Entgeltlicher Verzicht auf Nießbrauch bei einem vermieteten Grundstück

Gericht/Az:	BFH, Urteil vom 10.10.2025 IX R 4/24
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 21 EStG, § 24 EStG
Streitfrage:	Führt die entgeltliche Ablösung eines vorbehaltenen Nießbrauchrechts beim Nießbraucher zu steuerbaren Einkünften?

Nach der bisher herrschenden Meinung und der Verwaltungsauffassung stellt die entgeltliche Ablösung eines Nießbrauchrechts beim Nießbraucher einen nicht steuerbaren Vorgang dar[1].

Entgeltliche Ablösung eines Nießbrauchs

Der BFH hat nun hiervon abweichend entschieden, dass das Entgelt für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchrechts an einem dem Privatvermögen zugehörigen Grundstück eine steuerbare Entschädigung nach § 24 Nr. 1 Buchstabe a EStG darstellt. Die Begründung sieht der BFH darin, dass die Ablösezahlung als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen gewährt wird. Der Nießbraucher verzichtet auf künftige Mieteinnahmen.

Diese Auffassung vertritt der BFH zumindest dann, wenn der Nießbraucher das Grundstück zum Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und hieraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Mit dem aktuellen Urteil revidiert der BFH auch seine frühere Rechtsprechung[2].

Sachverhalt

A hatte vor Jahren ein Grundstück unter Vorbehalt des Nießbrauchs auf seine Tochter T übertragen und hatte das Grundstück stets vermietet. Der zum 1.12.2025 noch vorhandene Kapitalwert des Nießbrauchs i. H. von 250.000 € wird von T durch eine Einmalzahlung i. H. von 250.000 € abgelöst.

Stellungnahme

Die Ablösezahlung stellt bei A Einkünfte nach § 24 Nr. 1 Buchstabe a i. V. mit § § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG dar. T generiert Anschaffungskosten i. H. von 250.000 €[3].

Praxishinweise
1. Ablösungen von Nießbrauchsrechten gibt es in der Praxis immer dann, wenn das Grundstück verkauft werden soll. Nachdem die entgeltliche Ablösung eines Nießbrauchrechts nach dem BFH-Urteil steuerlich

1 Weber-Grellet, in Schmidt, EStG, 44. Aufl., § 22 Rz. 150, Stichwort „Nießbrauch"; BMF, Schreiben v. 30.9.2013 IV C 1 - S 2253/07/10004, BStBl 2013 I S. 1184, Rz. 58, 60, 61, 65.
2 BFH, Urteil v. 24.10.1990 X R 161/88, BStBl 1991 II S. 337.
3 BMF, Schreiben v. 30.9.2013 IV C 1 - S 2253/07/10004, BStBl 2013 I S. 1184, Rz. 59.

nachteilig ist, gilt es über Alternativen nachzudenken. Dies insb. dann, wenn das Grundstück veräußert werden soll, denn ein Erwerber wird regelmäßig die Löschung fordern. Sodann bietet sich die Surrogatslösung an, so dass sich der Nießbrauch an einem anderen, noch zu erwerbenden Wirtschaftsgut fortsetzt. Bei einer entsprechenden Vereinbarung hat der BFH auch zugelassen, dass die Grundsätze des Vorbehaltsnießbrauchs am Surrogat gelten, mithin die AfA im Vermietungsfall nicht verloren geht[4]. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Nießbrauch ununterbrochen fortbesteht, d. h. sich nach der Veräußerung des ersten Objekts bis zur Reinvestition auch auf den Veräußerungserlös erstreckt. Sodann liegt ein Nießbrauch an Kapitalvermögen vor[5]. U. E. ist es auch unschädlich, den Nießbrauch dauerhaft am Kapitalvermögen zu bestellen. Einen solchen Gattungswechsel hatte der BFH jedoch noch nicht zu entscheiden[6].

