Zwischen Scylla und Charybdis: die entgeltliche und die unentgeltliche Ablösung eines Nießbrauchs bei einem Mietobjekt: Das Finanzamt sitzt mit am Tisch – und das bei Themen im Familienverbund (BFH, Urteil v. 10.10.2025 – IX R 4/24)

Scylla und Charybdis gehen auf Homers Odyssee zurück. Scylla ist ein Meeresungeheuer, das an einer steilen Felswand lauert und vorbeifahrende Schiffe packt. Charybdis ist ein gewaltiger Strudel auf der gegenüberliegenden Seite, der das Wasser verschlingt und Schiffe in die Tiefe zieht. Odysseus muss mit seinem Schiff durch genau diese Meerenge, in der links Scylla und rechts Charybdis warten. Egal, wie er steuert: Ganz ohne Gefahr geht es nicht. Er kann nur das kleinere Übel wählen. Im Deutschen würde man sagen: man sitzt „zwischen Baum und Borke“.

So ist das auch mit der Aufgabe des Nießbrauchs, aus dem dem Nießbraucher Einkünfte zufließen. Der Nießbrauch ist ein Klassiker im Familienverbund: Die Eltern übertragen ein vermietetes Mehrfamilienhaus auf die Kinder. Zur Absicherung oder weil sie das Geld brauchen, behalten sie sich den Nießbrauch vor. Die Mieten fließen weiter an die Eltern – so soll es sein.

Und dann soll der Nießbrauch gelöscht werden. Sei es, weil die Eltern den Kindern etwas Gutes tun wollen oder weil der Verkauf notwendig wird. Der Käufer zahlt den Kaufpreis, der Nießbrauch wird gelöscht, alle sind zufrieden; dachten sie jedenfalls.

Bis das Finanzamt anklopft. Denn der BFH hat mit Urteil vom 10.10.2025 (IX R 4/24) klargestellt: Das Entgelt für den Verzicht auf einen Nießbrauch an einem vermieteten Grundstück ist steuerpflichtig.

Worum ging es in dem Verfahren vor dem BFH konkret?

Die Klägerin hatte ein lebenslanges Nießbrauchrecht an einem vermieteten Grundstück. Eigentümerin war eine Erbengemeinschaft der Kinder. Sie vermietete das Objekt und erzielte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Später wurde im Familienkreis verkauft bzw. umgebaut – und die Nießbraucherin verzichtete gegen eine Entschädigung in Millionenhöhe auf ihr Recht.

Das Finanzamt wollte die Zahlung zunächst als privates Veräußerungsgeschäft behandeln. Das FG Münster gab der Klage statt. Der BFH hob das Urteil auf und verwies das Verfahren an das FG zurück – mit klarer Marschrichtung.

Die Kernaussage des BFH: Das ist keine „Vermögensumschichtung“ – das ist Einkommen

Der BFH sagt (verkürzt, aber unmissverständlich):

Wenn der Nießbraucher das Grundstück im Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und daraus Einkünfte erzielt, dann ist die Ablösezahlung eine steuerbare Entschädigung nach § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG – also Einkommensteuer.

Die Begründung ist inhaltlich elegant und praktisch brutal:

- Der wirtschaftliche Kern des vermieteten Nießbrauchs ist die laufende Miete.
- Die Ablöse tritt an die Stelle künftiger Mieteinnahmen.
- Also ist die Zahlung Surrogat für steuerbare Einnahmen.

Lateinisch: *substantia vincit formam* – der wirtschaftliche Gehalt schlägt die Etikette.

Der zweite Paukenschlag: „Freiwillig" hilft nicht mehr

In vielen Nießbrauch-Fällen wird gerne argumentiert:
„Der Verzicht war freiwillig, also keine Entschädigung."

Der BFH macht mit dieser Verteidigung kurzen Prozess:
§ 24 Nr. 1 Buchst. a EStG verlangt keinen rechtlichen oder wirtschaftlichen Druck.

Das ist mehr als Detailkosmetik. Das ist ein Paradigmenwechsel.

