

Dipl. oec.

Christian Umbach

Steuerberater

Günter Umbach

Steuerberater

(§ 58 StBerG)

Industriestraße 2a

D – 34277 Fuldabrück

Tel. +49 561 95928-0

Fax +49 561 95928-30

kanzlei@stb-umbach.de

www.stb-umbach.de

Mitgliedschaften

Steuerberaterkammer Hessen K.d.ö.R.

Steuerberaterverband Hessen e.V.

DATEV e.G., Nürnberg

Weitere Informationen finden Sie auf unserer
Internetseite unter <http://www.stb-umbach.de/>



Merkblatt

Immobilienübertragung gegen Nießbrauch und Rentenzahlung

Inhalt

- | | |
|--|--|
| 1 Einführung | 4 Nießbrauch als Regelung der Erbfolge |
| 2 Grundsätze zu Mieteinkünften | 5 Behandlung der Rentenzahlung bei der Einkommensteuer |
| 3 Behandlung des Nießbrauchs bei der Einkommensteuer | 6 Checkliste: Rente/Nießbrauch |
| 3.1 Zuwendungsnißbrauch | |
| 3.2 Vorbehaltsnißbrauch | |
| 3.3 Vermächtnisnißbrauch | |
| 3.4 Nießbrauch als Sonderbetriebsvermögen | |

1 Einführung

Rund die Hälfte ihres Vermögens haben die Deutschen in Grundbesitz angelegt; viele planen, in die eigenen vier Wände zu ziehen oder sich aus Renditeaspekten eine Mietimmobilie zuzulegen. Sofern Familien bereits über Grundbesitz verfügen, denken sie oftmals darüber nach, ihre Immobilien an Kinder oder Enkel abzutreten, ohne auf die bisherigen Einnahmen zu verzichten:

Dieser Spagat gelingt über den sogenannten **Nießbrauch**. Auch wenn Tochter oder Sohn faktisch noch nicht an den Mieterträgen partizipieren, sorgt der endgültig erfolgte Besitzerwechsel im Grundbuch für gesicherte Verhältnisse. Dabei müssen die Ex-Besitzer noch nicht einmal Abstriche am vorherigen Lebensstandard machen. Denn die Übergabe gegen Nießbrauch sichert – je nach Gestaltung – eine unveränderte Einkommenslage bis zum Tod und sorgt für einen zusätzlichen Minderungsposten für die Erbschaft- oder Schenkungsteuer.

Auch die anschließende familieninterne Berechnung der Einkommensteuer von Eltern und Kindern ergibt in der Summe oft deutliche Ersparnisse – und dies für einen langen Zeitraum. Ein bedeutender Aspekt beim Grundbesitz ist die steuerliche Behandlung. Im Umgang mit dem Finanzamt ist so einiges zu beachten, von den Angaben in der Einkommensteuererklärung, den Auswirkungen auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer bis hin zu diversen Sonderaspekten.

Diese greift das nachfolgende Merkblatt auf, indem es die steuerliche Behandlung der verschiedenen Formen des Nießbrauchs und der Möglichkeit einer Hausübertragung unter Verwandten gegen Rentenzahlung erläutert.

Eines vorweg: Die Übergabe gegen Rente ist steuerlich meist nicht attraktiv!

Hinweis

Darüber hinaus ist auch auf die Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2022 bei der Bewertung von Gebäuden für die Erbschaft- und Schenkungsteuer hinzuweisen. Demnach werden ab 2023 bebaute Grundstücke an die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angepasst. Dies führt regelmäßig zu höheren Steuerwerten und damit auch zu einer höheren Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer.

2 Grundsätze zu Mieteinkünften

Die allgemeinen Grundregeln der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung sind auch beim Nießbrauch oder der Hausübergabe gegen Rentenzahlung zu beachten. Daher zunächst ein paar wichtige Grundregeln. Die Vermietung des eigenen Grundbesitzes ist keine gewerbliche Tätigkeit, selbst bei Wohnblocks oder Bürohäusern. Vorteil: Die Einkünfte unterliegen nicht der

Gewerbsteuer, es besteht keine Buchführungspflicht, und ein Verkaufserlös ist nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerfrei.

