



NACHFOLGEGESTALTUNG MIT VORBEHALTS- NIEßBRAUCH: ANWENDUNGSBEREICHE UND STEUERLICHE FOLGEN

MERKBLATT NR. 2030.3 | 09 | 2025

INHALT

1. Übertragung von Vermögen unter Nießbrauchsvorbehalt – Überlegungen zur Ausgestaltung des Nießbrauchs
2. Steuerfolgen der Übertragung von Vermögen unter Nießbrauchsvorbehalt
 - 2.1 Allgemeine Hinweise zur schenkung- und ertragsteuerlichen Würdigung der Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt
 - 2.2 Übertragung von Grundstücken unter Nießbrauchsvorbehalt
 - 2.3 Übertragung von Beteiligungen an gewerblichen Personengesellschaften unter Nießbrauchsvorbehalt
 - 2.4 Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften unter Nießbrauchsvorbehalt
3. Fazit

Der Vorbehaltsnießbrauch in der Nachfolgeberatung: Ein Überblick über die Anwendungsbereiche und steuerlichen Folgen bei Übertragung, während des Bestehens und bei Beendigung des Nießbrauchs

Die Bestellung des Nießbrauchs ist ein beliebtes Instrument in der Nachfolgeplanung, insb. Grundstücke sowie Anteile an Kapital- und gewerblichen Personengesellschaften werden unter Nießbrauchsvorbehalt übertragen. Grund dafür ist insb., dass durch den Vorbehalt des Nießbrauchs einerseits Erträge, aber andererseits auch Kontrolle über das geschenkte Vermögen zurückbehalten werden können. Ein weiterer Grund ist, dass durch den Nießbrauch eine gezielte Steuerung der Bemessungsgrundlage für die Schenkungsteuer erreicht werden kann, da dieser den Wert der Schenkung mindert. Dieses Merkblatt zeigt die mit der Bestellung und Beendigung des Nießbrauches verbundenen Steuerfolgen auf und stellt die Besteuerung der Einkünfte aus dem Nießbrauch während Bestehens des Nießbrauchs dar. Zu Beginn werden einige Hinweise zur Übertragung von Vermögen unter Nießbrauchsvorbehalt vorangestellt.

1. ÜBERTRAGUNG VON VERMÖGEN UNTER NIEßBRAUCHSVORBEHALT – ÜBERLEGUNGEN ZUR AUSGESTALTUNG DES NIEßBRAUCHS

Typischerweise wird Vermögen innerhalb der Familie im Rahmen der Nachfolgeplanung unter Vorbehalt eines Nießbrauchs übertragen. Damit können Erträge, aber auch Kontrolle zurückbehalten werden und zugleich die Bemessungsgrundlage der Schenkungsteuer gesteuert werden. Dazu folgende allgemeine Hinweise:

Gegenstand der Bestellung

Das Vermögen wird unter Nießbrauchsvorbehalt übertragen, d.h. es kommt zu einer Eigentumsübertragung. Der Nießbraucher behält sich jedoch die Nutzung und Fruchtziehung aus dem Vermögen zurück. Dabei kann das Nießbrauchsrecht nicht frei übertragen werden, lediglich die Überlassung an einen anderen ist möglich. Grundsätzlich können Rechte und Sachen unter Vorbehalt eines Nießbrauchs auf eine andere Person übertragen werden. Die Einzelheiten zur Bestellung des Nießbrauchs an Grundstücken beinhalten §§ 1030 ff. BGB, an Kapitalvermögen §§ 1080 ff. BGB.

In dem Vertrag sollte die Dauer, der Gegenstand, die Rechte und Pflichten der Beteiligten vereinbart werden (auf welche bezieht sich der Nießbrauch konkret, wer trägt welche Ausgaben). Zudem sollten auch die steuerlichen Folgen der Bestellung berücksichtigt werden, d.h. insb. die Frage, wer nach der Bestellung die Einkünfte erzielt und besteuert.

Dauer der Bestellung

Typischerweise werden Nießbräuche lebenslang bestellt, aber auch eine zeitlich begrenzte Dauer kann vereinbart werden und sinnvoll sein (z.B. auf einen bestimmten Zeitraum, wie z.B. max. 20 Jahre oder entsprechend der statistischen Lebenserwartung, dann wäre damit auch kein Nachteil bei der Bewertung des Nießbrauchs verbunden). Dies gilt insb. bei Grundstücken, da typischerweise der Eigentümer die außerordentlichen Einkünfte trägt, aber der Nießbraucher die Einnahmen aus der Immobilie erhält, oder auch, wenn mit der Immobilie zugleich Verbindlichkeiten übergehen, die bedient werden müssen.

Begünstigte Personen

Typischerweise wird der Nießbrauch zugunsten des bisherigen Eigentümers bestellt, aber auch eine Bestellung zugunsten einer anderen Person ist möglich (sog. Zuwendungsnießbrauch).

Zuwendungsnießbrauch:

A überträgt das Grundstück unter Nießbrauchsvorbehalt auf seine Tochter. Der Nießbrauch wird zugunsten seiner Ehefrau bestellt. Die Tochter wird neue Eigentümerin, die Ehefrau Nießbraucherin. Aus schenkungsteuerlicher Sicht liegt eine Schenkung des nießbrauchsbelasteten Grundstückes von A an die Tochter und in Form des Nießbrauchs an die Ehefrau vor.

Gesamtnießbrauch:

Hier wird der Nießbrauch zugunsten mehrerer Personen bestellt, typischerweise zugunsten beider Eheleute, sodass die Erträge und Rechten mit der Übertragung beiden Eheleuten zustehen; V überträgt das Grundstück auf seine Tochter und behält für sich und seine Ehefrau einen Nießbrauch vor. Auch hier liegen zwei Schenkungen von A vor.

