einen spezialisierten Ratgeber zu verfassen. Dieser Entscheidung lag die Erkenntnis zugrunde, dass ein vertieftes Interesse und Bedarf an detaillierteren Informationen zum Thema Nießbrauch bestehen.

Nießbrauch kann, korrekt angewandt, erhebliche steuerliche Vorteile bieten und so einen bedeutenden Beitrag zu einer effektiven Ruhestands- und Nachfolgeplanung leisten. Über die finanziellen Aspekte hinaus ermöglicht Nießbrauch eine Gestaltung der Vermögensübertragung, die sowohl für den Schenkenden als auch für den Beschenkten vorteilhaft ist.

Dabei stehen dem Schenkenden (nach der Schenkung der „Nießbraucher“) weiterhin die Erträge und der Nutzen aus dem übertragenen Vermögenswert zu, während der Beschenkte (nach der Schenkung der „Eigentümer“) die Sicherheit des zukünftigen Eigentums erhält.

In diesem Ratgeber möchte ich die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten des Nießbrauchs darlegen. Neben der gängigen Immobilienübertragung ist Nießbrauch auch effektiv in der Übertragung von Lebensversicherungen und Wertpapierdepots einsetzbar. Der Vorteil von diesen beiden Instrumenten liegt darin, dass sie wesentlich präziser gestaltet werden können als Immobilien und weniger Verwaltungsaufwand mit sich bringen.

Grundsätzlich kann Nießbrauch auf sämtlichen Wirtschaftsgütern vergeben werden, z.B. auch auf Unternehmensanteile. Hier wird die Thematik jedoch zunehmend komplex und erfordert die Zusammenarbeit mit sehr versierten Spezialisten zum fachlichen, rechtlichen und steuerlichen Bereich.

Durch die Vermittlung meiner Erkenntnisse und die Darstellung von Praxisbeispielen zielt dieser Ratgeber darauf ab, ein umfassendes Verständnis des Nießbrauchs zu fördern und Leser dazu anzuregen, dessen Möglichkeiten in ihrer eigenen Planung zu nutzen.

Kapitel 2: Vorteile und Nachteile des Nießbrauchs

Vorteile für den Nießbrauchberechtigten

Der Nießbrauch bietet zahlreiche Vorteile für den Berechtigten, die ihn zu einem attraktiven Instrument für die persönliche Finanzplanung und die Vermögensübertragung machen. Im Folgenden sind die wesentlichen Vorteile für Nießbrauchberechtigte aufgeführt:

- **Sicherung der Lebensqualität:** Für viele Nießbrauchberechtigte bietet der Nießbrauch eine Möglichkeit, ihre Lebensqualität im Alter zu sichern. Durch das Wohnrecht in einer Immobilie oder das Recht, deren Erträge zu nutzen, können sie ohne die Sorge um Wohnraum oder finanzielle Ressourcen leben. Erträge aus einer Kapitalanlage, z.B. aus einer Lebensversicherung oder einem Wertpapierdepot, generieren Zusatzeinkommen zur Finanzierung des Lebensunterhalts.
- **Finanzielle Vorteile ohne Eigentumsrisiko:** Nießbrauchberechtigte profitieren von den Erträgen der Sache oder des Rechts, ohne die mit dem Eigentum verbundenen Risiken, wie z.B. Wertverlust oder große Instandhaltungskosten, tragen zu müssen. Dies gilt insbesondere für Erträge aus Immobilien, Wertpapieren oder Unternehmen.
- **Steuerliche Vorteile:** In bestimmten Konstellationen können sich durch den Nießbrauch steuerliche Vorteile ergeben, etwa durch die Optimierung der Erbschafts- oder Schenkungssteuer. Da der Nießbrauchberechtigte nicht der Eigentümer ist, kann die Übertragung von Vermögenswerten auf diese Weise steuerlich günstiger gestaltet werden.
- **Flexibilität und Planungssicherheit:** Der Nießbrauch ermöglicht eine flexible Gestaltung der persönlichen und finanziellen Zukunft. Durch die detaillierte Festlegung der Rechte im Nießbrauchvertrag können Nießbrauchberechtigte ihre Planung auf sichere Füße stellen und ihre individuellen Bedürfnisse berücksichtigen.