Der Privatbereich endet aber, wenn die Immobilie für die eigene Firma, Kanzlei oder Praxis genutzt wird. Dann gehört das Haus insoweit zum Betriebsvermögen, und Sie erzielen entweder Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder aus selbständiger Arbeit. Liegen zum Beispiel im Erdgeschoss das eigene Ladenlokal, im ersten Stock vermietete Privaträume und in der zweiten Etage die eigene Wohnung, liegt Betriebs- und Privatvermögen vor. Die Hausaufwendungen sind dann entweder Betriebsausgaben, Werbungskosten oder steuerlich als privat veranlasst irrelevant. Der Preis für das Lokal muss bilanziert werden, und die Absetzung für Abnutzung (AfA) hierauf fällt in den betrieblichen Bereich.

Der Verkauf einer privaten Immobilie gehört nicht zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, kann aber als privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig sein. Der Erlös aus betrieblichen Hausteilen muss jedoch stets als Betriebseinnahme deklariert werden, indem er dem bis dahin abgeschriebenen Wert gegenübergestellt wird.

Auf Dauer gesehen muss bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ein positiver Ertrag zu erwarten sein, sonst vermutet das Finanzamt sogenannte Liebhaberei, und Verluste sind nicht absetzbar. Diese Auffassung wird bei Mieteinkünften aber großzügig ausgelegt. So ist hier generell von einem Einnahmenüberschuss auszugehen, sofern eine dauerhafte Vermietung geplant ist – selbst wenn sich die Verhältnisse unerwartet kurzfristig ändern. Bei Zeitverträgen, Vermietung an Angehörige, späterem Verkauf oder Eigennutzung sowie bei Ferienwohnungen prüft das Finanzamt allerdings kritisch. Hier sind Verluste nur absetzbar, wenn auf Dauer gesehen ein Überschuss erzielbar ist.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten entscheidend für die Höhe der Steuer.

Erhaltene Mieteinnahmen im Jahr
+ Nebenkosten (Umlagen)
– bezahlte Werbungskosten im Jahr (inkl. Umlagen und AfA)
= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (positiv oder negativ)

Zu den Einnahmen zählen einmalige oder laufende Mieten sowie sonstige Vergütungen, die für die Überlassung gezahlt werden. Hierzu zählen auch die Einnahmen für Garagen und Stellflächen. Werbungskosten sind alle Aufwendungen, die wirtschaftlich mit der Vermietung zusammenhängen. Der Vermieter kann sie auch dann geltend machen, wenn vorübergehend keine Einnahmen aus dem Gebäude erzielt werden. Im Einzelnen fallen unter die anfallenden Werbungskosten

zum Beispiel die Abschreibungen, Schuldzinsen, Grundsteuer, Versicherungen, Beratungskosten (z.B. für den Steuerberater), Reparaturkosten oder auch die umgelegten Kosten.

Hinweis

Zudem sind auch die Steuerberatergebühren für die Grundsteuererklärung, die 2022/2023 von allen Hauseigentümern zu erstellen war, als Werbungskosten abzugsfähig. Dies gilt auch für die Kosten der Prüfung der entsprechenden Bescheide (Bescheid über den Grundsteuerwert und Bescheid über den Grundsteuermessbetrag). Gleiches gilt auch für die seit 2025 ergehenden Grundsteuerbescheide. Muss ein Einspruch eingelegt werden, dann stellen auch diese Kosten abzugsfähige Werbungskosten dar. Gleiches gilt auch für Widersprüche gegen die Grundsteuerbescheide. Sollte das Haus nur teilweise zu Vermietungszwecken genutzt werden, dann sind diese Kosten aufzuteilen.

3 Behandlung des Nießbrauchs bei der Einkommensteuer

Neben dem normalen Kauf oder Bau einer Immobilie kann der Besitz auch durch spezielle Verträge – in der Regel unter Angehörigen – vollzogen werden. Damit soll dann oftmals die vorweggenommene Erbfolge geregelt werden, oder die Vereinbarungen erfolgen aus praktischen Gründen – etwa wegen betagter Eltern und zur Steuerersparnis. In Betracht kommen hierbei oftmals der Nießbrauch oder die Vermögensübergabe gegen wiederkehrende Leistungen.