Sukzessiver Nießbrauch:

Bei einem sukzessiven Nießbrauch entsteht der Nießbrauch zugunsten einer anderen Person erst, wenn eine bestimmte Bedingung eintritt, so z.B. dass der Ehepartner den Nießbraucher überlebt. A überträgt das Grundstück auf seine Tochter und behält sich einen Nießbrauch vor. Für den Fall, dass er vor seiner Ehefrau versterben sollte, wird der Nießbrauch zugunsten seiner Ehefrau bestellt. Damit entsteht der Nießbrauch zugunsten der Ehefrau erst, wenn diese Bedingung eintritt, daher kann dieser auch dann erst wertmindernd bei der Schenkung an die Tochter und bereichernd bei der Mutter berücksichtigt werden.

Nachgelagerter Nießbrauch

In diesen Fällen bestehen zeitgleich zwei Nießbräuche, allerdings kann der nachgelagerte Nießbrauch erst erfüllt werden, wenn der vorgelagerte Nießbrauch erlischt; z.B. Mutter überträgt das Vermögen unter Nießbrauchsvorbehalt auf ihre Tochter, diese überträgt das Vermögen unter Nießbrauchsvorbehalt auf ihre Tochter, vgl. dazu BFH v. 06.05.2020, II R 11/19, BStBl. II 2020, 746.

2. STEUERFOLGEN DER ÜBERTRAGUNG VON VERMÖGEN UNTER NIEßBRAUCHSVORBEHALT

2.1 Allgemeine Hinweise zur schenkung- und ertragsteuerlichen Würdigung der Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt

Minderung der Bemessungsgrundlage bei der Schenkungsteuer
Erfolgt die Übertragung des Vermögens unentgeltlich, mindert der Nießbrauch den Wert der Schenkung. Dies gilt unabhängig davon, zu wessen Gunsten der Nießbrauch bestellt wird. Soweit für das übertragene Vermögen eine Steuerbefreiung bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer (z. B. nach §§ 13 Abs. 1 Nr. 4a, 13a, 13d ErbStG) gewährt wird, kann der Nießbrauch (wie eine andere Gegenleistung auch) nach § 10 Abs. 6, 6a, 6b ErbStG nur anteilig berücksichtigt werden.

BEISPIEL A überträgt eine vermietete Immobilie mit Wert von 1 Mio. € auf seine Tochter. Der lebenslange Nießbrauch hat einen Wert von 400.000 €. Dieser mindert den Wert der Schenkung. Soweit für die Immobilie (z. B. nach § 13d ErbStG) eine Steuerbefreiung von 10 % gewährt wird, kann auch der Nießbrauch nur anteilig (dann zu 90 %) berücksichtigt werden.

Hinweise zu den Steuerfolgen bei Bestellung eines Nießbrauchs zugunsten mehrerer Personen

Zu beachten ist, dass die Bestellung eines Nießbrauchs zugunsten einer weiteren Person auch eine Begünstigung dieser Person darstellt, so z. B. bei Bestellung eines Gesamtnießbrauchs und eines sukzessiven Nießbrauchs.

BEISPIEL V überträgt das Grundstück auf seine Tochter und behält für sich und seine Ehefrau einen Nießbrauch vor. Mit diesem Gesamtnießbrauch wird auch zugunsten der Ehefrau eine Schenkung von dem Vater (Ehemann) ausgelöst. Sollte der Nießbrauch hingegen unter einer aufschiebenden Bedingung vereinbart werden, kann auch erst bei Eintritt dieser Bedingung eine Schenkung ausgelöst werden. Zugleich kann der Nießbrauch auch erst dann bei der Schenkung von V an seine Tochter wertmindernd berücksichtigt werden. Soweit dieser dann tatsächlich entsteht, kann dieser nach § 6 BewG berücksichtigt werden, da erst dann die aufschiebende Bedingung eingetreten und damit die Last entstanden ist.

Hinweise zur Bewertung des Nießbrauchs (§§ 12 Abs. 1 ErbStG, 13 ff. BewG)

Damit der Nießbrauch bei der Schenkungsteuer berücksichtigt werden kann, muss dieser auf den Stichtag der Entstehung der Steuer als Bewertungsstichtag bewertet werden (§§ 9, 11 ErbStG). Diese Bewertung richtet sich nach § 12 Abs. 1 ErbStG i. V. m. §§ 13 ff. BewG. Dafür ist der Jahreswert des Nießbrauchs mit einem Vervielfältiger zu kapitalisieren. Bei schwankenden Jahreswerten ist der Durchschnitt maßgeblich (vgl. § 15 BewG), die Begrenzung des Jahreswerts nach § 16 BewG ist zu beachten (18,6-te Teil des Werts des belasteten Vermögens). Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) kann der Anlage 9a BewG entnommen werden, wenn die Laufzeit auf eine bestimmte Zeit beschränkt ist. Maßgeblich ist die voraussichtliche Dauer des Nießbrauchs (ggf. unter Berücksichtigung der statistischen Lebenserwartung)¹.² Wenn die Laufzeit des Nießbrauchs auf unbestimmte Zeit festgelegt wird, dann erfolgt die Kapitalisierung mit dem 18,6-fachen des Jahreswerts (vgl. dazu §§ 13, 14 BewG).

