



GUTACHTER
STEINBACH



KOSTENLOSER RATGEBER FÜR ELTERN, KINDER UND ERBEN

Nießbrauch an einer Immobilie: Chancen und Nachteile

Was ein Nießbrauch rechtlich bedeutet, wer welche Kosten trägt, wie er die Schenkungsteuer beeinflusst und welche Nachteile Sie vor dem Notartermin kennen sollten.

- ✓ 6 Fragen vor der Übertragung
- ✓ Kosten und Instandhaltung
- ✓ Schenkungsteuer mit Rechenbeispiel
- ✓ Nachteile und Checkliste

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Das Haus übergeben und trotzdem darin wohnen bleiben.

Viele Eltern möchten ihr Haus schon zu Lebzeiten auf die Kinder übertragen, es aber weiter selbst nutzen oder die Mieteinnahmen behalten. Der Nießbrauch ist dafür das klassische Instrument.

In meinen Bewertungen sehe ich, wie stark ein Nießbrauch den Wert einer Immobilie beeinflusst. Er senkt die Schenkungsteuer, macht das Haus aber für Jahre schwer verkäuflich und schwer beleihbar. Dazu kommen Streit über Reparaturen, unklare Verträge und steuerliche Folgen, mit denen niemand gerechnet hat.

Dieser Ratgeber erklärt die wichtigsten Regeln, zeigt die Nachteile offen auf und hilft Ihnen, die richtigen Fragen an Notar und Steuerberater zu stellen.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Wo ein Nießbrauch zum Problem wird

Verkauf

ein belastetes
Haus findet kaum
Käufer, der Preis
sinkt deutlich

Kredit

Banken beleihen
ungern ein
Grundstück mit
vorrangigem
Nießbrauch

Reparaturen

Streit, wer Dach,
Heizung oder
Fassade bezahlt

Bindung

der Nießbrauch
läuft meist
lebenslang und ist
schwer zu lösen

Steuer

Verzicht oder
Ablösung können
neue Steuern aus-
lösen

Ob ein Nießbrauch sinnvoll ist, hängt vom Alter der Beteiligten, vom Wert und Zustand der Immobilie und von den Zielen der Familie ab. Eine pauschale Antwort gibt es nicht.

WAS SIE VOR DER ÜBERTRAGUNG KLÄREN SOLLTEN

1



Was bedeutet ein Nießbrauch?

KURZ ERKLÄRT

Der Nießbraucher darf die Immobilie selbst nutzen oder vermieten und behält die Erträge (§ 1030 BGB). Eigentümer wird ein anderer, meist das Kind. Das Recht wird im Grundbuch in Abteilung II eingetragen und gilt gegenüber jedem späteren Erwerber.

DARAUF ACHTEN

Der Nießbrauch ist nicht übertragbar und nicht vererblich. Er endet mit dem Tod des Berechtigten (§§ 1059, 1061 BGB). Die Ausübung kann aber einem anderen überlassen werden, etwa durch Vermietung.

Tipp: Bei Ehepaaren regeln, ob der Nießbrauch beiden zusteht und nach dem Tod des Ersten beim Überlebenden fortbesteht.

2



Nießbrauch oder Wohnungsrecht?

DER UNTERSCHIED

Beim Vorbehaltsnießbrauch behält der Schenker die Nutzung, beim Zuwendungsnießbrauch erhält sie ein Dritter. Ein Wohnungsrecht erlaubt dagegen nur das Wohnen, in der Regel ohne eigenes Recht zur Vermietung (§ 1093 BGB).

DARAUF ACHTEN

Der Nießbrauch ist umfassender und hat steuerlich mehr Gewicht. Er bindet die Immobilie aber auch stärker. Wer nur im Haus wohnen bleiben möchte, ist mit einem Wohnungsrecht oft ausreichend abgesichert.

Wichtig: Die Wahl wirkt sich auf Steuer, Pflichtteil, Verkauf und Pflegefall aus. Sie sollte vor dem Notartermin bewusst getroffen werden.

3



Wer bezahlt Reparaturen und Lasten?

WAS ICH SEHE

Häuser, bei denen nach der Übertragung jahrelang nichts mehr gemacht wurde. Risse, abplatzender Putz und marode Dachüberstände bleiben, weil sich Eltern und Kinder nicht einig sind, wer zahlt.

GESETZLICHE REGEL

Der Nießbraucher trägt die gewöhnliche Unterhaltung, die laufenden öffentlichen Lasten wie die Grundsteuer und die Zinsen bestehender Grundschulden (§§ 1041, 1047 BGB). Große Erneuerungen wie Dach, Heizung oder Fassade muss er nicht bezahlen, aber dem Eigentümer ermöglichen (§ 1044 BGB).

Tipp: Kosten im Vertrag eindeutig verteilen und den Zustand bei der Übertragung mit Fotos dokumentieren lassen.

4



Was gilt bei vermieteten Immobilien?