Bei Nießbrauch darf eine dritte Person das Grundstück nutzen, es aber nicht verkaufen. Solche Verträge werden oft innerhalb der Familie abgeschlossen, um beispielsweise die Erbfolge vorzeitig zu regeln. Daher hat ein Nießbrauch Auswirkungen auf die Einkommen- und auf die Schenkungsteuer. Die Finanzverwaltung folgt dieser zivilrechtlichen Auffassung jedoch nicht in allen Fällen. Grundvoraussetzung ist, dass die Erträge aus der Immobilie beim Nießbraucher aufgrund einer gesicherten Rechtsposition zufließen.

Grundsätzlich werden bürgerlich-rechtliche Gestaltungen zwischen nahen Angehörigen steuerrechtlich nur anerkannt, wenn sie klar vereinbart, ernsthaft gewollt und tatsächlich durchgeführt werden. Somit können aus einer Nießbrauchsbestellung zugunsten naher Angehöriger steuerrechtliche Folgerungen nur dann gezogen werden, wenn

- ein bürgerlich-rechtlich wirksames Nießbrauchsrecht begründet worden ist und
- die Beteiligten die zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen auch tatsächlich durchführen.

An der tatsächlichen Durchführung fehlt es, wenn äußerlich alles beim Alten bleibt und etwa nur die Erträge an den Nießbraucher abgeführt werden. In jedem Fall

scheidet eine Zurechnung von Einkünften für den Nießbraucher aus, wenn die bezogenen Erträge an den Besitzer weitergeleitet werden müssen, ohne dass dieser rechtlich in irgendeiner Weise auf die Verwaltung des Vermögens Einfluss nehmen kann.

Hierbei sind die unterschiedlichen Formen eines Nießbrauchs zu unterscheiden:

3.1 Zuwendungsnißbrauch

Beim Zuwendungsnißbrauch bestellt der Eigentümer Verwandten oder fremden Dritten ein Nießbrauchsrecht an seinem Besitz. Dabei ist zwischen entgeltlichem und unentgeltlichem Nießbrauch zu unterscheiden:

- Der Vorgang ist entgeltlich, wenn der Wert des Nießbrauchs und der Wert der Gegenleistung (Immobilie) in etwa identisch sind. Das wird in der Regel der Fall sein, wenn der Nießbrauch unter fremden Dritten abgeschlossen wird.
- Stimmen Nießbrauchswert und Gegenleistung nicht überein, ist der Vorgang teilentgeltlich und wird in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt.
- Gibt es keine Gegenleistung oder liegt diese unter 10 % des Nießbrauchswerts, ist die Einräumung des Rechts unentgeltlich.

Der häufigste Fall ist der unentgeltliche Nießbrauch zwischen Angehörigen.

- Der **Nießbraucher** erzielt Mieteinkünfte und kann Kosten geltend machen. Er kann allerdings keine Abschreibungen ansetzen.
- Der **Eigentümer** kann keine Werbungskosten ansetzen. Somit geht die Abschreibung steuerlich verloren.

Wird ein Nießbrauch Dritten **entgeltlich** eingeräumt, liegt steuerlich eine Grundstücksvermietung des Eigentümers an den Nießbraucher vor.

- Der **Eigentümer** erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die er bei Einmalzahlungen auf die Nutzungsdauer verteilen kann. Er darf weiterhin AfA ansetzen.
- Der **Nießbraucher** setzt die laufenden Aufwendungen als Werbungskosten ab und kann zusätzlich das Nießbrauchsrecht abschreiben.

Bei teilentgeltlicher Rechtsbestellung erfolgt eine Splitting nach den beiden vorherigen Regeln. Die Kosten sind entsprechend aufzuteilen.

Aus schenkungsteuerlicher Sicht hat der Nießbraucher den Zuwendungsnißbrauch der Schenkungsteuer zu unterwerfen, wenn der Zuwendungsnißbrauch unentgeltlich eingeräumt wurde. Dabei kann ein Wahlrecht genutzt werden, ob die Versteuerung mit dem Kapitalwert des Nießbrauchs erfolgen soll, oder ob die Steuer jährlich im Voraus vom Jahreswert erhoben werden

soll. Für die Berechnung des Kapitalwerts gelten die gleichen Spielregeln wie beim Vorbehaltsnießbrauch (siehe Punkt 4).