Grds. keine Steuerfolgen bei Wegfall des Nießbrauchs, aber Sonderfall nach § 14 Abs. 2 BewG prüfen

Bei Beendigung des Nießbrauchs löst der Wegfall des Nießbrauchs grundsätzlich keine weitere Schenkungsteuer aus. Die Belastung für das bereits übertragene Vermögen entfällt insoweit ohne weitere Steuerbelastung. Etwas anderes kann ausnahmsweise u. a. dann gelten, wenn ein Anwendungsfall des § 14 Abs. 2 BewG vorliegen sollte. Eine Nachversteuerung mit Schenkungsteuer würde nach § 14 Abs. 2 BewG ausgelöst, wenn der Nießbrauch zunächst als lebenslange Leistung vereinbart wird, aber dann nur für eine bestimmte Zeit bestanden hat, weil der Nießbraucher verstorben ist. Die dafür maßgeblichen Fristen enthält § 14 Abs. 2 BewG. Liegt ein solcher Fall vor, wird der Nießbrauch lediglich auf Grundlage der tatsächlichen Dauer bei der Schenkungsteuer wertmindernd berücksichtigt (Beispiel: A überträgt das Grundstück unter lebenslangem Nießbrauch auf seine Tochter. Zum Zeitpunkt der Übertragung ist er 61 Jahre. Bei der Veranlagung der Steuer wird der Nießbrauch zunächst als lebenslanges Recht nach der durchschnittlichen Lebenserwartung

- ¹ Das BMF veröffentlicht dazu die Kapitalisierungsfaktoren, die für das jeweilige Übertragungsjahr (Bewertungsstichtage) unter Berücksichtigung der aktuellen Lebenserwartung gelten, für 2025 vgl. BMF, Schreiben v. 09.12.2024, IV D 4 – S 3104/19/10001:010, online auf der Seite des BMF abrufbar.
- ² Diese wird ggf. unter Berücksichtigung der statistischen Lebenserwartung ermittelt.

des A berücksichtigt. Sollte dieser dann jedoch innerhalb von 7 Jahren nach der Übertragung sterben, würde es zu einer Nachversteuerung mit Schenkungsteuer kommen, weil der Nießbrauch dann lediglich mit seiner tatsächlichen Laufzeit und nicht unter Berücksichtigung der erwarteten Lebensdauer des A berücksichtigt würde. Die Veranlagung würde entsprechend geändert. Sollte der Nießbrauch bei Grundstücken als Grundstückslast im Rahmen eines Gutachtens nach § 198 BewG berücksichtigt werden, würde § 14 Abs. 2 BewG keine Anwendung finden). Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob als Folge der Beendigung des Nießbrauchs dieser ggf. zugunsten einer anderen Person entsteht.

BEISPIEL A hat das Grundstück auf seine Tochter unter Vorbehalt eines sukzessiven Nießbrauchs übertragen. Mit dem Tod des A entsteht nunmehr der Nießbrauch zugunsten seiner Ehefrau. Diesen Nießbrauch hat die Ehefrau als Bereicherung zu versteuern. Die Tochter kann diesen Nießbrauch wertmindernd bei der ursprünglichen Schenkung des Grundstückes an sie nach § 6 BewG berücksichtigen, weil nunmehr die aufschiebende Bedingung eingetreten und die Belastung entstanden ist.

Sollte der **Nießbrauch hingegen vorzeitig beendet werden**, z.B. durch Verzicht ohne Ausgleichszahlung, würde damit eine weitere Schenkung ausgelöst werden. Zu berücksichtigen ist dann jedenfalls der Nießbrauch, der zum Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich besteht.

BEISPIEL A verzichtet noch zu Lebzeiten auf den Nießbrauch zugunsten seiner Tochter. Damit löst er eine weitere Schenkung aus. Der Wert der Schenkung entspricht dem Wert des Nießbrauchs zum Zeitpunkt des Verzichts. Ob hingegen auch ein Verzicht auf einen Nießbrauch, dessen Entstehung noch unter einer aufschiebenden Bedingung (wie hier zugunsten der Ehefrau, solange A noch lebt) steht, schenkungsteuerbar wäre, darf mit guten Argumenten bezweifelt werden.

Zu den ertragsteuerlichen Folgen der Übertragung von Vermögen unter Nießbrauchsvorbehalt

Zu beachten sind darüber hinaus die ertragsteuerlichen Folgen, die eine Übertragung von Vermögen unter Nießbrauchsvorbehalt auslösen kann. Im Grundsatz gilt, dass es sich bei Übertragungen von Vermögen im Wege der Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt auch aus ertragsteuerlicher Sicht um unentgeltliche Übertragungen handelt. Daher können diese nur ausnahmsweise eine Besteuerung mit Einkommensteuer auslösen, so z.B. wenn die Voraussetzungen einer **Betriebsaufspaltung** infolge der Nießbrauchsbestellung nicht mehr erfüllt sind, weil z.B. die dafür notwendige persönliche Verflechtung nicht mehr gegeben ist. Dies würde dann zu einer Beendigung der Betriebsaufspaltung und damit auch zur Betriebsaufgabe nach § 16 Abs. 3 EStG führen.³

3 Stein, DStR 2025, S. 506 f. Anders als bei Übertragung eines Gewerbebetriebs (Einzelunternehmens) unter Nießbrauchsvorbehalt kommt es hier zu einer Betriebsaufgabe und nicht zu einer Entnahme. Ein solcher Fall liegt nach Rechtsprechung des X. Senats des BFH z.B. vor, wenn sowohl das Besitzunternehmen als auch die Anteile an der Betriebs-GmbH unter Nießbrauchsvorbehalt übertragen werden (vgl. BFH, Urteil v. 21.01.2015, X R 16/12). Denn anders als an dem Grundstück (Sachnießbrauch) kann nach Auffassung des X. Senat i.d.R. ausschließlich der Gesellschafter der Betriebs-GmbH (Nießbrauch an Rechten) über diese verfügen, sodass nach Übertragung des Besitzunternehmens und des GmbH-Anteile an dem Betriebsunternehmen keine persönliche Verflechtung mehr gegeben sein kann. Etwas anders würde gelten, wenn nur das Besitzunternehmen unter Nießbrauchsvorbehalt, nicht aber die Anteile an der Betriebs-GmbH übertragen werden. Hier würde die Betriebsaufspaltung nicht beendet, aber jedenfalls das Grundstück ins Privatvermögen entnommen.