2. Die Surrogatslösung ist schriftlich und vor der Veräußerung des Erstobjekts zu vereinbaren[7].
3. Das Urteil stellt eine Verschlechterung der Situation dar, denn bisher galten Ablösezahlungen für ein Nießbrauchrecht als nicht steuerbar. Da dieses Urteil sowohl gegen die bisherige Rechtsprechung als auch die Verwaltungsauffassung erging, stellt sich die Frage nach dem Vertrauensschutz. § 176 AO gilt nur für den Schutz vor Änderungsbescheiden, nicht hingegen bei Erstbescheiden[8].
4. Zur Vermeidung von Einzelfallentscheidungen (siehe Tz. 6) erlässt das BMF oftmals eine Übergangsregelung, um den Steuerpflichtigen im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage getätigte Dispositionen nicht zu enttäuschen, wenn sich die bisherige Rechtsprechung verschärft oder eine höchstrichterliche Entscheidung von einer bisher allgemein geübten Verwaltungsauffassung abweicht. Die Pflicht zum Erlass einer Übergangsregelung ist dann gegeben, wenn als Vertrauensgrundlage eine gesicherte, für die Meinung des Steuerpflichtigen sprechende Rechtsauffassung bestand und die Rechtslage nicht als zweifelhaft erschien[9]. Dies ist u. E. hier zu bejahen. Wir sind bereits auf den DStV e. V. herangetreten, mit der Bitte, beim BMF auf eine Übergangsregelung hinzuwirken.
5. Das BMF hat jüngst eine großzügige Übergangsregelung für Nießbrauchgestaltungen im Betriebsvermögen erlassen[10].
6. Soweit der gebotene Vertrauensschutz nicht durch die Verwaltung im

---

4 BFH, Urteil v. 24.5.2022 IX R 1/21, BStBl 2024 II S. 54; BerP 3/2023 S. 137 ff.
5 Vgl.hierzu BerP 12/2020 S. 737 ff.
6 Götz/Hülsmann, Der Nießbrauch im Zivil- und Steuerrecht, 13. Aufl., Rz. 1486-1489.
7 BFH, Urteil v. 24.5.2022 IX R 1/21, BStBl 2024 II S. 54; BerP 3/2023 S. 137 ff.
8 BFH, Urteil v. 24.1.2013 V R 34/11, BStBl 2013 II S. 460.
9 BFH, Beschluss v. 1.10.2003 X B 75/02, BFH/NV 2004 S. 44.
10 BMF, Schreiben v. 28.10.2025 IV C 6 - S 2240/000044/019/033, BStBl 2025 I S. 1834; BerP 1/2026 S. 20.

Wege einer allgemeinen Billigkeitsregelung gewährt wird, muss das Finanzamt dem durch Einzelmaßnahmen Rechnung tragen. Einen solchen Anspruch bekräftigt auch die Rechtsprechung[11]. Dies ist nach den Grundsätzen von Treu und Glauben im Billigkeitswege geboten.

7. U. E. betrifft das Urteil auch Fälle der entgeltlichen Ablösung eines Zuwendungs- oder Vermächtnisnießbrauchs.
8. Der BFH hält die sog. Fünftel-Regelung nach § 34 Abs. 1 EStG grundsätzlich für anwendbar[12].
9. Eine Auswirkung auf die entgeltliche Ablösung eines Wohnrechts ergibt sich durch das aktuelle Urteil u. E. nicht, denn in diesem Fall erfolgt keine Entschädigung für entgangene oder entgehende Einnahmen. Die frühere BFH-Rechtsprechung[13] sollte daher für diese Fälle anwendbar bleiben.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

11 BFH, Urteile v. 31.10.1990 I R 3/86, BStBl 1991 II S. 610; v. 12.1.1989 IV R 87/87, BStBl 1990 II S. 261; Eisgruber, in Hübschmann/Hepp/Spitaler, § 227 AO Rz. 35.
12 BFH, Urteil v. 10.10.2025 IX R 4/24, BFH/NV 2026 S. 198, Rz. 43.
13 BFH, Urteil v. 9.8.1990 X R 140/88, BStBl 1990 II S. 1026.