3.2 Vorbehaltsnießbrauch

Ein Vorbehaltsnießbrauch wird meist bei der vorweggenommenen Erbregelung verwendet. Der Besitzer (oft die Eltern) überträgt die Immobilie und behält sich den Nießbrauch vor. Er kann weiterhin in seiner Wohnung bleiben oder unverändert Mieten vereinnahmen. Der neue Eigentümer (das Kind) erwirbt eine Immobilie, die mit einem Nießbrauch belastet ist.

- Der **Vorbehaltsnießbraucher** muss die Mieteinnahmen versteuern und kann die Aufwendungen sowie die Gebäude-AfA absetzen. Dies gilt auch dann, wenn der Nießbraucher das Grundstück an den neuen Grundstückseigentümer überlässt.
- Der neue **Eigentümer** hat weder Werbungskosten noch Einnahmen. Das ändert sich erst, wenn das Nießbrauchsrecht endet.
- Vorteil des **Vorbehaltsnießbrauchs**: Im Gegensatz zum Zuwendungsnießbrauch kann die AfA weiterhin geltend gemacht werden.

Hinweis Schenkungsteuer

Der Übernehmer des Vermögens kann den kapitalisierten Wert der Belastung durch den Nießbrauch in voller Höhe vom Wert der Immobilie abziehen, wodurch sich seine Schenkungsteuer mindert (siehe unten).

3.3 Vermächtnisnießbrauch

Ein Vermächtnisnießbrauch liegt vor, wenn im Erbfall ein Erbe aufgrund einer testamentarischen Verfügung einem Dritten (Vermächtnisnehmer) ein Nießbrauchsrecht einräumen muss. In diesem Fall hat der Erblasser seine Erben verpflichtet, dass eine andere Person die Erträge aus dem geerbten Grundvermögen erhält. Hierbei hat der Vermächtnisnehmer – und nicht die Erben – die Mieteinkünfte zu versteuern. Dies bedeutet:

- Der **Vermächtnisnießbraucher** muss die Mieteinnahmen versteuern und kann die Aufwendungen absetzen. Die Gebäude-AfA kann er hingegen nicht absetzen.
- Der Erbe als neuer **Eigentümer** hat weder Werbungskosten noch Einnahmen. Das ändert sich erst, wenn das Nießbrauchsrecht endet.

3.4 Nießbrauch als Sonderbetriebsvermögen

Handelt es sich beim Nießbrauch um Sonderbetriebsvermögen bei einer Personengesellschaft, sind die Wirtschaftsgüter des Sonderbetriebsvermögens bei der Bewertung des Betriebsvermögens mit ihrem gemeinen Wert anzusetzen, und für das Nießbrauchsrecht wird ein Kapitalwert nach dem Bewertungsgesetz ermittelt.

Da der Nießbraucher Mitunternehmer der Personengesellschaft ist, handelt es sich bei dem Nießbrauchsrecht um einen Anteil an einer Personengesellschaft und folglich gehört das Nießbrauchsrecht bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen zum begünstigungsfähigen Betriebsvermögen. Die Zuordnung zum begünstigten Betriebsvermögen erfordert nicht den Erwerb einer zivilrechtlichen Gesellschafterstellung. Die Steuerbefreiung wird aber nur für das begünstigte Vermögen gewährt.

Handelt es sich bei der Personengesellschaft nicht um einen Betrieb mit überwiegendem Verwaltungsvermögen, gewährt die Finanzverwaltung die Steuerbefreiung für das Nießbrauchsrecht insoweit nicht, als das Nutzungsrecht auf Verwaltungsvermögen entfällt. Bleibt der zivilrechtliche Eigentümer des Gesellschaftsanteils Mitunternehmer, gilt der Teil des Nießbrauchsrechts als nicht begünstigungsfähiges Vermögen, der dem Verhältnis des Werts des Anteils des jungen Verwaltungsvermögens am Wert des Anteils an der Personengesellschaft entspricht.

Beispiel

A und B sind je zu 50 % an der A & B OHG beteiligt. A räumt C unentgeltlich das Nießbrauchsrecht an seinem Anteil ein. Dieses ist so ausgestaltet, dass C Mitunternehmer der OHG wird. A bleibt Mitunternehmer der OHG. Der Kapitalwert des Nießbrauchs beträgt 100.000 € und der des Anteils des A an der OHG 2 Mio. €. Zum Gesamthandsvermögen der OHG gehört Verwaltungsvermögen im Wert von 900.000 €, wovon 500.000 € auf Verwaltungsvermögen entfallen.