KURZ ERKLÄRT

Beim Nießbrauch an einer vermieteten Immobilie erzielt der Nießbraucher die Mieteinkünfte und versteuert sie. Beim Vorbehaltsnießbrauch kann er nach Auffassung der Finanzverwaltung die Abschreibung auf das Gebäude weiter geltend machen, der neue Eigentümer in dieser Zeit nicht.

DARAUF ACHTEN

Beim Zuwendungsnießbrauch hat der Nießbraucher in der Regel keine eigene Abschreibung. Endet der Nießbrauch, tritt der Eigentümer in bestehende Mietverträge ein. Kündigen kann er sie nur nach den Regeln des Mietrechts (§ 1056 BGB).

Wichtig: Die Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt die Höhe der Abschreibung. Ein Gutachten kann sie belegen.

5



Verkauf, Kredit und Pflegefall

DIE NACHTEILE

Ein Haus mit Nießbrauch lässt sich praktisch nur mit Zustimmung des Berechtigten verkaufen, und der Käufer zahlt deutlich weniger. Banken verlangen für einen Kredit meist einen Rangrücktritt. Zieht der Nießbraucher ins Pflegeheim, bleibt das Recht bestehen, die Immobilie kann dann vermietet werden.

DARAUF ACHTEN

Gerät der Schenker innerhalb von zehn Jahren in Not, kann er das Geschenk zurückfordern (§§ 528, 529 BGB). Diesen Anspruch kann auch der Sozialhilfeträger geltend machen.

Tipp: Rückforderungsrechte, etwa bei Verkauf, Insolvenz oder Tod des Kindes, im Übertragungsvertrag regeln.

6



Wie endet ein Nießbrauch?

KURZ ERKLÄRT

Der Nießbrauch endet mit dem Tod des Berechtigten oder durch Verzicht und Löschung im Grundbuch. Ist eine Löschungserleichterung eingetragen, genügt nach dem Tod meist die Sterbeurkunde.

DARAUF ACHTEN

Ein unentgeltlicher Verzicht gilt als neue Schenkung an den Eigentümer. Wird der Verzicht bezahlt, ist die Zahlung bei einer vermieteten Immobilie nach neuer Rechtsprechung einkommensteuerpflichtig (BFH, Urteil vom 10.10.2025, IX R 4/24).

Wichtig: Vor jeder Ablösung den aktuellen Wert des Nießbrauchs ermitteln und die steuerlichen Folgen klären lassen.

AUF EINEN BLICK

Wie der Nießbrauch die Schenkungsteuer senkt

Bei einer Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt zieht das Finanzamt den Kapitalwert des Nießbrauchs vom Wert der Immobilie ab. Er ergibt sich aus dem Jahreswert der Nutzung, also der erzielbaren Nettomiete, und einem Vervielfältiger, der vom Alter und Geschlecht des Berechtigten abhängt (§ 14 BewG). Der Jahreswert ist auf den Wert der Immobilie geteilt durch 18,6 begrenzt (§ 16 BewG).

Beispiel: Vater, 75 Jahre, schenkt dem Sohn sein Haus

Wert der Immobilie	500.000 €
Jahreswert der Nutzung (Nettomiete)	18.000 €
Vervielfältiger Mann, 75 Jahre	8,282
Kapitalwert des Nießbrauchs	- 149.076 €
Erwerb nach Abzug	350.924 €
Freibetrag Kind 400.000 €	keine Steuer

Zum Vergleich: dieselbe Schenkung ohne Nießbrauch

Wert der Immobilie	500.000 €
Freibetrag Kind	- 400.000 €
Steuerpflichtiger Erwerb	100.000 €
Steuersatz Steuerklasse I	11 %
Schenkungssteuer	11.000 €

Vereinfachte Rechnung ohne frühere Schenkungen der letzten zehn Jahre.

STAND OKTOBER 2026: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Für Schenkungen ab dem 1. Januar 2026 gelten die Vervielfältiger aus dem BMF-Schreiben vom 21.10.2025 (Sterbetafel 2022/2024). Stirbt der Nießbraucher früh, wird die Steuer nachträglich auf die tatsächliche Laufzeit berichtigt. Bei einem 75-Jährigen gilt das für einen Tod innerhalb von fünf Jahren (§ 14 Abs. 2 BewG), der Vorteil fällt dann ganz oder teilweise weg. Der Freibetrag von 400.000 € je Elternteil und Kind lässt sich alle zehn Jahre neu nutzen (§§ 14, 16 ErbStG). Das Bundesverfassungsgericht hat im Oktober 2026 über das Erbschaftsteuerrecht verhandelt. Bis zu einer Entscheidung gilt das bisherige Recht.

Diese Einschätzung ersetzt keine steuerliche Beratung. Die Berechnung im Einzelfall übernimmt Ihr Steuerberater.

