

## Welche Folgen ergeben sich bei Beendigung des Nießbrauchs an einem Grundstück?

ERBSCHAFT-/SCHENKUNGSTEUER

---

Im Rahmen der Übertragung von Vermögenswerten auf die nachfolgende Generation ist die Grundstücksübertragung unter dem Vorbehalt des Nießbrauchs für den bisherigen Eigentümer eine häufig angewandte Methode. Damit kann zumindest das Eigentum auf eine nachfolgende Person übergehen und die Grundstückserträge bleiben beim bisherigen Eigentümer.

Der neue Eigentümer hat auf den Erwerb bei Übersteigen der Freibeträge Schenkungsteuer zu entrichten, während die Einkommensteuer auf die Erträge beim alten Eigentümer verbleibt.

Der Wert der Schenkung verringert sich um die Belastung durch den Nießbrauch. Dieser ist als kapitalisierter Betrag vom Grundstückswert nach dem Bewertungsgesetz abzuziehen. Dieser Abzugsposten ergibt sich aus dem Netto-Grundstücksjahresertrag kapitalisiert mit der statistischen Lebenserwartung des Nießbrauchers unter Abzinsung von 5,5 %. Häufig fällt auf den Nettowert der Schenkung keine Schenkungsteuer an, wenn die Freibeträge für Kinder oder einen Ehegatten abgezogen werden.

Verstirbt der Schenker aber bereits kurze Zeit nach der Schenkung unter Wegfall des Nießbrauchs, kann sich der Abzugsposten nachträglich deutlich verringern. Dieser Zeitraum hängt auch vom Lebensalter des Schenkers/der Schenkerin im Zeitpunkt der Schenkung ab. Bei einem 65-jährigen Schenker beträgt diese „kurze Zeit“ sieben Jahre, bei einem 90-Jährigen nur noch ein Jahr. Der Kapitalisierungsfaktor nach dem BewG beträgt dann nur noch das 4,4-fache anstatt des 11,4-fachen des Grundstücksertrags. Wegen der höheren Lebenserwartung für Frauen wird der Ausgangswert vom 12,6-fachen auf das 4,4-fache verringert.

Der Wert der Schenkung erhöht sich also sehr deutlich und damit auch die Wahrscheinlichkeit, dass der Freibetrag von 400.000 Euro für Kinder überschritten wird, bei Verwandten nach Steuerklasse II ist dies sogar wahrscheinlich.

Auch bei einem nachträglichen Verzicht des Schenkers auf den Nießbrauch treten – unabhängig von dessen Zeitpunkt – Folgen bei der Schenkungsteuer ein. Es liegt dadurch eine neue Schenkung vor, die dann mit ihrem Kapitalwert, wieder berechnet nach dem Lebensalter des Verzichteten, aber dann im Zeitpunkt der Schenkung, beim Begünstigten der Schenkungsteuer unterliegt.

#### **HINWEIS ZUR ABLÖSUNG DES NIESSBRAUCHS**

Zahlt der Beschenkte dem Nießbraucher (z. B. dem Schenker) ein Entgelt dafür, dass dieser den Nießbrauch aufgibt (Löschung im Grundbuch gegen Abfindung), liegt aus schenkungsteuerlicher Sicht grundsätzlich keine freigebige Zuwendung vor, sondern ein entgeltlicher Vorgang.

Ertragsteuerlich sind diese Aufwendungen beim Beschenkten nachträgliche Anschaffungskosten auf das Grundstück. Beim Nießbraucher liegt insoweit lediglich eine nicht steuerbare Vermögensumschichtung vor (keine Einkünfte).

Insoweit ist dies abzugrenzen vom bloßen Erlöschen des Nießbrauchs ohne Ablösezahlung. In derartigen Fällen gehört der (frühere) Kapitalwert des Nießbrauchs gerade nicht zu den Anschaffungskosten des Eigentümers.

Nachträgliche Anschaffungskosten entstehen nur, soweit der Eigentümer tatsächlich eine Ablösezahlung leistet.

---

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Mai 2026) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung.  
Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · [renate.orthuber@stb-orthuber.de](mailto:renate.orthuber@stb-orthuber.de)