Lösung

Die zum Verwaltungsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter sind A und B nach dem Gewinnverteilungsschlüssel je zu 50 % zuzurechnen. Die Verwaltungsvermögensquote bezogen auf den Anteil des A beträgt $900.000 \text{ €} \times 0,5 \times 2.000.000 \text{ €} = 22,5 \%$. Aufgrund des Verwaltungsvermögens sind jedoch $500.000 \text{ €} \times 0,5 \times 2.000.000 \text{ €} = 12,5 \%$ nicht begünstigt. Damit rechnet das Nießbrauchsrecht mit $(100.000 \text{ €} \times 12,5 \%) = 12.500 \text{ €}$ nicht zum begünstigten Vermögen und mit $(100.000 \text{ €} - 12.500 \text{ €}) = 87.500 \text{ €}$ zum begünstigten Vermögen.

4 Nießbrauch als Regelung der Erbfolge

Vorweg: Aus Sicht der Eltern sind wiederkehrende Leistungen in Form von Rentenzahlungen meist die bessere Entscheidung. Denn die Eltern müssen sich anschließend nicht mehr um Mieterwechsel, Renovierung oder tropfende Wasserhähne kümmern und erhalten monatlich einen fest vereinbarten Betrag aufs Konto. Damit spielt es für die Höhe ihrer Erträge keine Rolle, ob der Nachwuchs anschließend ordentlich wirtschaftet. Gleichzeitig können die Kinder die Rentenzah-

lungen mit dem sogenannten Zinsanteil als Werbungskosten geltend machen.

Beim Nießbrauch hingegen gibt es später immer wieder Streit über die Bezahlung von außerordentlichen Aufwendungen oder etwa die Notwendigkeit eines Dachausbaus. Zudem fällt es betagten Eltern zunehmend schwer, sich um die Hausverwaltung zu kümmern.

Durch die Übergabe gegen wiederkehrende Leistungen lassen sich auch unliebsame Erben aus dem Weg schaffen. Nach erfolgter Vermögensübergabe laufen Pflichtteilsansprüche spätestens nach zehn Jahren ins Leere. Beim Nießbrauch erlischt die Forderung hingegen nicht, so dass die Nachfolger immer drohende Ansprüche der Geschwister im Auge behalten müssen. Bei Immobilien gegen Nießbrauch bleibt daher das latente Risiko, so dass liquide Mittel für den Fall der Fälle vorgehalten werden müssen.

Allerdings hat der Nießbrauch nicht nur negative Seiten. Bei wiederkehrenden Leistungen muss das Kind auch dann zahlen, wenn beispielsweise Wohnungen leer stehen und die Mieten nicht wie erwartet fließen. Zwar kann es sich an die Eltern mit der Bitte um Reduzierung wenden. Doch die sind oft auf die kalkulierten Einnahmen angewiesen.

Hinweis

Bei Nießbrauchsverträgen mit Minderjährigen ist auch die Mitwirkung eines Ergänzungspflegers erforderlich. Denn im Gegensatz zu einer klassischen Geldschenkung werden dem Nachwuchs auch Belastungen zugewendet. Die Anordnung einer Ergänzungspflegschaft ist aber nur für die Bestellung, nicht für die Dauer des Nießbrauchs erforderlich. Die Bestellung des Nießbrauchs ohne Mitwirkung eines Ergänzungspflegers ist in diesen Fällen jedoch einkommensteuerrechtlich anzuerkennen, wenn das Vormundschaftsgericht die Mitwirkung eines Ergänzungspflegers für entbehrlich gehalten hat.

Bei der anschließenden Verwaltung dürfen Vater oder Mutter aber ohne Pfleger unter die Arme greifen. Somit fallen hier nur einmal Gebühren bei der Vertragsunterschrift an.

Bei der Hausschenkung setzt das Finanzamt den Immobilienwert – je nach Grundstücksart – über drei verschiedene Berechnungen fest, um einen Preis auf Marktniveau zu erreichen. Hiervon darf dann der Kapitalwert des Nießbrauchs abgezogen werden, der sich aus den hochgerechneten Mieterträgen ergibt. Dieser kapitalisierte Betrag fällt umso höher aus, je jünger Vater oder Mutter bei Übergabe sind. Die Jahreseinnahme wird mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich an der amtlichen Sterbetabelle orientiert.