GRUNDERWERBSTEUER UND WERT: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Schenkungen und Übertragungen an Kinder und Enkel sind in der Regel von der Grunderwerbsteuer befreit (§ 3 Nr. 2 und Nr. 6 GrEStG). Der Wert der Immobilie wird vom Finanzamt nach dem Bewertungsgesetz festgestellt. Liegt der tatsächliche Verkehrswert niedriger, etwa wegen Schäden oder Sanierungsbedarf, kann er durch ein Gutachten nachgewiesen werden (§ 198 BewG). Der Nießbrauch wird dabei nur einmal berücksichtigt.

Diese Einschätzung ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung.

Erst bewerten, dann beurkunden

Eine Übertragung unter Nießbrauch ist schwer rückgängig zu machen. Deshalb lohnt es sich, die Schritte in der richtigen Reihenfolge zu gehen.

Ziele klären

Wohnen, Mieteinnahmen, Steuer, Pflegefall und Gleichbehandlung der Geschwister offen besprechen.

Wert und Zustand

Verkehrswert und Zustand der Immobilie ermitteln, Sanierungsbedarf und anstehende Kosten erkennen.

Beraten lassen

Steuerberater und Notar mit den Zahlen beauftragen. Nießbrauch und Wohnungsrecht vergleichen.

Vertrag gestalten

Kostenverteilung, Rückforderungsrechte, Rangfolge im Grundbuch und Löschungserleichterung regeln.

Beurkunden

Der Übertragungsvertrag muss notariell beurkundet werden (§ 311b BGB), der Nießbrauch wird im Grundbuch eingetragen.

Dokumentieren

Zustand bei Übergabe mit Fotos festhalten, Schenkung dem Finanzamt anzeigen und Belege aufbewahren.

PFLICHTTEIL: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Schenkungen werden beim Pflichtteil von Geschwistern oder dem Ehepartner berücksichtigt, wenn seit der Leistung noch keine zehn Jahre vergangen sind. Jedes Jahr zählt die Schenkung um ein Zehntel weniger (§ 2325 Abs. 3 BGB). Behält sich der Schenker einen umfassenden Nießbrauch vor, beginnt diese Frist nach der Rechtsprechung nicht zu laufen, weil er den Genuss der Immobilie nicht aufgibt (BGH, Urteil vom 27.04.1994, IV ZR 132/93). Bei einem Wohnungsrecht an Teilen des Hauses kann das anders sein (BGH, Urteil vom 29.06.2016, IV ZR 474/15).

Diese Einschätzung ersetzt keine Rechtsberatung. Bei Fragen zum Erbrecht wenden Sie sich an einen Notar oder Fachanwalt für Erbrecht.

ZUM AUSDRUCKEN

Checkliste Nießbrauch

Mit diesen Punkten gehen Sie gut vorbereitet zu Steuerberater und Notar.

Vor der Entscheidung

- ☐ Ziele der Familie besprochen
- ☐ Nießbrauch und Wohnungsrecht verglichen
- ☐ Verkehrswert der Immobilie ermittelt
- ☐ Zustand und Sanierungsbedarf geprüft

Steuer und Erbe

- ☐ Kapitalwert und Schenkungsteuer berechnet
- ☐ Frühere Schenkungen der letzten zehn Jahre
- ☐ Pflichtteil der Geschwister bedacht
- ☐ Abschreibung bei Vermietung geklärt

Im Vertrag

- ☐ Kosten für Reparaturen und Lasten verteilt
- ☐ Rückforderungsrechte vereinbart
- ☐ Regelung für Ehepartner getroffen
- ☐ Rang und Löschungserleichterung im Grundbuch

Nach der Übertragung

- ☐ Zustand bei Übergabe dokumentiert
- ☐ Schenkung dem Finanzamt angezeigt
- ☐ Versicherungen angepasst
- ☐ Vor Verzicht oder Ablösung beraten lassen

Sie planen eine Übertragung unter Nießbrauch oder möchten einen bestehenden Nießbrauch ablösen?

Ein belastbarer Wert ist die Grundlage für jede gute Entscheidung.

Jetzt anfragen →

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Ein Wert, auf den sich Familie und Finanzamt verlassen können.



Ich ermittle den Verkehrswert Ihrer Immobilie mit und ohne Nießbrauch und berücksichtige dabei Zustand, Schäden und Sanierungsbedarf. Grundstücksbezogene Rechte wie ein Nießbrauch werden nach der Immobilienwertermittlungsverordnung als besonderes Merkmal bewertet (§§ 8, 46 ImmoWertV). Sie erhalten eine nachvollziehbare Grundlage für Notar, Steuerberater, Geschwister oder das Finanzamt.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schildern Ihr Vorhaben. Ich sage Ihnen, welche Bewertung Sie brauchen.

2

Begutachtung vor Ort

Zustand, Mängel und Sanierungsbedarf, mit Fotodokumentation.

3

Gutachten

Verkehrswert, Wert des Nießbrauchs und auf Wunsch Nachweis gegenüber dem Finanzamt.

Erst der Wert, dann der Vertrag.

Ein kurzes Gespräch klärt, welche Bewertung für Ihre Übertragung sinnvoll ist.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](#)**Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de