Zudem kann der Nießbrauchsvorbehalt auch dazu führen, dass eine Übertragung zu Buchwerten nach § 6 Abs. 3 EStG ausscheidet. Dies gilt grundsätzlich dann, wenn der Übertragende seine Tätigkeit nicht einstellt. So hat der BFH entschieden, dass eine Buchwertübertragung nach § 6 Abs. 3 EStG bei Übertragung eines Einzelunternehmens⁴ und Übertragung eines verpachteten Betriebs unter Nießbrauchsvorbehalt⁵ nicht in Betracht kommt. Rechtsfolge ist, dass die Wirtschaftsgüter mit dem Teilwert ins Privatvermögen entnommen werden,⁶ und aus diesem auf den Erwerber übertragen werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Nießbrauch erlöschen, geht der in der Person des Vorbehaltsnießbrauchers bestehende Gewerbebetrieb dann auf den Erwerber nach § 6 Abs. 3 Satz 1 EStG über, wenn dieser die betriebliche Tätigkeit des Vorbehaltsnießbrauchers nach Erlöschen des Nießbrauchs fortführt.⁷ Dagegen findet § 6 Abs. 3 EStG Anwendung bei Übertragung eines (verpachteten) Betriebs der Land- und Forstwirtschaft⁸ und Beteiligungen an gewerblichen Personengesellschaften⁹ unter Nießbrauchsvorbehalt, soweit die weiteren Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 EStG (insb. Sicherstellung der Besteuerung der stillen Reserven) erfüllt sind.

2.2 Übertragung von Grundstücken unter Nießbrauchsvorbehalt

Zu den Steuerfolgen bei Übertragung eines Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt folgende Übersicht:

Ausgestaltung des Vertrags

In dem Übertragungsvertrag sollten auch Regelungen dazu getroffen werden, wer in Zukunft die laufenden und außergewöhnlichen Aufwendungen trägt. I.d.R. trägt der Nießbraucher lediglich die laufenden Aufwendungen. Zu bedenken ist dabei, dass der Eigentümer steuerlich keine Werbungskosten geltend machen kann, solange er keine Einkünfte aus der Vermietung der Immobilie erzielt.

Schenkungssteuer

Der Nießbrauch mindert den Wert der Schenkung, §§ 10 Abs. 6, 6a, 6b ErbStG sind beachten, d.h. soweit die Übertragung des Grundstückes steuerfrei ist (z.B. § 13 Abs. 1 Nr. 4a, 13d ErbStG), kann dieser nicht wertmindernd berücksichtigt werden; Bewertung des Nießbrauchs grundsätzlich nach §§ 12 Abs. 1 ErbStG i. V.m. 13 ff. BewG (Jahreswert multipliziert mit Vervielfältiger, dessen Höhe insb. von der vereinbarten Dauer des Nießbrauchs abhängig ist; BMF veröffentlicht die Vervielfältiger für die Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung jährlich als Anlage zu § 14 BewG), aber auch Bewertung des nießbrauchsbelasteten Grundstückes nach § 198 BewG möglich (Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts durch Gutachten), das Gutachten führt i.d.R. zu einem geringeren Wert als wenn der Nießbrauch wie eine Gegenleistung berücksichtigt wird und verhindert zudem, dass bei vorzeitiger Beendigung des Nießbrauchs durch Tod des Nießbrauchers § 14 Abs. 2 BewG zur Anwendung kommen kann.

4 BFH, Urteil v. 25.01.2017, X R 59/14, BStBl. II 2019, S. 730 sowie BMF, Schreiben v. 20.11.2019, IV C 6 – S 2241/15/10003, BStBl. I 2019, S. 1291, bestätigt durch BFH, Urteil v. 29.01.2025, X R 35/19.

5 BFH, Urteil v. 08.08.2024, IV R 1/20.

6 Vgl. auch BFH, Urteil v. 08.08.2024, IV R 1/20, BStBl. II 2025, S. 122, Rz. 36, 38.

7 BFH, Urteil v. 29.01.2025, X R 35/19.

8 BFH, Urteil 25.01.2017, X R 59/14, BStBl. II 2019, S. 730, Rz. 55.

9 GLE v. 05.10.2022, BStBl. I 2022, S. 1494, Rz. 21 f. (sog. Nießbrauch-erlass).

Ertragsteuerfolgen der Übertragung des Vermögens: kein § 23 EStG

Aus ertragsteuerlicher Sicht stellt die Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt im Wege der Schenkung keine Veräußerung dar, daher keine Besteuerung nach § 23 EStG, unentgeltliche Übertragung (vgl. § 23 Abs. 1 Satz 3 EStG), keine Aufstockung der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung möglich, sondern Fortführung der Anschaffungskosten (Übertragungsgegenstand ist insoweit das von vornherein mit einem Nießbrauch bzw. Wohnrecht belastete Grundstück (vgl. BMF, Schreiben v. 30.09.2013, BStBl. I 2013, S. 1184, Rz. 40; u. a. BFH, Urteil v. 28.07.1981, VIII R 124/76, BStBl. II 1982, S. 378)). Sollte der Erwerber des Grundstücks zusätzlich z. B. auch Verbindlichkeiten übernehmen, liegt eine (teil-)entgeltliche Übertragung vor (Dorn, NWB 2024, S. 2056).

Grunderwerbsteuerfolgen

Übertragung eines inländischen Grundstückes ist Grunderwerbsteuerbar, soweit die Übertragung unentgeltlich erfolgt, aber nach § 3 Nr. 2 Satz 1 GrEStG Grunderwerbsteuerfrei. Soweit die Übertragung des Grundstückes jedoch unter Nießbrauchsvorbehalt erfolgt, unterfällt sie nicht dieser Steuerbefreiung (vgl. § 3 Nr. 2 Satz 2 GrEStG). Eine Steuerbefreiung kommt nur in Betracht, wenn eine personenbezogene Steuerbefreiung aufgrund Verwandtschaft in gerader Linie oder aufgrund einer Ehe/Lebensgemeinschaft möglich ist (vgl. § 3 Nr. 4, 6 GrEStG).