Und noch ein Punkt: § 23 EStG (Spekulation) ist raus – § 24 ist vorrangig

Viele Praktiker hatten den Blick reflexartig bei § 23 EStG („privates Veräußerungsgeschäft"). Der BFH sagt: **Wenn § 24 greift, ist § 23 subsidiär.**

Das ist wichtig, weil § 23 im Zweifel Diskussionen über Fristen und Anschaffungszeitpunkte eröffnet hätte. Diese Baustelle ist hier schlicht nicht mehr entscheidend.

Warum trifft das gerade Familien so häufig?

Weil Nießbrauchgestaltungen in Familien kein exotischer Sonderfall sind, sondern **Bread-and-Butter**:

1. **Vorweggenommene Erbfolge**: Immobilie geht auf die Kinder, Nießbrauch bleibt bei den Eltern.
2. **Liquidität & Versorgung**: Mieteinnahmen sichern den Lebensstandard.
3. **Späterer Exit**: Wenn verkauft werden soll, will jeder Käufer lastenfreien Grundbesitz.

Und genau in diesem Moment wird die Ablöse „organisiert". Meist pragmatisch. Man will Frieden. Man will Geschwindigkeit. Man will die Beurkundung.

Nur: Der Fiskus will mit.

Der echte „Pain Point": Doppelbelastung ist möglich

Der BFH-Fall zeigt ein typisches Risiko: **Teil entgeltlich, Teil unentgeltlich**.

Wenn die Ablöse **höher** ist als der Wert des Nießbrauchs, kann der übersteigende Teil als **unentgeltliche Zuwendung** im Familienkreis gewertet werden – also Schenkungsteuer-Radar.

Ergebnis im Worst Case:
ESt auf den entgeltlichen Teil + Schenkungsteuer-Diskussion auf den Rest.
Bis dat, qui cito dat – aber schnell zahlen kann eben teuer werden.

Was im zweiten Rechtsgang noch spannend wird: Werbungskosten & Fünftelregelung

Der BFH hat die Sache an das FG Münster zurückverwiesen, weil das FG Münster noch prüfen muss:

1. **Werbungskosten** im Zusammenhang mit der Entschädigung (können die Einkünfte mindern).
2. **Tarifermäßigung nach § 34 EStG** („Fünftelregelung“) – also die Frage, ob die Zahlung „außerordentliche Einkünfte“ ist.

Das ist Praxis-Gold, denn genau hier liegt die Musik:
Wenn man schon Steuern zahlt, dann bitte nicht mit Vollgas im Spitzensteuersatz.

Praxis-Hinweise für Gestaltung und Beratung

Nießbrauch-Ablöse ist steuerlich kein „Nebengeräusch“.
Die Zahlung gehört in jede finanzielle Modellrechnung. Netto/Brutto sauber auseinanderziehen.

Status zum Stichtag zählt.
Der BFH knüpft ausdrücklich daran an, dass das Objekt **bei Verzicht tatsächlich vermietet** war. Leerstand oder Eigennutzung sind *nicht* automatisch safe – aber hier ist die Argumentationslage eine andere.

Entgeltlichen Teil bewerten (und dokumentieren).
Kapitalwert, Bewertungsannahmen, Rechenweg. Ohne saubere Doku wird aus „Plan“ schnell „Panik“.

Vertraglich eine Steuerklausel vorsehen.
Wenn die Familie die Ablöse zahlt, muss klar sein, wer die Einkommensteuer wirtschaftlich trägt. Sonst gibt es Nachschlag im Innenverhältnis.

§ 34 EStG aktiv mitdenken.
Wer die Fünftelregelung will, braucht eine Story, die trägt: Zusammenballung, Einmaligkeit, nachvollziehbare Gründe.

Gift-Teil nicht verdrängen.
Wo Wert und Zahlung auseinanderlaufen, steht schnell das nächste Thema im Raum: unentgeltliche Zuwendung.

Frühzeitig beraten – nicht erst im Notartermin.
Wenn der Kaufvertrag „morgen“ beurkundet werden soll, ist es zu spät für steueroptimierte Gestaltung. *Pacta sunt servanda* – aber die Steuer folgt dem Pactum oft auf dem Fuß. Und der Notar berät nicht steuerlich.

Und wie sieht es aus, wenn der Verzicht auf das Nießbrauchsrecht unentgeltlich erfolgt?

