

LKP *Stichwort*

Nießbrauchverzicht: Finanzverwaltung wendet die geänderte Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 10.10.2025 an

Der Nießbrauchvorbehalt bei Schenkungen

Nicht zuletzt aus schenkungssteuerlichen Gründen kann es zur Ausnutzung von Freibeträgen sinnvoll sein, Vermögen bereits frühzeitig an die nächste Generation zu übergeben. Oftmals ist es jedoch der Wunsch der Übergeber, sich die Erträge bzw. die Nutzungsmöglichkeit zur Absicherung des eigenen Lebensstandards weiterhin zu erhalten.

Diesem Wunsch kann man mit der Vereinbarung eines in der Regel lebenslangen Nießbrauchrechtes Rechnung tragen.

Ein Nießbraucher ist grundsätzlich berechtigt, die Immobilie aus eigenem Recht unmittelbar zu nutzen. Er kann die Immobilie selbst bewohnen oder diese vermieten (hierin liegt der Unterschied zum „Wohnrecht“, bei dem der Berechtigte diese nur zu eigenen Wohnzwecken nutzen darf).

Man unterscheidet zwischen dem **Vorbehaltsnießbrauch**, bei welchem sich der Übergeber die Nutzung der von ihm übergebenen Immobilie weiterhin vorbehält und dem **Zuwendungs-nießbrauch**, bei welchem der Übergeber die Nutzungsmöglichkeit einem Dritten zuwendet.

Da dem Nießbraucher die Nutzungen weiterhin zustehen, muss er die Erträge bei der **Einkommensteuer ansetzen. Schenkungssteuerlich** hat die Übergabe mit Nießbrauchvorbehalt den großen Vorteil, dass der kapitalisierte Nießbrauchwert (abhängig von der Laufzeit bzw. dem Alter des Nießbrauchers) von dem Grundbesitzwert der Immobilie in Abzug gebracht wird und somit den schenkungssteuerlichen Erwerb mindert.

Dies ist seit vielen Jahren ein beliebtes Gestaltungsmodell, da sich defacto nichts ändert (Übergeber bleibt „wirtschaftlicher Eigentümer“), aber die alle 10 Jahre neu aufliebenden Freibeträge (Kinder z.B. 400 T€) frühzeitig ausgenutzt werden.

Da diese Nießbrauchgestaltungen in der Regel langfristig angelegt sind, ergibt sich aber im Laufe der Zeit des Öfteren auch Änderungsbedarf:

Verkauf der Immobilie / Verzicht auf Nießbrauch

Entscheidet sich der Nießbraucher z.B. im Laufe der Zeit auf seinen Nießbrauch zugunsten seiner Kinder unentgeltlich zu

verzichten, so ist der Kapitalwert des Nießbrauchs zum Zeitpunkt des Verzichtes wiederum als Schenkung an die Kinder anzusehen.

Oftmals erwägen die Beteiligten zu Lebzeiten der Übergeber aber aus verschiedensten Gründen die Immobilie zu verkaufen:

Der Käuferlös steht dabei den Kindern als zivilrechtlichen Eigentümern zu. Diese sind, da die Immobilie in der Regel länger als 10 Jahre im Familieneigentum ist, dann bei diesen nicht einkommensteuerpflichtig.

Verzichtet der Nießbraucher beim Verkauf ohne Gegenleistung auf seinen Nießbrauch, so ist dies wie oben dargestellt wieder eine erneute Schenkung in Höhe des Kapitalwertes.

Lässt sich aber der Nießbraucher beim Verkauf der Immobilie den Kapitalwert des Nießbrauchrechtes aus dem Kaufpreis von den Kindern ausbezahlen, so hat die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung diese Zahlungen seit über 30 Jahren als Veräußerungserlöse bei den Vermietungseinkünften angesehen, die außerhalb der 10 Jahresfrist immer einkommensteuerfrei waren.

Überraschend hat nun der Bundesfinanzhof entgegen der langjährigen Rechtsprechung in seinem Urteil vom 10.10.2025 entschieden, dass **Zahlungen der Kinder an die Eltern für den Verzicht auf ein Nießbrauchrecht** bei den Eltern **einkommensteuerlich als Entschädigungen steuerpflichtig** sind.

Wird zum Beispiel eine nießbrauchbelastete Immobilie für 600 T€ veräußert und wird vereinbart, dass die Eltern für den Verzicht auf das Nießbrauchrecht z.B. 200 T€ aus dem Verkäuferlös erhalten, so müssen sie diese nunmehr bei der Einkommensteuer wie normale Einkünfte versteuern.

Mit Schreiben vom 21.10.2026 hat die Finanzverwaltung nun mitgeteilt, dass sie das Urteil ab dem Tag der Veröffentlichung im Bundessteuerblatt, was wohl in Kürze erfolgen sollte, anwenden wird.

Die Hoffnung auf einen Nichtanwendungserlass ist somit nicht in Erfüllung gegangen. Entsprechende Gestaltungen sind genauestens zu prüfen.