Hinweis

Das Bundesfinanzministerium veröffentlicht hierzu jährlich die entsprechenden Daten auf seiner Website unter www.bundesfinanzministerium.de; aktuell für 2026 im Schreiben vom 21.10.2025.

Wenn beide Elternteile bei der Schenkung noch leben, ist der höhere Faktor als Abzugsposten maßgebend. Ist die Mutter zum Beispiel 60 Jahre alt, liegt er im Jahr 2026 bei 13,832, beim 65 Jahre alten Vater bei 11,444. Beträgt der Jahreswert für den Nießbrauch nun beispielsweise 10.000 €, setzt das Finanzamt bei der Mutter 138.321 € bzw. 114.440 € beim Vater als Schuldposition an. Liegt das Resultat unter dem Freibetrag (pro Kind und Elternteil immerhin 400.000 €), bleibt der Besitzerwechsel steuerfrei.

Hinweis

Hier ist noch ein BFH-Urteil aus dem Jahr 2019 (Az. II R 4/16) zu beachten. Dieses Urteil besagt, dass der Jahreswert des Nießbrauchsrechts unter Abzug der Schuldzinsen für die zum Zeitpunkt der Zuwendung bestehenden Darlehen zu ermitteln ist, wenn die Schuldzinsen vom Schenker als Nießbraucher während des Bestehens des Nießbrauchsrechts aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung getragen werden. Hier empfiehlt sich eine entsprechende Klärung mit der kreditgebenden Bank bereits vor Einräumung des Nießbrauchs.

Auch beachtenswert ist ein BFH-Urteil aus 2024 (Az. II R 38/22). Hiernach liegt bei der Anwendung geschlechterdifferenzierender Sterbetafeln bei der Bewertung lebenslänglicher Nutzungen und Leistungen für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer kein Verstoß gegen das Grundgesetz vor.

Weiterer Vorteil: Das durch dieses Geschäft übertragene Haus belastet im späteren Erbfall steuerlich nach zehn Jahren überhaupt nicht mehr.

Da das Haus mit dem Wert angesetzt wird, der dem Verkehrswert nahekommt, darf auch die Nießbrauchlast in voller Höhe angesetzt werden. Zudem wird die Sterbetabelle der Finanzverwaltung jährlich aktualisiert, was statistisch eine längere Lebensdauer für Vater und Mutter bedeutet. Das erhöht dann den Kapitalwert, ohne dass sich die Mieterträge aus der mit Nießbrauch belasteten Immobilie ändern. Das kann dazu führen, dass es gelingt, ein Mehrfamilienhaus gegen Nießbrauch zu verschenken, ohne dass der Fiskus Forderungen stellt.

Beispiel

Die verwitwete 52-jährige Mutter überträgt das vermietete Mehrfamilienhaus Anfang 2026 zum Steuerwert von 1,2 Mio. € an die Tochter. Sie vereinbaren Vorbehaltsnießbrauch.

Jahresertrag Haus	50.000 €
Vervielfältiger bei Alter 52	x 15,398
Kapitalwert Nießbrauch	769.900 €
Steuerrechnung	
Wert des Hauses	1.200.000 €
Nießbrauchslast	– 769.300 €
Ergibt	430.700 €
Kinderfreibetrag	– 400.000 €
Bemessungsgrundlage (abgerundet)	30.700 €
Steuersatz	x 7 %
Anfallende Schenkungsteuer	2.149 €

5 Behandlung der Rentenzahlung bei der Einkommensteuer

Eine Immobilie kann auch gegen die Zusage von wiederkehrenden Leistungen im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen werden. Hierbei übertragen (Groß-)Eltern ihre Immobilien vorzeitig auf Kinder oder Enkel, ohne auf die bisherigen Einnahmen zu verzichten. **Vermögensübergabe gegen Versorgungsleistung** nennt sich das Modell. Die neuen Hausbesitzer setzen ihre privaten Zahlungen bis zum Tod der Eltern als Sonderausgaben ab und Vater oder Großmutter versteuern die Rente als sonstige Einnahmen. Diese im Familienkreis beliebte Variante hat sich in der Vergangenheit besonders dann gelohnt, wenn der Übergebende (z.B. die Eltern) einer geringeren Steuerprogression als die Zahlenden (erwerbstätige Kinder) unterliegt.