- **Erhalt des Zugangs zu Vermögenswerten:** Der Nießbrauch sichert den Zugang zu und den Nutzen aus Vermögenswerten, die ansonsten im Zuge einer vorzeitigen Vermögensübertragung verloren gehen könnten. Dies ermöglicht eine effektive Nutzung von Vermögenswerten über Generationen hinweg.
- **Unmittelbarkeit der Nutzung:** Im Gegensatz zu anderen Formen der Vermögensübertragung, bei denen der Nutzen erst mit dem Tod des Eigentümers eintritt, ermöglicht der Nießbrauch dem Berechtigten, sofortigen Nutzen aus dem Vermögenswert zu ziehen. Dies ist besonders für ältere Personen von Vorteil, die ihr Eigentum an die nächste Generation übergeben möchten, ohne auf die Nutzung oder die Erträge verzichten zu müssen.

Diese Vorteile machen den Nießbrauch zu einem vielseitigen und wertvollen Instrument für die Ruhestandsplanung und die Vermögensübertragung. Indem Nießbrauchsberechtigte die Nutzung von Vermögenswerten sichern, ohne die Lasten des Eigentums zu tragen, können sie ihre finanzielle und persönliche Zukunft effektiv gestalten.

Vorteile für den Eigentümer

Der Nießbrauch bietet nicht nur für den Berechtigten, sondern auch für den Eigentümer der Sache oder des Rechts signifikante Vorteile. Diese Vorteile umfassen:

- **Erhalt des Eigentums:** Einer der wesentlichen Vorteile des Nießbrauchs für den Eigentümer ist der Erhalt des Eigentums an der Sache oder dem Recht. Während der Nießbraucher die Nutzungsgewinne erhält, bleibt das Eigentum selbst beim Eigentümer, der somit langfristig die Kontrolle über sein Vermögen behält.
- **Vermögensübertragung bei Lebenszeit:** Durch die Einrichtung eines Nießbrauchs kann der Eigentümer Vermögenswerte zu Lebzeiten übertragen, ohne die Nutzung

vollständig aufzugeben. Dies ist besonders bei der Nachfolgeplanung und der frühzeitigen Übertragung von Vermögen an die nächste Generation von Vorteil.

- **Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten:** Die Übertragung von Vermögenswerten unter Vorbehalt eines Nießbrauchs kann steuerliche Vorteile mit sich bringen, insbesondere im Hinblick auf Erbschafts- und Schenkungssteuer. Da der Wert des Nießbrauchs bei der Berechnung der Steuerlast berücksichtigt wird, kann dies zu einer Reduzierung der steuerlichen Belastung führen.
- **Flexibilität in der Vermögensplanung:** Der Nießbrauch ermöglicht eine flexible Gestaltung der Vermögensnachfolge und -übertragung. Eigentümer können spezifische Wünsche und Bedingungen in die Nießbrauchvereinbarung einfließen lassen, um ihren individuellen Vorstellungen und den Bedürfnissen der Familie gerecht zu werden.
- **Stärkung der Familienbindung:** Durch die Einrichtung eines Nießbrauchs kann der Eigentümer Familienmitgliedern oder anderen nahestehenden Personen Sicherheit und finanzielle Unterstützung bieten, ohne das Eigentum vollständig aufgeben zu müssen. Dies kann die Bindung innerhalb der Familie stärken und zu einem harmonischen Übergang von Vermögenswerten beitragen.
- **Schutz vor voreiliger Veräußerung:** Indem der Eigentümer die Kontrolle über das Eigentum behält, kann er verhindern, dass der Nießbraucher das Eigentum veräußert oder in einer Weise nutzt, die den langfristigen Wert des Vermögens schädigen könnte. Dies bietet eine zusätzliche Sicherheitsebene für den Eigentümer.
- **Möglichkeit der Rückforderung:** In bestimmten Fällen, beispielsweise wenn der Nießbraucher seinen Pflichten nicht nachkommt, kann der Eigentümer den Nießbrauch beenden und die volle Nutzung seines Eigentums zurückerhalten. Dies bietet eine zusätzliche Absicherung für den Eigentümer.

Diese Vorteile unterstreichen, dass der Nießbrauch nicht nur für den Berechtigten, sondern auch für den Eigentümer ein wertvolles rechtliches Instrument darstellt. Er bietet eine vielschichtige

Möglichkeit, Vermögenswerte zu übertragen und gleichzeitig sicherzustellen, dass sowohl die Bedürfnisse des Eigentümers als auch die des Nießbrauchers berücksichtigt und geschützt werden.

