



Hinweis zur Ablösung des Nießbrauchs – Ergänzende Hinweise zur aktuellen BFH-Rechtsprechung

Zahlt der Eigentümer dem Nießbraucher (z. B. dem Schenker) ein Entgelt für die Aufgabe des Nießbrauchs (Löschung im Grundbuch gegen Abfindung), liegt schenkungsteuerlich grundsätzlich keine freigebige Zuwendung, sondern ein entgeltlicher Vorgang vor.

Ertragsteuerlich führen Ablösezahlungen beim Eigentümer regelmäßig zu nachträglichen Anschaffungskosten auf das Grundstück. Die steuerlichen Folgen beim Nießbraucher sind dagegen nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Nach der neueren Rechtsprechung des BFH (Urteil vom 10.10.2025 - IX R 4/24) kann die Ablöse eines Nießbrauchs insbesondere dann zu steuerbaren Einkünften führen, wenn die Zahlung wirtschaftlich den Verzicht auf künftig erzielbare Einkünfte - etwa aus Vermietung und Verpachtung - abgilt. In anderen Fallgestaltungen kann die Ablösungszahlung weiterhin als nicht steuerbare Vermögensumschichtung zu beurteilen sein. Maßgeblich sind die konkrete Ausgestaltung des Nießbrauchs sowie die einkommensteuerliche Zurechnung der Einkünfte.

Hiervon zu unterscheiden ist das bloße Erlöschen des Nießbrauchs ohne Ablösezahlung. In diesem Fall gehört der frühere Kapitalwert des Nießbrauchs grundsätzlich nicht zu den Anschaffungskosten des Eigentümers. Nachträgliche Anschaffungskosten entstehen insoweit nur, wenn der Eigentümer tatsächlich eine Ablösezahlung leistet.