

# Übertragung von Immobilien mit einem lebenslangen Nutzungsrecht - Wie sieht es mit Steuern aus?

In Ländern wie Deutschland und Spanien ist es häufig ein fester Bestandteil des Erbschaftsprozesses, dass Eltern ihren Kindern zu Lebzeiten Immobilien schenken. Die Schenkung ist mit einer Klausel verbunden, die besagt, dass die Eltern das Recht behalten, die übertragene Immobilie zu nutzen, solange sie leben. Dies hat in den Ländern, in denen die Immobilien liegen, oft viele steuerliche Vorteile, kann aber unangemessen sein, wenn das Kind in Dänemark lebt oder dorthin zieht.



In den letzten Jahren hat NJORD Skat & Moms in einer Reihe von Fällen geholfen, in denen Neuanrücklingen in Dänemark nicht bewusst war, dass sie in Dänemark steuerpflichtig waren. Dies steht im Zusammenhang mit ihrem Besitz von Immobilien im Ausland, zu deren Nutzung sie nicht berechtigt waren. Deshalb zeigen wir hier auf, worauf Sie achten sollten.

## Was ist eine Klausel über ein lebenslanges Nutzungsrecht?

Eine lebenslange Nutzungsrechtsklausel bei der Übertragung von Immobilien bedeutet im Wesentlichen, dass der Übergeber der Immobilie nach der Übertragung das Recht behält, die Immobilie bis zu seinem Tod zu nutzen. In Deutschland wird eine solche Klausel als Nießbrauch bezeichnet, während sie in Spanien als Usufructo bekannt ist. Ähnliche Klauseln können auch in dänischen Übertragungen vorkommen, sind aber nicht häufig.

Wie dies konkret aussieht, hängt vom Wortlaut der Klausel ab. In den meisten Fällen wird der Übertragende so behandelt, als ob er noch Eigentümer der Immobilie ist. Das bedeutet, dass der Übertragende weiterhin alle mit der Immobilie verbundenen Kosten und Steuern zahlt. Der formelle Eigentümer, dem die Immobilie übertragen wurde, kann sie jedoch nicht mehr nutzen. Im Falle einer vermieteten Immobilie behält der Übertragende in der Regel auch das Recht, Mieteinnahmen aus der Immobilie zu erzielen.

## Was sollten Sie beachten?

Im dänischen Steuerrecht wird das lebenslange Nutzungsrecht als eine Gegenleistung in Form eines Nutzungsrechts behandelt, das im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufvertrag entstanden ist. Der Wert dieses Nutzungsrechts ist im Allgemeinen steuerpflichtig und wird als der Wert berechnet, für den die Immobilie an einen Dritten vermietet werden könnte.

Das steuerpflichtige Ergebnis hängt jedoch von mehreren Faktoren ab:

- 1) ob die eine oder beide Parteien zum Zeitpunkt der Übertragung in Dänemark ansässig waren,
- 2) ob das Nutzungsrecht im Zusammenhang mit der Übertragung bei der Bewertung der Immobilie berücksichtigt wurde,
- 3) ob der Übertragende die Immobilie selbst bewohnt oder ob es sich um eine an einen Dritten vermietete Immobilie handelt.

Wenn der Übertragende die Immobilie selbst bewohnt, empfiehlt es sich, den Wert des Nutzungsrechts zum Zeitpunkt der Übertragung zu kapitalisieren. Dadurch wird die laufende Besteuerung der Immobilie vermieden und stattdessen der geschätzte Wert zum Übergabepreis hinzugerechnet.

## **Besteuerung bei fehlender so genannter Kapitalisierung**

Wurde der Wert des Nutzungsrechts zum Zeitpunkt der Übertragung nicht kapitalisiert, hängt die steuerliche Situation davon ab, ob der Übertragende die übertragene Immobilie bewohnt oder ob sie an einen Dritten vermietet wird.

### *Vermietete Immobilien*

Wenn die Immobilie an einen Dritten vermietet wird, gilt der neue Eigentümer der Immobilie, dem die Immobilie übertragen wurde, als wirtschaftlicher Eigentümer der von dem Dritten gezahlten Mieteinnahmen. Der neue Eigentümer ist daher steuerpflichtig. Dies gilt selbst dann, wenn der Übertragende die Mieteinnahmen tatsächlich erhält und sie in dem Land, in dem die Immobilie liegt, versteuert.

Die ganzjährige Vermietung von Immobilien wird nach dänischem Recht in der Regel als gewerbliche Tätigkeit angesehen. Das bedeutet, dass der Eigentümer der Mietimmobilie als gewerbliche Tätigkeit der Vermietung von Immobilien angesehen wird.

Nach der Verwaltungspraxis wird daher der Wert der Nutzungsrechtsklausel (der Wert der Mieteinnahmen) bei der Übertragung der Immobilie als Teil des Kaufpreises angesehen. Die Mieteinnahmen, die der Übertragende erhält, die aber vom Erwerber/Eigentümer der Immobilie versteuert werden, gelten als Betriebskosten für das Vermietungsgeschäft. Der Empfänger/Eigentümer der Immobilie kann daher einen entsprechenden Abzug für die Betriebskosten erhalten, was zu einem steuerlichen Ergebnis von 0 DKK führt.

### *Immobilien, in denen der Übertragende wohnen bleibt*

Wenn der Übertragende in der Immobilie wohnt, wird dies steuerlich so betrachtet, als ob der Empfänger der Immobilie diese dem Übertragenden zur Verfügung stellt. Nach der dänischen Steuerpraxis kann diese Situation nicht mit einer gewerblichen Vermietung gleichgesetzt werden, so dass die Mieteinnahmen nicht in vollem Umfang als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Daher sollten Sie sich mit einem geringeren Steuerabzug begnügen, der 15 % des Jahreseinkommens entspricht.

## **Haben Sie noch Fragen?**

Besitzen Sie eine Immobilie mit einem lebenslangen Nutzungsrecht oder planen Sie die Übertragung einer Immobilie mit einer solchen Klausel? Dann wenden Sie sich bitte an Rechtsanwältin Nele Rickelt per E-Mail oder unter der Telefonnummer +45 77 40 11 61. Nele Rickelt, die zum Steuer- und Mehrwertsteuerteam von NJORD gehört, verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Beratung auf diesem Gebiet, u. a. im Umgang mit den Behörden im Zusammenhang mit der Berichterstattung von Steuerfragen bei der dänischen Steuerbehörde.



**SEBASTIAN BRETH ARNBERG**  
ADVOKAT

(+45) 77 40 11 30  
SBA@NJORDLAW.COM