Ein unentgeltlicher Verzicht auf einen Nießbrauch ist im Regelfall eine Schenkung (genauer: eine freigebige Zuwendung i.S.d. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG) an den Eigentümer des belasteten Grundstücks.

Warum „Schenkung“?

Durch den Verzicht wird der Eigentümer objektiv bereichert:
Das Grundstück ist nicht mehr mit dem Nießbrauch belastet, der Eigentümer kann die Mieten künftig selbst vereinnahmen oder freier verkaufen/beleihen. Diese „Entlastung“ ist ein Vermögensvorteil, der ohne Gegenleistung zufließt – steuerlich eben Schenkung.

Wer ist der Beschenkte?

Der Eigentümer – und zwar anteilig, wenn mehrere Eigentümer vorhanden sind.Beispiel:
Gehört das Haus den Kindern zu je 1/2, dann gilt der Verzicht als Schenkung jeweils zur Hälfte an jedes Kind.

Und die Einkommensteuer?:
kein Entgelt = keine § 24 EStG-Entschädigung

Wenn wirklich keine Gegenleistung fließt, gibt es beim Nießbraucher keine steuerpflichtige Entschädigung (anders als im BFH-Fall mit Ablösezahlung).
Null Euro Einnahme, null Euro Einkommensteuer.

Schenkungsteuerlich: Wie wird der Verzicht bewertet?

Besteuert wird nicht „das Haus“, sondern der Wert des aufgegebenen Nießbrauchs.

Das läuft über die Kapitalisierung des Nießbrauchs nach dem Bewertungsgesetz (typisch: Jahreswert × Vervielfältiger; bei lebenslänglichem Nießbrauch abhängig von Alter/Restlebenserwartung, § 14 BewG).

Praktisch entscheidend ist der Jahreswert:

- regelmäßig: Netto-Mietüberschuss, also Mieteinnahmen minus umlageunfähige Kosten (nicht „Brutto warm“).

Wenn das Objekt leer steht oder der Nießbrauch faktisch „wertlos“ ist, kann der Kapitalwert entsprechend sehr niedrig sein. Das ist dann aber sauber zu dokumentieren.

Typischer Familien-Sprengsatz: „zweite Schenkung“ und die 10-Jahres-Logik

Bei der klassischen Gestaltung „Übertragung auf Kind **unter Nießbrauchsvorbehalt**“ passiert Folgendes:

1. Schenkung Nr. 1: Immobilie an Kind (belastet mit Nießbrauch)
2. Schenkung Nr. 2: späterer **unentgeltlicher Nießbrauchverzicht**

Das kann schenkungsteuerlich relevant sein, auch wenn die erste Übertragung schon „durch“ war. Die Freibeträge können zwar reichen – aber man muss es auf dem Radar haben.

Vorsicht: „Unentgeltlich“ ist schnell doch „(teil)entgeltlich“

In der Praxis gibt es oft verdeckte Gegenleistungen, z.B.:

- Übernahme von Pflege-/Versorgungsleistungen
- monatliche Zahlungen „für die Eltern“
- Übernahme von Darlehen
- Übernahme von Instandhaltung, die eigentlich den Nießbraucher getroffen hätte

Dann sprechen wir schnell über eine **gemischte Schenkung**:
Teil entgeltlich (? ggf. Einkommensteuerfolgen), Teil unentgeltlich (? Schenkungsteuer).

Merksatz: *In dubio pro fisco* – das Finanzamt prüft hier gerne streng.

Fazit
Der BFH zieht eine klare Linie:

Wer ein Mietobjekt per Nießbrauch nutzt und sich gegen Geld davon trennt, realisiert steuerbare Einkünfte (Scylla). Und wer für den Verzicht kein Entgelt erhält, den holt das ErbStG ein (Charybdis)

Für Familien ist das hochrelevant, weil Nießbrauchmodelle dort Standard sind – und die Ablösung oft genau dann passiert, wenn man „eigentlich nur noch schnell verkaufen“ und die Kinder mit dem Haus ohne Nießbrauch ziehen lassen will.

Kurz gesagt: Der Nießbrauch ist zivilrechtlich ein Klassiker.
Steuerlich ist die Ablöse jetzt ein *High-Risk-Item*.