BEISPIEL A überträgt ein Grundstück unter Nießbrauchsvorbehalt auf seine Tochter. Die Übertragung des Grundstückes ist Grunderwerbsteuerfrei möglich. Zwar erfasst die Steuerbefreiung des § 3 Nr. 2 GrEStG nur den unentgeltlichen Teil der Übertragung, jedoch ist eine Interpolation mit der Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 6 GrEStG möglich, sodass hier aufgrund der Verwandtschaft in gerader Linie zwischen Vater und Tochter keine Grunderwerbsteuer anfällt. Würde A die Immobilie hingegen an seine Nichte übertragen, wäre die Übertragung, soweit sie unter Nießbrauchsvorbehalt erfolgt, steuerpflichtig.

Besteuerung der Einkünfte bei vermieteten Grundstücken während des Bestehens des Nießbrauchs

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG erzielt auch nach der Übertragung der bisherige Eigentümer, jetzige Nießbraucher; auch darf dieser die Abschreibung geltend machen (BStBl. I 2013, S. 1184 Rz. 1). Dies würde nicht gelten, wenn ein Zuwendungsnießbrauch vorliegt (BStBl. I 2013, S. 1184 Rz. 19). Soweit der Eigentümer keine Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG erzielt, kann dieser auch keine Werbungskosten geltend machen; dies kann nachteilig sein, da dieser i. d. R. auch die außerordentlichen Aufwendungen trägt.

Steuerfolgen bei (planmäßiger) Beendigung des Nießbrauchs

Im Falle der Beendigung durch Tod des Nießbrauchers § 14 Abs. 2 BewG prüfen (nicht bei Bewertung nach § 198 BewG¹⁰), Nachversteuerung kann die Folge sein, wenn in Abhängigkeit des Alters des Nießbrauchers bei Vereinbarung des Nießbrauchs bis zur Beendigung des Nießbrauchs noch nicht eine bestimmte Zeit vergangen ist. Darüber hinaus ist als weitere Folgen der Beendigung denkbar, dass aufgrund der Beendigung z. B. ein Nießbrauch zugunsten einer anderen Person entsteht (sukzessiver Nießbrauch, z. B. wenn nach Tod des Ehemanns der Nießbrauch zugunsten der Ehefrau entsteht), dann Korrektur der ursprünglichen Schenkungsteuererklärung herbeiführen (§ 6 BewG). Zudem Steuerfolgen bei begünstigter Person (hier die Ehefrau) prüfen. Ansonsten keine Steuerfolgen bei Beendigung des Nießbrauchs, Einkünfte

i. S. d. § 21 EStG erzielt nun der Eigentümer, dieser kann auch die Abschreibung geltend machen („Fußstapfentheorie“).

Steuerfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Nießbrauchs

Vorzeitige Ablösung/Verzicht auf Nießbrauch löst Schenkung aus, soweit diese(r) unentgeltlich erfolgt, Wert der Schenkung entspricht dem Wert des Nießbrauchs zum Zeitpunkt des Verzichts; entgeltliche Ablösung des Nießbrauchs stellt nach Auffassung der Finanzverwaltung eine nichtsteuerbare Vermögensumschichtung dar, Entgelt stellt aus Sicht des Eigentümers nachträgliche Anschaffungskosten dar (BStBl. I 2013, S. 1184 Rz. 58 unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BFH für den Fall eines vorbehaltenen Wohnrechts vgl. BFH, Urteil v. 09.08.1990, BStBl. II 1990, S. 1026), ebenso nach Auffassung des FG Münster, dieses sieht in der entgeltlichen Ablösung eines Nießbrauchsrechts, welches nach Rechtsprechung des BFH ein Wirtschaftsgut darstellt, einen von § 23 EStG nicht erfassten veräußerungsähnlichen Vorgang (FG Münster, Urteil v. 12.12.2023, 6 K 2489/22 E, Revision beim BFH unter IX R 4/24 anhängig).

2.3 Übertragung von Beteiligungen an gewerblichen Personengesellschaften unter Nießbrauchsvorbehalt

Zu den Steuerfolgen bei Übertragung einer Beteiligung an einer gewerblichen Personengesellschaft unter Nießbrauchsvorbehalt folgende Übersicht:

Ausgestaltung des Vertrags

Für die Steuerfolgen ist entscheidend, ob der Nießbraucher und/oder zivilrechtliche Eigentümer der Beteiligung jeweils Mitunternehmer sind. Denn wird der Beschenkte im Zuge der Schenkung kein Mitunternehmer, erhält er keine Steuerbefreiung nach § 13a ErbStG. Die Mitunternehmerschaft des Nießbrauchers ist für die Frage entscheidend, wer die Einkünfte aus der Beteiligung während des Bestehens des Nießbrauchs versteuert. Vielfach wird daher versucht, dass beide Beteiligten Mitunternehmer (sog. „doppelte Mitunternehmerschaft“) sind. Entscheidende Voraussetzung für die Mitunternehmerschaft ist, dass die jeweilige Person Mitunternehmerisiko trägt und -initiative entfaltet. Es gelten die ertragsteuerlichen Grundsätze (vgl. dazu u. a. BFH, Urteil v. 23.02.2010, II R 42/08; vgl. R 15.8 EStR; BFH, Urteil v. 06.11.2019, II R 34/16; BFH, Urteile v. 16.05.2013, II R 5/12, BFHE 241, 49, BStBl. II 2013, S. 635, Rz. 11 und v. 06.05.2015, II R 34/13, BFHE 250, 197, BStBl. II 2015, S. 821, Rz. 20). Die Verträge sind entsprechend auszugestalten. Im Hinblick auf die Mitunternehmereigenschaft der Beteiligten ist die aktuelle Rechtsprechung im Blick zu halten, auch weil der IV. Senat des BFH die Existenz der doppelten Mitunternehmerschaft wohl bezweifelt (BFH, Urteil v. 19.07.2018, IV R 10/17, DStR 2018, S. 2372 Rn. 36).

