

# Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer Dezember 2022

1. **Befristeter Nießbrauch an vermietetem Grundstück: Wann Gestaltungsmissbrauch vorliegt**  
**Bestellen die Eltern ihren minderjährigen unterhaltsberechtigten Kindern befristet einen Nießbrauch an einem Grundstück, das langfristig bis zur Beendigung des Nießbrauchs an eine von den Eltern beherrschte GmbH vermietet ist, kann diese Nießbrauchsbestellung steuerrechtlich nicht anerkannt werden.**

## **Hintergrund**

Die Eltern bestellten einen befristeten Nießbrauch an einem vermieteten Grundstück zugunsten ihrer bei Bestellung noch minderjährigen Söhne. Das Grundstück ist langfristig bis zur Beendigung des Nießbrauchs an eine von den Eltern beherrschte GmbH vermietet. Das Finanzamt verneinte die Einkünfteerzielung durch die Nießbraucher, da sie im Verhältnis zum Mieter nicht die Stellung eines Vermieters und damit Einkünfteerzielers hätten und rechnete die Vermietungseinkünfte weiterhin den Eltern als Eigentümer zu.

## **Entscheidung**

Das Finanzgericht folgte der vom Finanzamt vertretenen Rechtsauffassung und entschied, dass es bei der Nießbrauchseinräumung in erster Linie um die Ausnutzung der Freibeträge der Söhne oder zumindest des Progressionsgefälles zwischen Eltern und Söhnen ging. Würden die Mieteinnahmen bei den Eltern anfallen, wäre die Steuerbelastung höher als sie bei den Söhnen ist. Dies ist nach Auffassung des Finanzgerichts gestaltungsmissbräuchlich i. S. v. § 42 AO.

Auch der Umstand, dass die Eltern das Grundstück im Rechtssinne nicht für sich selbst benötigen, sondern für eine GmbH, die sie bei wirtschaftlicher Betrachtung aber kontrollieren, machte für das Finanzgericht bei der Prüfung, ob Missbrauch i. S. v. § 42 AO vorliegt, keinen Unterschied. Entscheidend sei, dass die Eltern das Grundstück für die betrieblichen Zwecke ihrer GmbH brauchen und derjenige, der ein Grundstück selbst benötigt, es bei wirtschaftlich sinnvoller Verfahrensweise nicht unentgeltlich (zunächst) einem anderen überlässt.

Das Finanzgericht vertritt die Auffassung, dass die befristete Übertragung des in zeitlicher Hinsicht identisch unkündbaren Mietvertrags zwischen Eltern und GmbH auf die Kinder unwirtschaftlich, umständlich und überflüssig erscheint und sich lediglich als formale Maßnahme zur Steuerersparnis erweist.