

MUSTERBERICHT | FESTER REFERENZFALL

Einfamilienhaus in 45657 Recklinghausen

Lebenslanger Nießbrauch (§ 1030 BGB)

Berechtigte Person: 72 Jahre, weiblich



OBJEKT & RECHT

Objektart	Einfamilienhaus
Lage	45657 Recklinghausen
Wohnfläche	142 m²
Baujahr	1985
Recht	Nießbrauch
Alter / Geschlecht	72 J. w

KAPITALWERT & STEUERERSPARNIS

153.095 €

Orientierungswert	420.000 €
Jahreswert	14.654 €
Vervielfältiger	10,447
Steuerersparnis	1.400 €

Ihre Berechnung | Seiten 03-08

Orientierungswert, Jahreswert nach § 16 BewG, BMF-Vervielfältiger, Kapitalwert und Schenkungssteuer.

Einordnung für die Übergabe | Seiten 09-14

Wohnrecht, Ehepaar, Pflichtteil, Sozialamt, Ablösung, Checkliste und Grenzen der Berechnung.

02 Inhalt und Lesehilfe

Ihre Berechnung

03	Ergebnis auf einen Blick	03
04	Orientierungswert und Marktdaten	04
05	Jahreswert und Höchstgrenze	05
06	Amtlicher BMF-Vervielfältiger	06
07	Kapitalwert des Rechts	07
08	Schenkungssteuer und Freibeträge	08

Einordnung für die Übergabe

09	Nießbrauch und Wohnungsrecht	09
10	Ehepaar und befristete Laufzeit	10
11	Pflichtteil und Sozialamt	11
12	Ablösung und Grundbesitzwert	12
13	Checkliste Notar und Steuerberater	13
14	Grenzen, Quellen und Kontakt	14

So lesen Sie diesen Bericht

Beträge sind kaufmännisch gerundet. Neben vielen Zahlen steht rechts eine Herkunft in Kursivschrift: Ihre Angabe, ImmoAnalyse.Pro, BMF-Schreiben vom 21.10.2025 oder Modellrechnung. Der Kapitalwert ist ein rechnerischer Orientierungswert.

So lesen Sie diesen Bericht

Teil I zeigt die Rechenschritte nach §§ 13-16 BewG. Teil II ordnet Nießbrauch und Wohnrecht für das Gespräch mit Notar und Steuerberater ein. Er ersetzt dieses Gespräch nicht.

03 Ergebnis auf einen Blick

Für das Einfamilienhaus in 45657 Recklinghausen ergibt sich ein Kapitalwert von 153.095 €. Der rechnerische Immobilien-Orientierungswert beträgt 420.000 €. Nach Abzug des Rechts verbleibt ein steuerpflichtiger Erwerb von 266.905 €.



Kapitalwert	Vervielfältiger	Steuerersparnis
153.095 €	10,447	1.400 €
Jahreswert x Vervielfältiger	72 Jahre weiblich	Empfänger: Kind

Immobilien-Orientierungswert	420.000 €	<i>Fester Referenzfall</i>
Ortsübliche Monatsmiete	8,60 EUR/m²	<i>Fester Referenzfall</i>
Ange setzte Fläche	142 m²	<i>Ihre Angabe</i>
Maßgeblicher Jahreswert	14.654 €	<i>§ 16 BewG</i>
Kapitalwert des Rechts	153.095 €	<i>BMF 21.10.2025</i>

04 Orientierungswert und Marktdaten

Der Orientierungswert ist keine amtliche Feststellung und kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. Er dient nur dazu, Jahreswert und Höchstgrenze nachvollziehbar zu machen. Die Grafik zeigt eine modellhafte Spanne um den angesetzten Preis je Quadratmeter.



Ansatz: 2.958 € je m²

Preis je Quadratmeter im Vergleich



Wohnfläche	142 m²	Ihre Angabe
Baujahr	1985	Ihre Angabe
Bodenrichtwert, sofern geliefert	nicht ausgegeben	BORIS, amtlich
Datenherkunft	Fester Referenzfall	ImmoAnalyse.Pro

05 Jahreswert und Höchstgrenze

Der Jahreswert nach § 15 BewG beträgt 14.654 € ($8,60 \text{ EUR/m}^2 \times 142 \text{ m}^2 \times 12$). Die Höchstgrenze nach § 16 BewG liegt bei 22.581 € (Orientierungswert geteilt durch 18,6). Angesetzt wird der niedrigere Betrag: 14.654 €.



§ 16 BewG
Die ortsübliche Jahresmiete liegt unter der Höchstgrenze. Die Kappung nach § 16 BewG greift in diesem Fall nicht. Sie wird trotzdem neben dem Jahreswert ausgewiesen.