Mögliche Nachteile und Herausforderungen bei Nießbrauch

Obwohl der Nießbrauch viele Vorteile bietet, ist es wichtig, auch potenzielle Nachteile und Herausforderungen zu berücksichtigen. Diese können je nach Situation des Eigentümers und des Nießbrauchberechtigten variieren und erfordern eine sorgfältige Abwägung und Planung.

- **Eingeschränkte Veräußerbarkeit des Eigentums:** Ein signifikanter Nachteil für den Eigentümer kann die eingeschränkte Veräußerbarkeit der Sache oder des Rechts sein, solange der Nießbrauch besteht. Der Markt für Objekte, die mit einem Nießbrauch belastet sind, wird begrenzt sein, da potenzielle Käufer durch die laufenden Nießbrauchrechte abgeschreckt werden.
- **Verpflichtung zur Instandhaltung:** Für den Nießbraucher können die Verpflichtungen zur Instandhaltung und zum Erhalt der Sache eine finanzielle Belastung darstellen. Die Kosten für Reparaturen und laufende Instandhaltung müssen - je nach Vereinbarung - in der Regel vom Nießbraucher getragen werden, was insbesondere bei älteren Immobilien zu unerwartet hohen Ausgaben führen kann.
- **Steuerliche Komplexität:** Sowohl für den Eigentümer als auch für den Nießbraucher kann die steuerliche Behandlung des Nießbrauchs komplex sein. Fragen der Einkommens-, Erbschafts- und Schenkungssteuer müssen sorgfältig geprüft werden, um unerwünschte steuerliche Folgen zu vermeiden.
- **Konfliktpotential:** Die Beziehung zwischen Eigentümer und Nießbraucher kann Konfliktpotenzial bergen, insbesondere wenn die Pflichten und Rechte im Nießbrauchvertrag nicht klar definiert sind. Uneinigkeiten über die Nutzung der

Sache, die Verantwortung für Kosten oder die Beendigung des Nießbrauchs können zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen.

- **Unübertragbarkeit und Unvererblichkeit:** Da der Nießbrauch in der Regel nicht übertragbar und nicht vererblich ist, kann dies für den Nießbraucher eine Einschränkung darstellen. Wenn der Nießbraucher stirbt oder das Interesse an der Sache verliert, kann der Nießbrauch nicht einfach auf eine andere Person übertragen werden.
- **Risiko der Wertminderung:** Für den Eigentümer besteht das Risiko, dass die Sache durch die Nutzung seitens des Nießbrauchers an Wert verliert. Obwohl der Nießbraucher zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Instandhaltung verpflichtet ist, können unterschiedliche Auffassungen über den erforderlichen Standard zu Konflikten und potenzieller Wertminderung führen.
- **Komplikationen bei der Beendigung:** Die Beendigung eines Nießbrauchs kann kompliziert sein, insbesondere wenn der Nießbraucher seinen Pflichten nicht nachgekommen ist oder wenn Unklarheiten über die Rückgabebedingungen bestehen. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Sache kann für den Eigentümer mit zusätzlichen Kosten und Aufwand verbunden sein.

Diese potenziellen Nachteile und Herausforderungen erfordern eine sorgfältige Planung und klare vertragliche Vereinbarungen, um sicherzustellen, dass der Nießbrauch für beide Parteien vorteilhaft ist und Konflikte vermieden werden. Eine fachkundige Beratung ist dabei unerlässlich, um die rechtlichen und finanziellen Implikationen des Nießbrauchs vollständig zu verstehen und zu navigieren.

Praxistipp

Eine der häufigsten Herausforderungen, die in der Praxis auftritt, ist das Missverständnis oder die Unklarheit über die jeweiligen Pflichten und Rechte, die mit dem Nießbrauch verbunden sind.

Um zukünftige Konflikte zu vermeiden, empfehle ich, alle Details und Erwartungen im Nießbrauchvertrag ausführlich zu

dokumentieren und regelmäßige Treffen zu planen, bei denen beide Parteien die Gelegenheit haben, Fragen zu klären und Anpassungen vorzunehmen, falls die Lebensumstände sich ändern.

Dies fördert nicht nur ein harmonisches Verhältnis zwischen den Beteiligten, sondern sichert auch die effiziente Nutzung und den Erhalt des betreffenden Vermögenswerts.