Ertragsteuerfolgen der Übertragung des Vermögens

Aus ertragsteuerlicher Sicht liegt bei Übertragung einer Beteiligung an der gewerblichen Personengesellschaften unter Nießbrauchsvorbehalt eine unentgeltliche Übertragung vor. Für diese kann nach Auffassung der Finanzverwaltung grundsätzlich § 6 Abs. 3 EStG zur Anwendung kommen (BMF, Schreiben v. 20.11.2019, IV C 6 – S 2241/15/10003, BStBl. I 2019, S. 1291). So kommt eine Buchwertübertragung in Betracht, soweit die Besteuerung der stillen Reserven sichergestellt ist. Anderenfalls würde die Übertragung eine Besteuerung nach § 16 EStG auslösen.

Schenkungssteuer

Der Nießbrauch mindert den Wert der Schenkung, §§ 10 Abs. 6, 6a, 6b ErbStG sind zu beachten, d. h. soweit die Übertragung der Beteiligung nach § 13a ErbStG steuerfrei ist, kann dieser nicht wertmindernd berücksichtigt werden; Bewertung des

¹⁰ Vgl. Scharfenberg/Dorn, ZEV 2021, S. 431.

Nießbrauchs grundsätzlich nach §§ 12 Abs. 1 ErbStG i.V.m. 13 ff. BewG (zu den Einzelheiten siehe bereits bei Übertragung eines Grundstückes). Eine Steuerbefreiung nach § 13a ErbStG kommt nur in Betracht, wenn der Beschenkte durch diese Übertragung Mitunternehmer wird (BFH, Urteil v. 23.02.2010, II R 42/08; BFH, Urteil v. 06.11.2019, II R 34/16). Dies gilt auch, wenn die Schenkung widerrufen wird (vgl. BFH, Urteil v. 19.03.2025, II R 34/22).

Grunderwerbsteuer

Auch durch die Übertragung einer Beteiligung an einer gewerblichen Personengesellschaft kann Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, sofern die Gesellschaft über inländischen Grundbesitz verfügt. Voraussetzung ist ein steuerbarer Vorgang nach § 1 Abs. 2a, 3, 3a GrEStG (z.B. Schenkung von 91% der Anteile an einer gewerblichen Personengesellschaft an neuen Gesellschafter). Die unentgeltliche Übertragung unterfällt der unterfällt Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 2 GrEStG. Fraglich, ob der Nießbrauch hier wie eine „Auflage“ zu berücksichtigen ist. Dies dürfte von der schenkungsteuerlichen Behandlung der Übertragung der Beteiligung abhängen, d.h. soweit der Nießbrauch die Schenkungsteuer mindert, kommt keine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 2 GrEStG in Betracht. Eine Steuerbefreiung wäre dann lediglich nach den personenbezogenen Steuerbefreiungen der § 3 Nr. 4, 5, 6 GrEStG möglich.

Besteuerung der Einkünfte aus der Beteiligung während Bestehens des Nießbrauchs

Die Einkünfte aus der Beteiligung an der gewerblichen Personengesellschaft i.S.d. § 15 EStG erzielt der Nießbraucher, sofern dieser Mitunternehmer ist. Das Nießbrauchsrecht gehört dann sowohl aus ertragsteuerlicher Sicht als auch bewertungsrechtlich als immaterielles Wirtschaftsgut zum Sonderbetriebsvermögen des Nießbrauchers, da es unmittelbare und untrennbare Voraussetzung für die Erzielung der gewerblichen Einkünfte ist (BFH, Urteil v. 01.09.2011, II R 67/09, BFH/NV 2011, S. 2066). Daneben kann auch der Nießbrauchsbesteller Mitunternehmer sein (sog. doppelte Mitunternehmerschaft, deren Existenz der IV. Senat wohl infrage stellt, vgl. BFH, Urteil v. 19.07.2018, IV R 10/17, DStR 2018, S. 2372 Rn. 36. Als Reaktion auf diese Rechtsprechung wird eine Innengesellschaft als Gestaltungsinstrument für ein mitunternehmerisches Nießbrauchsrecht diskutiert (siehe dazu z.B. Hermes, DStR 2019, S. 1777). Die Finanzverwaltung hält dies bislang für möglich (BMF, Schreiben v. 20.11.2019, IV C 6 – S 2241/15/10003, BStBl. I 2019, S. 1291). Sollte der Nießbraucher hingegen kein Mitunternehmer sein, sind die Einkünfte dem Gesellschafter zuzurechnen. Die Zahlungen an den Nießbraucher müssten unter Berücksichtigung des Grundes für die Bestellung des Nießbrauches dann der Einkommensverwendung zuzurechnen sein.

Steuerfolgen bei (planmäßiger) Beendigung

Im Falle der Beendigung durch Tod des Nießbrauchers § 14 Abs. 2 BewG prüfen, Nachversteuerung kann die Folge sein, wenn in Abhängigkeit des Alters des Nießbrauchers bei Vereinbarung des Nießbrauchs bis zur Beendigung des Nießbrauchs noch nicht eine bestimmte Zeit vergangen ist und keine Steuerbefreiung nach §§ 13a, 16 ErbStG in Betracht kommt. Darüber hinaus ist als weitere Folge der Beendigung denkbar, dass aufgrund der Beendigung z.B. ein Nießbrauch zugunsten einer anderen Person entsteht (sukzessiver Nießbrauch, z.B. wenn nach Tod des Ehemanns der Nießbrauch zugunsten der Ehefrau entsteht), dann Korrektur der ursprünglichen Schenkungsteuererklärung herbeiführen (§ 6 BewG). Zudem Steuerfolgen bei begünstigter Person (hier die Ehefrau) prüfen. Infolge der Beendigung des Nießbrauchs geht nun der Gewerbebetrieb des Nießbrauchers auf den Gesellschafter nach § 6 Abs. 3 EStG über, sofern dieser bislang Mitunternehmer war.

Steuerfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Nießbrauchs

Vorzeitige Beendigung durch Verzicht löst einen schenkungsteuerbaren Vorgang aus, soweit dieser unentgeltlich erfolgt. Hierfür kommt eine Steuerbefreiung nach § 13a ErbStG in Betracht, wenn der Nießbraucher bislang als Mitunternehmer anzusehen war und infolge des Verzichts die Mitunternehmereigenschaft auf den Begünstigten übergeht. Dafür sprechen auch die Ausführungen in den gleich lautenden Erlassen v. 02.11.2012, BStBl. I 2012, S. 1101. Darin wird die Übertragung eines Anteils an der Personengesellschaft i.S.d. § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG gesehen. Die Zuordnung zum begünstigungsfähigen Betriebsvermögen erfordert nicht den Erwerb einer zivilrechtlichen Gesellschafterstellung (BFH, Urteil v. 01.09.2011, II R 67/09, BFH/NV 2011, S. 2066). Darüber hinaus ist als weitere Folge der Beendigung denkbar, dass z.B. ein Nießbrauch zugunsten einer anderen Person entsteht (sukzessiver Nießbrauch, z.B. wenn nach Tod des Ehemanns der Nießbrauch zugunsten der Ehefrau entsteht), dann Korrektur der ursprünglichen Schenkungsteuererklärung herbeiführen (§ 6 BewG). Zudem Steuerfolgen bei begünstigter Person (hier die Ehefrau) prüfen. Ansonsten keine Steuerfolgen bei Beendigung des Nießbrauchs, Einkünfte erzielt nun der Eigentümer („Fußstapfentheorie“).

Ein entgeltlicher Verzicht auf den Nießbrauch dürfte eine Besteuerung nach § 16 EStG auslösen, wenn damit die Mitunternehmerschaft des Nießbrauchers endet. Für die Ablösung eines Nießbrauchsrecht an einem Einzelunternehmen hat der BFH dies bejaht (BFH, Urteil v. 04.11.1980, VIII R 55/77, BStBl. II 1981, S. 396). Etwas anderes dürfte im Anwendungsbereich des § 10 Abs. 1a Nr. 2 EStG gelten. Sollte der Nießbraucher kein Mitunternehmer sein, ist es denkbar, dass die entgeltliche Ablösung beim Nießbraucher keine Ertragsteuerfolgen auslöst (wie auch beim Nießbrauch an Anteilen an Kapitalgesellschaften, wenn der Nießbraucher kein wirtschaftlicher Eigentümer der Beteiligung ist). Eine Entscheidung des BFH zu dieser Frage liegt noch nicht vor.

2.4 Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften unter Nießbrauchsvorbehalt

Zu den Steuerfolgen bei Übertragung einer Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft unter Nießbrauchsvorbehalt folgende Übersicht:

Ausgestaltung des Vertrags

Die Steuerfolgen der Übertragung der Beteiligung unter Nießbrauchsvorbehalt hängen maßgeblich davon ab, ob das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen an der Kapitalgesellschaft mit dem zivilrechtlichen Eigentum auf den Beschenkten mit übergeht, oder nicht. Wie der BFH in seinem Urteil v. 29.01.2025, X R 35/19 ausgeführt hat, kann ein Vorbehaltsnießbraucher nur dann wirtschaftlicher Eigentümer der Beteiligung sein, wenn sich seine rechtliche und tatsächliche Stellung gegenüber dem zivilrechtlichen Eigentümer von der normalen – lediglich eine Nutzungsbefugnis vermittelnden – Position eines Nießbrauchers so deutlich unterscheidet, dass er die tatsächliche Herrschaft über das jeweilige mit einem Nießbrauch belastete Wirtschaftsgut ausübt (so für ein nießbrauchsbelastetes Grundstück schon BFH, Urteil v. 25.01.2017, X R 59/14, BFHE 257, S. 227, BStBl. II 2019, S. 730, Rz 35, m.w.N.). In dem Übertragungsvertrag sollten insb. Regelungen dazu getroffen werden, auf welche Erträge sich der Nießbrauch konkret bezieht (insb. ausschüttbare oder ausgeschüttete Gewinne), und in welcher Höhe ein Anspruch in Abhängigkeit davon besteht, wer die Einkünfte versteuert.

Ertragsteuerfolgen der Übertragung des Vermögens

Die Übertragung einer Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft unter Nießbrauchsvorbehalt stellt aus ertragsteuerlicher Sicht einen unentgeltlichen Vorgang dar, wenn das wirtschaftliche

Eigentum ohne Gegenleistung auf den Beschenkten übergeht (vgl. § 17 Abs. 1 Satz 4 EStG). Sollte das wirtschaftliche Eigentum nicht mit dem zivilrechtlichen Eigentum auf den Beschenkten übergehen, ist die unentgeltliche Übertragung des zivilrechtlichen Eigentums aus ertragsteuerlicher Sicht irrelevant.

Schenkungsteuerfolgen der Übertragung

Aus schenkungsteuerlicher Sicht liegt unabhängig davon, ob das wirtschaftliche Eigentum mit dem zivilrechtlichen Eigentum auf den Begünstigten übergeht oder nicht, eine Vermögensübertragung vor. Für diese kommt eine Steuerbefreiung nach § 13a ErbStG in Betracht. Entscheidend ist allein der Übergang des zivilrechtlichen Eigentums. Der Nießbrauch hat damit keinen Einfluss auf eine mögliche Steuerbefreiung nach § 13a ErbStG.

