Downloaded from Blogs on 26.10.2026 06:06

By PwC Deutschland | 23 October 2026

BMF: Entgeltlicher Verzicht auf Nießbrauch bei einem vermieteten Grundstück als steuerbare Entschädigung

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat am 23. Oktober 2026 ein Schreiben veröffentlicht, in dem es Stellung zur Anwendung des BFH-Urteils vom 10. Oktober 2025 - IX R 4/24 nimmt. Danach ist die bisherige Rechtsprechung – in Abweichung von dieser Entscheidung des BFH – weiterhin auf vertraglich vereinbarte Nießbrauchsablösungen bis zum Ablauf des Tages der Veröffentlichung der Entscheidung im BStBl anzuwenden.

Downloaded from Blogs on 26.10.2026 06:06

Hintergrund

Mit Urteil vom 10. Oktober 2025 (IX R 4/24, siehe unseren **Blogbeitrag**) hat der BFH entschieden, dass das Entgelt für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchsrechts an einem dem Privatvermögen zugehörigen Grundstück eine steuerbare Entschädigung gemäß § 24 Nr. 1 Buchst a i.V.m. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG ist, wenn der Nießbraucher das Grundstück zum Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und hieraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt.

Mit dieser Entscheidung wendet sich der BFH gegen die seit über 30 Jahren bestehende Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, wonach Gegenleistungen für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchsrechts nicht als steuerbare Entschädigungen gemäß § 24 Nr. 1 Buchst a i.V.m. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG berücksichtigt wurden.

Des Weiteren hat der BFH entschieden, dass Steuerpflichtige, denen eine Entschädigung als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen zufließen, bei Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung nicht unter rechtlichem, wirtschaftlichem oder tatsächlichem Druck gestanden haben müssen, um den Tatbestand des § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG zu erfüllen. Auch insofern liegt eine Abweichung von jahrzehntelanger Rechtsprechung und Verwaltungspraxis vor.

Dazu führt das BMF aus:

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder ist die bisherige Rechtsprechung – in Abweichung von der o. g. Entscheidung – weiterhin auf vertraglich vereinbarte Nießbrauchsablösungen bis zum Ablauf des Tages der Veröffentlichung der Entscheidung im BStBl anzuwenden.

Fundstelle

BMF, **Schreiben** vom 21. Oktober 2026, IV C 1 - S 2253/00047/032/015.

Eine englische Zusammenfassung dieses Schreibens finden Sie **hier**.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Entschädigungszahlung, Nießbrauch, Privates Veräußerungsgeschäft