

ETL Monatsticker

ETL BREILER & SCHNABL WIESBADEN

Die wichtigsten Steuerthemen
des Monats – kompakt & praxisnah!

Mit
StB Louis Kreger



ETL

Louis Kreger

Steuerberater, Partner

ETL Breiler & Schnabl GmbH

Wiesbaden

Eigentum
übertragen

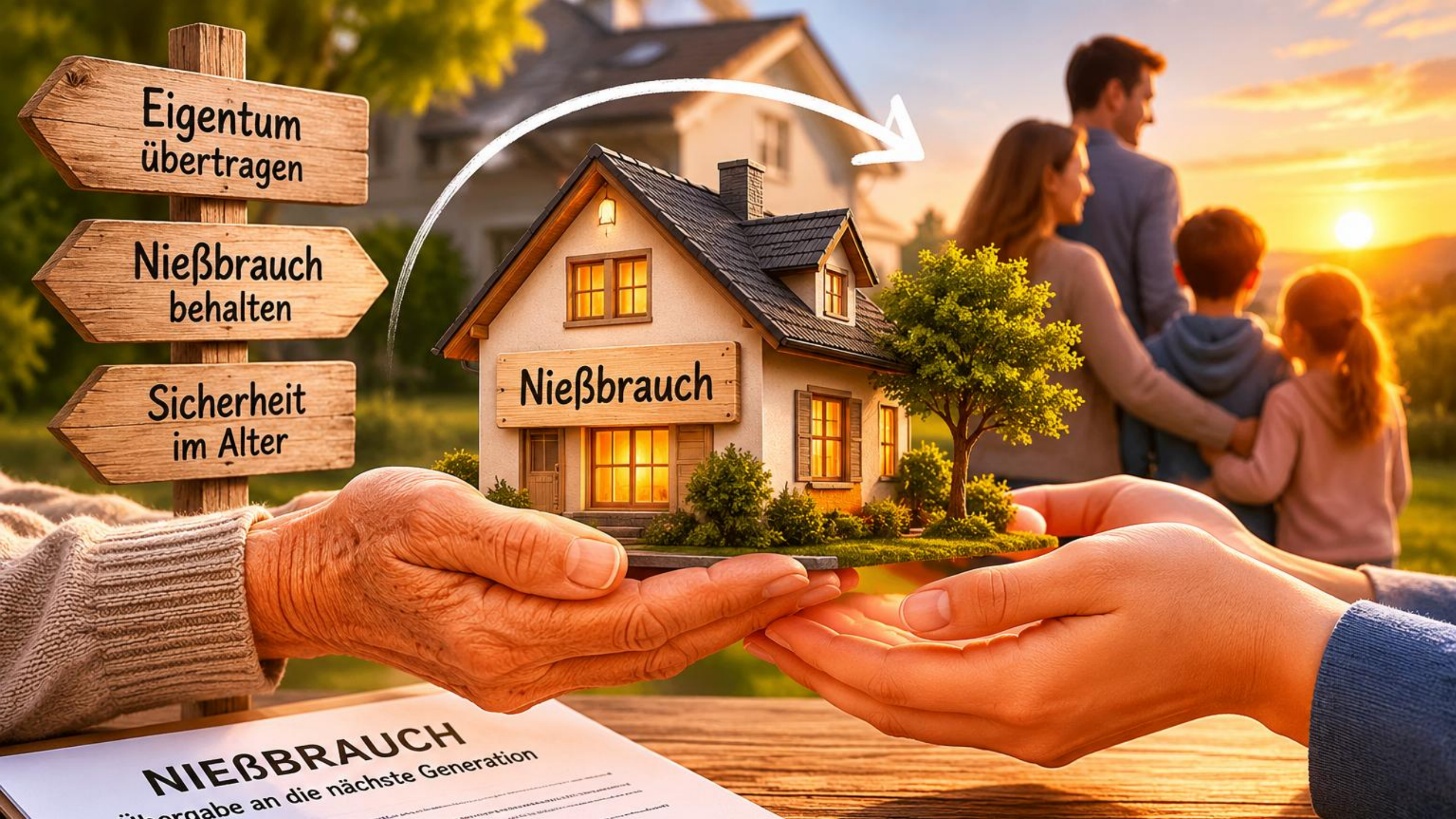
Nießbrauch
behalten

Sicherheit
im Alter

Nießbrauch

NIEßBRAUCH

Übergabe an die nächste Generation



Agenda

1. Allgemeines zum Nießbrauch
2. Arten des Nießbrauchs
3. Vorbehaltsnießbrauch
4. Zuwendungsnießbrauch
5. Chancen und Risiken



