

BFH ändert Besteuerung beim Nießbrauchsverzicht

26.10.2026, 13:36 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *MTR Legal Rechtsanwälte Pressearchiv*



Deutschland, 26. Oktober 2026 – Der Bundesfinanzhof hat mit seiner Entscheidung vom 10. Oktober 2025 – IX R 4/24 die steuerliche Beurteilung entgeltlicher Nießbrauchsablösungen bei vermieteten Privatgrundstücken geändert. Das Bundesministerium der Finanzen hat diese Linie mit Schreiben vom 21. Oktober 2026 übernommen und zugleich eine Übergangsregelung vorgesehen.

Entgelt kann steuerbare Entschädigung darstellen

Nießbrauchsrechte an Immobilien spielen häufig bei der Übertragung und langfristigen Strukturierung privaten Vermögens eine Rolle. Vermietet der Nießbraucher das Grundstück, erzielt er grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG. Zahlungen für die Aufgabe eines solchen Rechts wurden bislang regelmäßig nicht als einkommensteuerpflichtige Entschädigung behandelt.

Von dieser Beurteilung ist der Bundesfinanzhof nun ausdrücklich abgerückt. Gibt der Nießbraucher gegen Zahlung seine Möglichkeit auf, weiterhin Vermietungseinkünfte zu erzielen, kann das Entgelt nach § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG als Ersatz für entgehende Einnahmen steuerbar sein. Der BFH weicht damit von seiner früheren Entscheidung vom 25. November 1992 – X R 34/89 ab.

„Die neue Einordnung kann die wirtschaftlichen Folgen einer geplanten Nießbrauchsablösung erheblich verändern“, erklärt Rechtsanwalt Michael Rainer von MTR Legal Rechtsanwälte. „Unternehmen, Investoren und private Immobilieneigentümer sollten deshalb neben der Höhe der Ablöse insbesondere den Zeitpunkt und die tatsächliche Nutzung des Grundstücks berücksichtigen.“

Vermietung im Zeitpunkt des Verzichts ist entscheidend

Die Entscheidung erfasst nicht jeden entgeltlichen Verzicht auf ein Nießbrauchsrecht. Maßgeblich ist vielmehr, ob das aufgegebene Recht im Zeitpunkt der Vereinbarung tatsächlich zur Erzielung von Vermietungseinkünften genutzt wird. Für die steuerliche Bewertung kommen insbesondere folgende Voraussetzungen in Betracht:

- Der Nießbrauch bezieht sich auf ein Grundstück des Privatvermögens.
- Der Nießbraucher vermietet das Grundstück beim Abschluss der Verichtsvereinbarung tatsächlich.
- Aus der Vermietung werden zu diesem Zeitpunkt Einkünfte nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielt.
- Für die Aufgabe des Nießbrauchsrechts wird ein Entgelt geleistet.

Ein rechtlicher, wirtschaftlicher oder tatsächlicher Zwang zum Abschluss der Vereinbarung ist nach der geänderten Rechtsprechung nicht erforderlich. Eine steuerbare Entschädigung kann daher auch bei einem freiwillig ausgehandelten Verzicht vorliegen. Entscheidend bleibt der Zusammenhang zwischen der aufgegebenen Rechtsposition und den bisherigen Einnahmen aus der Grundstücksvermietung.

Übergangsregelung kann bestehende Planungen erfassen

Das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen sieht für bereits geplante oder abgeschlossene Gestaltungen eine zeitliche Abgrenzung vor. Die bisherige Verwaltungsauffassung bleibt auf vertragliche Ablösungen anwendbar, die bis zum Ablauf des Tages vorgenommen werden, an dem die BFH-Entscheidung im Bundessteuerblatt veröffentlicht wird. Die neuen Grundsätze sollen ab dem folgenden Tag gelten.

Für Betroffene ist daher nicht allein das Datum der BFH-Entscheidung oder des Schreibens des Bundesministeriums ausschlaggebend. Von Bedeutung sind ebenso der Zeitpunkt der Ablösevereinbarung, die Veröffentlichung im Bundessteuerblatt und die konkrete Nutzung der Immobilie. Bestehende Vereinbarungen und geplante Vermögensübertragungen sollten anhand dieser Kriterien steuerlich eingeordnet werden, bevor verbindliche Dispositionen getroffen werden.

MTR Legal Rechtsanwälte berät Unternehmen, Investoren und vermögende Privatpersonen zu den steuerlichen Auswirkungen von Immobilientransaktionen, Vermögensübertragungen und Nießbrauchsgestaltungen.

Weitere Informationen: <https://www.mtrlegal.com/entgeltlicher-niessbrauchsverzicht-wird-steuerbar/>

MTR Legal Rechtsanwälte

Breslauer Platz 4
50668 Köln
Deutschland

Michael Rainer

+49 221 9999220

info@mtrlegal.com

www.mtrlegal.com

Portrait

MTR Legal Rechtsanwälte ist eine bundesweit und international tätige Full-Service-Wirtschaftskanzlei. Die Sozietät berät Unternehmen, institutionelle Investoren und vermögende Privatpersonen in den Bereichen Gesellschafts-, Steuer-, Handels-, Vertrags-, Vertriebs-, Kapitalmarkt- und Bankrecht.

Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart. Representative Offices: London, Paris, Amsterdam, Singapore.

MTR Legal ist Mitglied im internationalen Netzwerk IR Global und wird regelmäßig von Handelsblatt und Best Lawyers

empfohlen.

News-ID: 1328164 • Views: 1693 (Stand: 30.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1328164/BFH-aendert-Besteuerung-beim-Niessbrauchsverzicht.html>