

Entgeltlicher Verzicht auf Nießbrauch: BMF gewährt Übergangsregelung

Verwaltungsanweisung:	BMF, Schreiben vom 21.10.2026 IV C 1 - S 2253/00047/032/015
Fundstelle:	Abrufbar unter: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Einkommensteuer/2026-10-21-entgeltlicher-verzicht-niessbrauch.pdf
Gesetz:	§ 24 EStG
Problemstellung:	Ab wann wendet die Finanzverwaltung die geänderte BFH-Rechtsprechung zur Steuerbarkeit des entgeltlichen Nießbrauchsverzichts an?

Das BMF regelt mit Schreiben vom 21.10.2026 die Anwendung des BFH-Urteils vom 10.10.2025¹. Danach ist das Entgelt für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchsrechts an einem zum Privatvermögen gehörenden Grundstück eine steuerbare Entschädigung nach § 24 Nr. 1 Buchstabe a i. V. mit § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, wenn der Nießbraucher das Grundstück im Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und daraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt.

Rechtsprechungsänderung mit BFH-Urteil vom 10.10.2025

Das BMF reagiert auf diese Rechtsprechungsänderung mit einer Übergangsregelung und übernimmt dabei zunächst die Kernaussage des BFH zur Steuerbarkeit: Die Ablösezahlung ersetzt entgangene oder entgehende Mieteinnahmen und erfüllt deshalb § 24 Nr. 1 Buchstabe a EStG. Voraussetzung ist, dass der Nießbraucher das Grundstück bei Abschluss des Verzichts tatsächlich vermietet und eigene Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt.

Übergangsregelung zur Nießbrauchsablösung

Neu ist außerdem die Aussage des BFH, dass der Steuerpflichtige beim Abschluss der Ablösevereinbarung nicht unter rechtlichem, wirtschaftlichem oder tatsächlichem Druck gestanden haben muss - eine Zwangslage ist damit keine Voraussetzung des § 24 Nr. 1 Buchstabe a EStG.

Die frühere Rechtslage bleibt damit für bereits umgesetzte Nießbrauchsablösungen anwendbar. Es gelten insoweit die Regelungen im Nießbraucherlass².

Praxishinweise
1. Entscheidend ist das Datum der wirksamen vertraglichen Vereinbarung. Die Übergangsregelung greift nur bei einer tatsächlich vor dem Stichtag geschlossenen Vereinbarung. Als Stichtag gilt die Veröffentlichung des

¹ BFH, Urteil v. 10.10.2025 IX R 4/24, BFH/NV 2026 S. 198; BerP 2/2026 S. 86.

² BMF, Schreiben v. 30.9.2013 IV C 1 - S 2253/07/10004, BStBl 2013 I S. 1184, Rz. 58, 60, 61, 64, 65; BerP 2/2026 S. 86.

BFH-Urteils im BStBl II.

2. Das Schreiben trifft keine ausdrückliche Aussage zum Zuwendungs- und Vermächtnisnießbrauch oder zum Wohnrecht. U. E. erfasst die geänderte Beurteilung auch die entgeltliche Ablösung eines Zuwendungs- oder Vermächtnisnießbrauchs, sofern der Berechtigte eigene Einkünfte erzielt. Die Ablösung eines Wohnrechts bleibt u. E. dagegen nicht steuerbar, weil keine Entschädigung für entgangene oder entgehende Einnahmen gezahlt wird.

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