

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 Nießbrauchs beim Nießbraucher zu steuerbaren Einkünften?

Nach der bisher herrschenden Meinung und der Verwaltungsauffassung stellt die entgeltliche Ablösung eines Nießbrauchs beim Nießbraucher einen nicht steuerbaren Vorgang dar¹.

Der BFH hat nun hiervon abweichend entschieden, dass das Entgelt für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchs 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.

**Entgeltliche
Ablösung eines
Nießbrauchs**

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 Rechtsprechung².

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. Das Urteil stellt eine Verschlechterung der Situation dar, denn bisher galten Ablösezahlungen für ein Nießbrauchsrecht als nicht steuerbar.
2. U. E. betrifft das Urteil auch Fälle der entgeltlichen Ablösung eines

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.

Zuwendungs- oder Vermächtnisnießbrauchs.

3. Der BFH hält die sog. Fünftel-Regelung nach § 34 Abs. 1 EStG grundsätzlich für anwendbar⁴.
4. 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-Rechtsprechung⁵ 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

⁴ BFH, Urteil v. 10.10.2025 IX R 4/24, juris, Rz. 43.

⁵ BFH, Urteil v. 9.8.1990 X R 140/88, BStBl 1990 II S. 1026.