Seit 2008 sind Versorgungsleistungen jedoch steuerlich nicht mehr im Bereich von privaten Immobilien absetzbar.

Hinweis

Sofern der Besitzerwechsel jedoch bereits vor 2008 stattgefunden hatte, ist das Steuersparmodell weiterhin anwendbar.

Mit der Änderung ab 2008 wurden Versorgungsleistungen nur auf die Übertragung von Betriebsvermögen reduziert, entweder in Form von Einzelunternehmen oder von Anteilen an Personen- oder Kapitalgesellschaften. Andere Vermögensarten sind seitdem nicht mehr privilegiert.

Steuerlich begünstigt sind

- Land- und forstwirtschaftliche Betriebe,
- Einzelunternehmen (Betriebe oder Teilbetriebe),
- Anteile an Personengesellschaften (OHG, KG, GbR, atypisch stille Gesellschaft) mit Gewinneinkünften gem. §§ 13, 15 Abs. 1 Nr. 1 und 18 Abs. 1 Einkommensteuergesetz,
- Anteile an Erben- oder Gütergemeinschaften mit Gewinneinkünften,
- Mitunternehmeranteile an einer Besitzgesellschaft im Rahmen einer Betriebsaufspaltung,

- die unentgeltliche Aufnahme des Übernehmers in ein bestehendes Einzelunternehmen,
- die Praxis oder Kanzlei von Freiberuflern,
- GmbH-Anteile bei mindestens 50%iger Beteiligung, wenn sowohl der ehemalige als auch der neue Besitzer für die GmbH tätig sind,
- Wohnteile eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

Steuerlich nicht begünstigt sind

- Immobilien,
- Sparguthaben,
- Wertpapiere,
- Anteile an vermögensverwaltender oder gewerblich geprägter Personengesellschaft,
- typisch stille Beteiligung,
- GmbH-Anteile mit weniger als 50%iger Beteiligung,
- GmbH-Anteile mit 50%iger Beteiligung, aber fehlender Geschäftsführung,
- Aktien,
- Anteile an Körperschaften, die **keine GmbH** sind – unabhängig von der Höhe der Beteiligung.

Hinweis

Diese Gesetzesänderung gilt für Vereinbarungen, die ab dem 01.01.2008 abgeschlossen werden, nicht jedoch für Altverträge bis zum 31.12.2007.

Als Alternative kann sich der **Vorbehaltsnießbrauch** anbieten.

Bei der Übertragung von nicht begünstigtem privaten Grundvermögen gegen wiederkehrende Leistungen in nach 2007 geschlossenen Verträgen handelt es sich um vollentgeltliche oder teilentgeltliche Rechtsgeschäfte.

Hinweis

Dies hängt von der Höhe der vereinbarten wiederkehrenden Leistungen ab. Entspricht der Barwert der Leistungen dem Wert des übertragenen Grundstücks, liegt ein voll entgeltliches Rechtsgeschäft vor. Liegt der Barwert darunter, handelt es sich um ein teilentgeltliches Rechtsgeschäft.

Die wiederkehrenden Leistungen führen mit ihrem Barwert zu Anschaffungskosten und damit zu Abschreibungen. Aus der Sicht des Vermögensübergebers führt dies zu einem Veräußerungsgeschäft, was Spekulationssteuer auslösen kann, sofern die Zehnjahresfrist im Zeitpunkt der Übertragung noch nicht abgelaufen ist.

Beispiel

Eltern übertragen ihr Eigenheim auf die Tochter gegen eine Rente. Der kapitalisierte Rentenwert beträgt 50 % des Marktpreises vom Haus. Aus der Rente kann der Neubesitzer den Zinsanteil als Werbungskosten absetzen, wenn er

die Immobilie vermietet. Sofern die Eltern das Mietshaus noch keine zehn Jahre besessen haben, unterliegt das halbe Haus den Regeln der Spekulationssteuer.