Allgemeines zum Nießbrauch

- **Geregelt in §§ 1030–1089 BGB** als dingliches Recht → wirkt **gegen jeden** (nicht nur zwischen Vertragspartnern)
- Der Nießbrauch ist ein umfassendes, dingliches Recht, das einer Person (**Nießbraucher**) an einer Sache oder einem Recht eingeräumt wird, die einer anderen Person (**Eigentümer**) gehört.
- Der Nießbrauch berechtigt insbesondere zu:
 - **Nutzung** der Sache (z. B. Wohnung, Grundstück, Auto)
 - **Früchte ziehen**: z. B. Mieteinnahmen, Erträge aus dem Vermögen
- Wichtig: Der Nießbrauch kann sowohl an **beweglichen Sachen, Immobilien** als auch an **Rechten** (z. B. Wertpapieren) eingeräumt werden.
- **Dauer**: In der Regel auf Lebenszeit des Nießbrauchers beschränkt, kann aber auch zeitlich befristet werden.
- **Pflichten des Nießbrauchers**:
 - Erhaltung der Substanz (Instandhaltung, § 1040 BGB)
 - Abführung von Früchten an den Eigentümer nur, wenn vereinbart (bei Vermietung erhält Nießbraucher oft die Miete)

Übertragbarkeit: Grundsätzlich übertragbar, **aber nicht vererblich**, wenn nur auf Lebenszeit eingeräumt.

- **Abgrenzung zum Wohnrecht**, welches lediglich die (lebenslange) Nutzung zu Wohnzwecken bestimmt, eine wirtschaftliche Nutzung bspw. der Immobilie entfällt hier.
→ Eingeschränkteres Nutzungsrecht

Arten des Nießbrauchs

Es wird zwischen Vorbehaltsnießbrauch (Übertragender behält Nießbrauch) und Zuwendungsnießbrauch (Nießbrauch wird einem Dritten eingeräumt) unterschieden.

- **Vorbehaltsnießbrauch:** Übertragung der Immobilie an Kinder bei gleichzeitiger Nutzungs-/Mietetragsberechtigung.
- **Zuwendungsnießbrauch:** Übertragung des Nießbrauchsrechts an Dritte, z.B. Kinder zur Einkommensverlagerung.



- Vorbehaltsnießbrauch vorteilhaft bei Schenkungen
- Bei **Vorbehaltsnießbrauch** sinkt der steuerliche Wert der Schenkung, weil der Erwerber die Substanz belastet erhält.
- Der Kapitalwert des Nießbrauchs wird nach dem Bewertungsgesetz aus Jahreswert und Vervielfältiger ermittelt (je älter der Übertragende ist, desto geringer ist der Kapitalwert)
- Der **Nießbrauch** kann als abzugsfähige Belastung den **steuerpflichtigen Erwerb mindern**, wenn er wirksam vereinbart ist.
- Beliebtes Gestaltungsmittel der vorweggenommenen Erbfolge
 - Ausnutzung Freibeträge alle 10 Jahre
 - Gewisser Gestaltungsspielraum (Ausnutzung Freibetrag bei teilweiser Schenkung)

Variante 1: Voller Vorbehaltsnießbrauch der Eltern (Versorgung im Vordergrund)

- Eltern übertragen GbR-/KG-Anteile (bspw. Immobilienvermögen) schrittweise an die Kinder.
- Nießbrauch wird so ausgestaltet, dass Eltern die volle Vermieterstellung behalten (Verwaltung, Mietverträge, Mieteingang).
- Die Mieten stehen zivilrechtlich den Eltern als Nießbraucher zu.
- Einkommensteuerlich werden die Einkünfte aus Vermietung den Eltern zugerechnet.
- Grundfreibetrag/Progression der Kinder wird dadurch aus den Mieten nicht genutzt.
- Sinnvoll, wenn der **Hauptzweck Versorgung/Ertragssicherung bei den Eltern** ist und die Schenkungsteuer-Optimierung über den Wertabzug des Nießbrauchs laufen soll

Variante 2: Quoten-/Teilnißbrauch – Ausnutzen der Freibeträge

- Eltern übertragen Anteile schrittweise; Nießbrauch wird nur für einen Teil der Nutzungen vereinbart (z. B. 60 Prozent).
- Mieten werden entsprechend der Quote zugeordnet und tatsächlich so vereinnahmt/abgerechnet.
- Eltern versteuern den Nießbrauch-Teil, Kinder den nicht belasteten Teil als eigene V+V-Einkünfte.
- So kann **bei Kindern Grundfreibetrag und niedrigere Progression greifen** – aber nur in Höhe ihres Einkünfteanteils.
- Entscheidend ist der Außenauftritt als (Mit-)Vermieter und die konsequente Durchführung



Zuwendungsnißbrauch vorteilhaft für eine günstigere Gesamtbesteuerung (Verlagerung von Einkünften)

- Übertragung von Immobilien oder Einkünfteanteilen auf Kinder mit geringem / keinem Einkommen
- Mieteinkünfte statt Taschengeld?
- Nutzung des **Grundfreibetrags (2026: 12.348 Euro)** und des **progressiven Einkommensteuertarifs** (beginnend bei 14 %, stark ansteigend bis auf 42 %)
- Gesamtsteuerbelastung der Familie kann gesenkt werden
- Voraussetzung ist stets die steuerliche Anerkennung der Gestaltung und die tatsächliche Durchführung der Verträge.
- Nießbrauchsvereinbarungen führen zu verschiedenen Fallkonstellationen

Vorteil des Splittings der Einkünfte (Grundfreibetrag/Progression bei Kindern) funktioniert nur, wenn den Kindern einkommensteuerlich tatsächlich eigene V+V-Einkünfte zugerechnet werden; ein Voll-Nießbrauch der Eltern verhindert das.