Monatsmiete je m²	8,60 EUR	Fester Referenzfall
Fläche für den Jahreswert	142 m²	Gesamtobjekt
Jahresmiete	14.654 €	§ 15 BewG
Wert geteilt durch 18,6	22.581 €	§ 16 BewG
Maßgeblicher Jahreswert	14.654 €	der niedrigere Wert

06 Amtlicher BMF-Vervielfältiger

Maßgeblich ist das vollendete Lebensjahr am Stichtag und das Geschlecht. Für 72 Jahre (weiblich) weist das BMF-Schreiben vom 21. Oktober 2025 den Vervielfältiger 10,447 aus. Die statistische Lebenserwartung beträgt 15,30 Jahre. Rechnungszins: 5,5 Prozent, mittelschüssig.

Alter	LE Frau	Faktor Frau	LE Mann	Faktor Mann
70	16,86	11,107	14,18	9,938
71	16,07	10,780	13,51	9,619
72	15,30	10,447	12,85	9,293
73	14,54	10,105	12,20	8,960
74	13,79	9,754	11,57	8,627

Tabelle	BMF 21.10.2025, Sterbetafel 2022/2024	BMF-Schreiben
Zins	5,5 Prozent, mittelschüssig	§ 14 Abs. 1 BewG
Angewendeter Faktor	10,447	dieses Dossier

07 Kapitalwert des Rechts

$14.654 \text{ €} \times 10,447 = 153.095 \text{ €}$. Der Kapitalwert wird auf den Orientierungswert gedeckelt und kann ihn nicht übersteigen.

Maßgeblicher Jahreswert	14.654 €	§§ 15, 16 BewG
BMF-Vervielfältiger	10,447	BMF 21.10.2025
Produkt	153.095 €	Modellrechnung
Kapitalwert nach Deckel	153.095 €	<i>höchstens der Immobilienwert</i>
Verbleibender Erwerb	266.905 €	§ 10 ErbStG

Steuerliche Einordnung

Seit 2009 ist der Kapitalwert eines Vorbehaltsnießbrauchs oder Wohnungsrechts als Last abzugsfähig. Das Finanzamt setzt im Feststellungsverfahren den Grundbesitzwert an, nicht zwingend diesen Orientierungswert.

08 Schenkungssteuer und Freibeträge

Empfänger in diesem Rechenbeispiel: Kind. Persönlicher Freibetrag 400.000 € alle zehn Jahre (§ 16 ErbStG). Ohne das Recht wäre die rechnerische Steuer 1.400 €, mit dem Recht 0 €.

Kapitalwert am Orientierungswert		+36,5 %
Verbleibender Erwerb		+63,5 %
Freibetrag am Orientierungswert		-95,2 %

Empfänger	Klasse	Freibetrag	Satz bis 75.000 EUR
Ehegatte	I	500.000 EUR	7 %
Kind / Stiefkind	I	400.000 EUR	7 %
Enkel, Eltern leben	I	200.000 EUR	7 %
Geschwister, Nichten	II	20.000 EUR	15 %
Nicht verwandt	III	20.000 EUR	30 %
Steuer ohne Recht			1.400 € § 19 ErbStG
Steuer mit Recht			0 € § 19 ErbStG
Rechnerische Ersparnis			1.400 € Differenz

09 Nießbrauch und Wohnungsrecht

Beide Rechte sind Dienstbarkeiten. Sie unterscheiden sich beim Umfang, bei der Vermietung und damit im Pflegefall.

Punkt	Nießbrauch § 1030	Wohnrecht § 1093
Selbst wohnen	ja	ja, benannte Räume
Vermieten	gesetzlich zulässig	nur mit Gestattung
Pflegeheim	Miete bleibt beim Berechtigten	oft ohne Ertrag
Laufende Lasten	Berechtigter, § 1041	für genutzte Räume
Dach, Heizung	Eigentümer	Eigentümer
Jahreswert	gesamtes Objekt	nur die Teilfläche

Pflegeheim

Zieht die wohnberechtigte Person dauerhaft in ein Pflegeheim und ist die Fremdvermietung nicht ausdrücklich gestattet, läuft das Wohnungsrecht wirtschaftlich leer (BGH V ZR 163/06 und V ZR 208/08, § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB).

MUSTER

10 Ehepaar und befristete Laufzeit

Bei zwei Berechtigten auf Lebenszeit gilt nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BewG der höchste der beiden Vervielfältiger, nicht die Summe. Ein zeitlich befristetes Recht wird nach Anlage 9a BewG bewertet und auf den lebenslangen Wert gedeckelt.

Person 1	72 J. weiblich	<i>Ihre Angabe</i>
Faktor Person 1	10,447	<i>BMF 21.10.2025</i>
Person 2	nicht angegeben	<i>Ihre Angabe</i>
Angewendeter Faktor	10,447	<i>eine Person</i>

Vorzeitiges Versterben

Stirbt die berechtigte Person ungewöhnlich früh, kann das Finanzamt den Kapitalwert nach § 14 Abs. 2 BewG auf die tatsächliche Laufzeit korrigieren. Diesen Risikohinweis sollte der Steuerberater im Einzelfall prüfen.