Keine Nachteile aufgrund der Gesetzesänderung ergeben sich hingegen, wenn es sich um betriebliche Immobilien handelt. Sofern also beispielsweise der Freiberufler seine Kanzlei oder Praxis an den Nachfolger gegen Rente übergibt, lassen sich die Rentenzahlungen als Sonderausgaben absetzen, auch wenn das Geschäft erst 2022 erfolgen sollte. Ähnlich sieht es bei Wohnanteilen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs sowie beim Einzelunternehmer oder dem Beteiligten an einer gewerblichen Personengesellschaft (OHG, KG, GbR, atypisch stiller Gesellschaft) aus. Bei der

Übergabe von Anteilen an einer GmbH mit Grundbesitz gelingt es hingegen nur, wenn der Übergebende mindestens zu 50 % daran beteiligt ist und sowohl der ehemalige als auch der neue Besitzer für die GmbH tätig sind.

Bei der Schenkungsteuer ergeben sich keine Unterschiede zum Nießbrauch. Denn bei Versorgungsleistungen werden die jährlichen Rentenzahlungen kapitalisiert, während es beim Nießbrauch die Hauserträge sind.

Hinweis

Bei einer teilentgeltlichen Übertragung kann der Übernehmer teilweise die Abschreibungen des Übergebers des Grundstücks steuerlich geltend machen.

6 Checkliste: Rente/Nießbrauch

	Rentenzahlungen	Vorbehaltsnießbrauch
Modalitäten	Es muss sich um einen Vermögensübergabevertrag mit Rücksicht auf die künftige Erbfolge handeln. Zwingende Inhalte sind die Hausbezeichnung, die Höhe der Versorgungsleistung sowie die Zahlungsmodalitäten.	Einräumung des Rechts, ein Grundstück zu nutzen, wobei die Zahlung außerordentlicher Hausaufwendungen geregelt werden sollte. Da zuvor die Immobilie übertragen wird, ist ein Notarvertrag notwendig.
Partner	Steuerlich möglich nur zwischen erbberechtigten Verwandten	Keine Beschränkung auf Angehörige. Bei Dritten wird das Geschäft entgeltlich durchgeführt.
Vertrag bis 2007	Weiterhin Sonderausgabenabzug, Renten sind steuerpflichtige Einnahmen.	Notartermin ist für die Behandlung bei der Einkommensteuer unerheblich. Das Modell wird bei Einhaltung der formalen Voraussetzungen – z.B. beim Nachwuchs unter 18 Jahren – immer anerkannt. Dabei müssen die Vereinbarungen nachfolgend in der Praxis tatsächlich durchgeführt werden.
Vertrag ab 2008	Die Neubesitzer erhalten keinen Sonderausgabenabzug und (Groß-)Eltern als Übergebende müssen die Rente nicht mehr versteuern.	
Einnahmen	Die Eltern versteuern die Zahlungen bei Verträgen vor 2008 als sonstige Einkünfte und können einen Pauschbetrag von jeweils 102 € abziehen. Bei Neuverträgen keine Steuerpflicht.	Die Eltern müssen ihre Mieteinkünfte unverändert deklarieren, bei Eigennutzung ist steuerlich nichts zu veranlassen.
Ausgaben	Können die Kinder ihre Zahlungen noch als Sonderausgaben absetzen, verpufft der Abzugsposten in dem Jahr, in dem sie keine positiven Einkünfte aufweisen.	Erst einmal fällt bei den Nachkommen keine neue Position für die Einkommensteuer an. Erst mit dem Tod der Eltern gibt es Mieteinkünfte.
Besonderheiten	Sonderausgabenabzug gelingt nur, wenn die Hauserträge die Zahlungen abdecken können. Ausreichend sind auch ersparte Mieten.	Außergewöhnliche Reparaturaufwendungen sind beim Nießbraucher nur Werbungskosten, wenn die Zahlung schriftlich vereinbart ist.
Abschreibung	Die Kinder führen die AfA der Eltern unverändert fort.	Die Kinder setzen AfA erst nach dem Tod der Eltern an.
Hauswert	Berechnung nach den Erbschaftsteuerregeln zum Zeitpunkt der Übergabe	
Schuldposten	Jahresrente x nach Lebensalter bemessenem Faktor	Jahreswert des Ertrags aus dem Nießbrauch x Faktor nach Lebensalter

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: März 2026

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.