Chancen und Risiken

Chancen

Neben den genannten steuerlichen Vorteilen:

- Vermögen übertragen und Kontrolle behalten
- Vermögensschutz und Schutz vor Verkauf durch die Kinder
- Nachfolgeregelung bereits zu Lebzeiten
- bietet also flexible Vermögensnachfolge und steuerliche Optimierungsmöglichkeiten

Risiken

- Konfliktpotenzial in der Familie
- Missbrauchsvermeidung
- Pflichtteilsrechte aller Beteiligten zu beachten
- Bewertung, gerade von Immobilien, bietet Angriffspotenzial des Finanzamtes
- Notarielle Anforderungen
- Übertragung auf minderjährige Kinder bedarf Ergänzungspfleger des Familiengerichts

Wichtige BMF-Schreiben und weitere Veröffentlichungen



Wichtige Veröffentlichungen des Monats

1. BMF vom 27.4.: **Einordnung in Größenklassen** gem. § 3 BpO 2000 ab dem 1.1.27
2. Achtung: Wieder vermehrte **Betrugsversuche im Namen des BMF!**
3. Neues aus der Gesetzgebung - Bundesrat vom 8.5.:
 - **Entlastungsprämie** nicht zugestimmt!
 - Reform der **privaten Altersversorgung** zugestimmt!
4. Bundestag vom 7.5.: **Bundestag beschließt Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen**
5. Bundesrat vom 8.5.: **Bundesrat beschließt staatliche Zuschüsse beim Kauf von E-Autos**
6. **WM2026LärmSchV**: Der Bundesrat hat am 8. Mai 2026 einer Rechtsverordnung zugestimmt, die befristete Ausnahmen vom Lärmschutz für das so genannte Public-Viewing vorsieht.

Krypto-Besteuerung – Politische Entwicklungen

- 15.4.: Haushaltsbericht des Bundesrechnungshofes fordert, dass die Besteuerung von Kryptowerten sichergestellt werden soll („*Besteuerungslücken...schließen*“)
- 29.4.: Pressekonferenz von Lars Klingbeil: „*Reform der Besteuerung von Kryptowerten*“
- 5.5.: Gesetzentwurf der Grünen: Abschaffung der 1-Jahresfrist
- Bisherige Ansichten der Parteien dazu:

CDU/CSU	SPD	Linke	Grüne
Keine Änderungen geplant	– Einbindung in Kapitalertragsteuer – Erhöhung Kapitalertragsteuer von 25% auf 30%	– Einbindung in Kapitalertragsteuer – Wegzugsbesteuerung auch für Kryptowerte	– Kryptos bleiben Teil des § 23, aber keine Haltefrist mehr

Wichtige (Steuer-)Urteile



Wichtige Urteile des Monats

BFH, Urteil v. 21.1.2026 - VI R 30/24:

Einkommensteuer: Aufwendungen für **Dienstreisen mit dem Privatwagen** sind in der Regel unangemessen und deshalb **in voller Höhe nicht als Werbungskosten** zu berücksichtigen, wenn der Steuerpflichtige über einen Firmenwagen verfügt und ihm bei dessen Nutzung **keine Fahrtkosten entstanden** wären.

Wichtige Urteile des Monats

BFH, Urt. v. 24.3.2026 - VIII R 6/24:

Einkommensteuer: Der Aufzeichnungspflicht gem. § 4 Abs. 7 EStG für Aufwendungen i. S. des § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b EStG wird in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht nur genügt, wenn sämtliche Aufwendungen für das **häusliche Arbeitszimmer** und dessen Ausstattung **einzel**n und **zeit**nah in einer besonderen Spalte der Ausgabenaufzeichnungen, zumindest aber **gebündelt in einem gesonderten schriftlichen oder digitalen Dokument** aufgezeichnet werden.

Wichtige Urteile des Monats

FG München, Urt. v. 7.1.2026 - 4 K 1677/24:

Erbschaftsteuer: Die Steuerbefreiung für ein Familienheim setzt unter anderem voraus, dass der Erwerber nach dem Erbfall die Wohnung unverzüglich für eigene Wohnzwecke nutzt. Nach mehr als 6 Monaten wird die Selbstnutzung nur unter strengen Anforderungen anerkannt.

Teilnehmerfragen





Louis Kreger
Steuerberater, Partner
ETL Breiler & Schnabl GmbH
Wiesbaden
E-Mail: louis.kreger@etl-bs.de

**Nächster
Termin:
06.07.2026**