Für einen Zuwendungsnießbrauch an einer Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft kommt keine Steuerbefreiung nach § 13a ErbStG in Betracht.¹¹

Grunderwerbsteuerfolgen der Übertragung

Aus Grunderwerbsteuerlicher Sicht kann die Übertragung der nießbrauchsbelasteten Anteile an der Kapitalgesellschaft einen steuerbaren Vorgang nach § 1 Abs. 2b, 3 und 3a GrEStG auslösen. Soweit diese auf einer unentgeltlichen Übertragung beruht, ist eine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 2 GrEStG möglich. Fraglich ist, ob der Nießbrauch hier wie eine „Auflage“ zu berücksichtigen ist. Dies dürfte von der schenkungsteuerlichen Behandlung der Übertragung der Beteiligung abhängen, d. h. soweit der Nießbrauch die Schenkungsteuer mindert, kommt keine Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 2 GrEStG in Betracht. Eine Steuerbefreiung wäre nach den personenbezogenen Steuerbefreiungen der § 3 Nr. 4, 5, 6 GrEStG nicht möglich.

Einkünfte aus der Beteiligung während Bestehens des Nießbrauchs

Die Einkünfte aus der Beteiligung an der Kapitalgesellschaft erzielt grundsätzlich der zivilrechtliche Eigentümer. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Nießbraucher wirtschaftlicher Eigentümer der Beteiligung ist (vgl. BFH in seinem Urteil v. 14.02.2022, VIII R 29/18). Damit dürften i. d. R. dem (neuen) Eigentümer die Einkünfte aus den Anteilen an der Kapitalgesellschaft zuzurechnen sein. Dies sollte in den Übertragungsverträgen mitberücksichtigt werden. Ob die Finanzverwaltung diese Auffassung teilt, ist offen. In dem BMF-Schreiben v. 23.11.1983, (IV B 1-S 2253 -103/83 BStBl. I 1983, S. 508; „Nießbraucherlass“) hatte die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten, dass die Einkünfte beim Vorbehaltsnießbrauch dem Nießbraucher zuzurechnen sind. Diese Schreibe findet sich bereits seit dem Jahr 2008 nicht mehr in der Positivliste der anwendbaren BMF-Schreiben wieder. Daher war offen, inwieweit die Finanzverwaltung an dieser Auffassung noch teilnimmt. Der Nießbraucherlass aus dem Jahre 2013 (BMF, Schreiben v. 30.09.2013, BStBl. I 2013, S. 1184) nimmt nur auf Grundstücke und nicht auf Anteile an Kapitalgesellschaften Bezug.

Steuerfolgen bei (planmäßiger) Beendigung

Im Falle der Beendigung durch Tod des Nießbrauchers § 14 Abs. 2 BewG prüfen, Nachversteuerung kann die Folge sein, wenn in Abhängigkeit des Alters des Nießbrauchers bei Vereinbarung des Nießbrauchs bis zur Beendigung des Nießbrauchs noch nicht eine bestimmte Zeit vergangen ist und keine Steuerbefreiung nach §§ 13a, 16 ErbStG in Betracht kommt. Darüber hinaus ist als weitere Folgen der Beendigung denkbar, dass z. B. ein Nießbrauch zugunsten einer anderen Person entsteht (sukzessiver Nießbrauch, z. B. wenn nach Tod des Ehemanns der Nießbraucher zugunsten der Ehefrau entsteht), dann Korrektur der ursprünglichen Schenkungsteuererklärung herbeiführen (§ 6 BewG). Zudem Steuerfolgen bei begünstigter Person (hier die Ehefrau) prüfen. Sollte der Nießbraucher wirtschaftliche Eigentümer der Beteiligung gewesen sein, geht mit der Beendigung des Nießbrauchs die Beteiligung auf den Begünstigten nach § 17 Abs. 1 Satz 4 EStG über.

Steuerfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Nießbrauchs

Sollte die (vorzeitige) Beendigung des Nießbrauchs unentgeltlich erfolgen, ist darin ein schenkungsteuerrelevanter Vorgang zu sehen. Eine Steuerbefreiung nach § 13a ErbStG kommt nicht in Betracht. Soweit die vorzeitige Beendigung entgeltlich erfolgt, stellt die Ablösung des Nießbrauchs einen für den Nießbraucher nicht steuerbaren Vorgang dar, wenn dieser nicht wirtschaftlicher Eigentümer der Beteiligung an der Kapitalgesellschaft ist (BFH mit Urteil v. 20.09.2024, IX R 5/24). Eine Besteuerung wird also nur dann ausgelöst, wenn der Nießbraucher wirtschaftlicher Eigentümer der Beteiligung ist. Dies wird jedoch nur ausnahmsweise der Fall sein. In diesen Fällen wird erst zum Zeitpunkt der Ablösung des Nießbrauchs das wirtschaftliche Eigentum am GmbH-Anteil übertragen und zu diesem Zeitpunkt liegt (bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) eine Veräußerung nach § 17 EStG vor (Trossen, NWB VAAAJ-80128). Beim Nießbrauchsverpflichteten stellen diese Zahlungen für die Ablösung des Nießbrauchsrechts nachträgliche Anschaffungskosten dar (BFH, Urteil v. 18.11.2014, IX R 49/13).

3. FAZIT

Der Nießbrauch ist eines der wesentlichen Gestaltungsinstrumente der Nachfolgeberatung, weil damit insb. eine Senkung der Bemessungsgrundlage bei der Schenkungsteuer, aber auch ein Zurückbehalt von Erträgen und Kontrolle möglich ist. Daher spielt er bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer insb. für die Übertragung von nicht begünstigtem Vermögen (wie z. B. Grundstücken, Wertpapieren) eine besondere Rolle. Damit die Gestaltung zu dem gewünschten Erfolg führt, sind die Besonderheiten bei Bestellung des Nießbrauchs an Grundstücken sowie Beteiligungen an gewerblichen Personengesellschaften und Anteilen an Kapitalgesellschaften zu berücksichtigen. So hängen die Steuerfolgen bei Übertragung von Anteilen an gewerblichen Personengesellschaften insb. davon ab, ob der Nießbraucher und Beschenkte Mitunternehmer sind und bei Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften davon, ob auch das wirtschaftliche Eigentum auf den Begünstigten übergeht. Die aktuelle Rechtsprechung sollte stets beobachtet werden.

¹¹ Vgl. Wachter, DStR 2013, S. 1934.