MUSTER

11 Pflichtteil und Sozialamt

Zwei Fristen von zehn Jahren werden oft verwechselt. Sie beginnen nicht unter denselben Voraussetzungen.

Pflichtteil, § 2325 BGB

Bei einem uneingeschränkten Vorbehaltsnießbrauch am gesamten Haus beginnt die Abschnmelzung nach § 2325 Abs. 3 BGB regelmäßig nicht zu Lebzeiten (BGH IV ZR 474/15, auch IV ZR 358/92 und IV ZR 110/16). Ein Wohnungsrecht nur an einem abgrenzbaren Teil kann anders zu beurteilen sein.

Sozialamt, § 528 BGB

Der Rückforderungsanspruch wegen Verarmung (§ 528 BGB, übergeleitet nach § 93 SGB XII) verjährt zehn Jahre nach der Grundbucheintragung, auch wenn ein Nießbrauch vorbehalten wurde (BGH X ZR 140/09). Laufende Mieten aus dem Nießbrauch kann der Träger während der Nutzung in Anspruch nehmen.

- Pflichtteil: Genussverzicht fehlt beim vollen Vorbehalt am ganzen Haus.
- Sozialamt: Die Zehnjahresfrist läuft ab Eigentumsumschreibung.
- Niederstwert: Für den Pflichtteil zählt der niedrigere Wert von Schenkung und Erbfall (§ 2325 Abs. 2 BGB).

MUSTER

12 Ablösung und Grundbesitzwert

Eine einvernehmliche Ablösung orientiert sich am heutigen Kapitalwert von 153.095 €. Ein unentgeltlicher Verzicht ist eine neue Schenkung in Höhe des dann aktuellen Kapitalwerts (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG). Eine angemessene Zahlung löst insoweit keine Schenkungsteuer aus.

Heutiger Kapitalwert	153.095 €	<i>dieses Dossier</i>
Unentgeltlicher Verzicht	erneute Schenkung	<i>ErbStG</i>
Entgeltliche Ablösung	keine Schenkung bei Angemessenheit	<i>Einzelfall</i>
Grundbesitzwert	stellt das Finanzamt gesondert fest	<i>§§ 151, 177 ff. BewG</i>

Amtlicher Wert

Das Finanzamt verwendet nicht den Angebotspreis eines Portals, sondern den Grundbesitzwert nach Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren. Ein niedrigerer gemeiner Wert kann unter den Voraussetzungen des § 198 BewG nachgewiesen werden.

13 Checkliste Notar und Steuerberater

Unverbindliche Formulierungshilfe zur Besprechung. Keine Vertragsmusterklausel und keine Beratung.

- | | |
|--|--|
| ☐ Vollendetes Alter und Geschlecht jeder berechtigten Person zum Stichtag notieren. | ☐ Freibeträge je Kind und je Elternteil sowie die Zehnjahresfrist § 14 ErbStG prüfen. |
| ☐ Klären, ob Nießbrauch (§ 1030 BGB) oder Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) gewünscht ist. | ☐ Pflichtteil weicher Kinder und die Rechtsprechung zu § 2325 Abs. 3 BGB ansprechen. |
| ☐ Bei Wohnrecht die umfasste Wohnfläche in Quadratmetern festlegen. | ☐ Sozialhilferegress nach § 528 BGB und laufende Mieten getrennt betrachten. |
| ☐ Vermietungsgestattung für den Pflegeheimfall ausdrücklich besprechen. | ☐ Unterschied zwischen diesem Orientierungswert und dem Grundbesitzwert erläutern. |
| ☐ Lastenverteilung: gesetzlicher Nießbrauch oder Bruttonießbrauch. | ☐ Widerruf, Rückforderung und Löschung im Grundbuch nur mit Notar regeln. |

MUSTER

14 Grenzen, Quellen und Kontakt

Portal	niessbrauch-wohnrecht-rechner.de	dieses Dossier
Kapitalwertfaktoren	BMF-Schreiben 21.10.2025	§ 14 Abs. 1 BewG
Sterbetafel	2022/2024, 5,5 Prozent	Statistisches Bundesamt
Marktdaten	ImmoAnalyse.Pro	Fester Referenzfall
Kontakt	info@ring-immobilienberatung.gmbh	nur für den Betrieb
Stichtag der Darstellung	27.10.2026	Druckdatum

Grenze dieser Berechnung
Automatisierte Modell- und Orientierungsberechnung auf Basis regionaler Vergleichsmarktdaten sowie der amtlichen BMF-Vervielfältiger nach § 14 Abs. 1 BewG. Sie ersetzt keine Steuerberatung nach dem Steuerberatungsgesetz, keine Rechtsberatung nach dem RDG und kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB.

Fragen zum Betrieb des Portals: info@ring-immobilienberatung.gmbh. Eine Beratung zu Ihrem Übergabevertrag erfolgt hier nicht.