Zinslose Kaufpreisstundung in der Familie stellt keinen fiktiven Kapitalertrag dar

Gericht/Az:	BFH, Urteile vom 24.3.2026 VIII R 30/24 und VIII R 1/23
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG, § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG, § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG
Streitfrage:	Enthalten zinslose Kaufpreisstundungen einen Zinsanteil?

Enthalten zinslose Kaufpreisraten einen Zinsanteil?

Der BFH beschäftigte sich im ersten Besprechungsurteil (Az. VIII R 30/24) mit einem Fall, der so oder ähnlich wahrscheinlich auch schon in Ihrer Mandantschaft auftrat: Die Eltern verkaufen eine Immobilie zum Verkehrswert an ihre Tochter, der Kaufpreis wird allerdings nicht auf einmal, sondern in monatlichen Raten über viele Jahre fällig. Ausdrücklich verzichten die Eltern im Kaufvertrag auf eine Verzinsung der Kaufpreisraten.

Änderung der Rechtsprechung

Die Verwaltung - und auch der BFH bisher[1] - gehen in solchen Fällen regelmäßig davon aus, dass jede Rate zwangsweise in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufzuteilen sei, ermittelt den Zinsanteil mit 5,5 % nach § 12 Abs. 3 BewG und besteuert ihn nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG, selbst wenn die Parteien keine Zinsen vereinbaren. Der VIII. Senat erteilt dieser Auffassung nun eine Absage und ändert damit seine bisherige Rechtsprechung. Die Entscheidung betrifft zwei Steuerarten.

a) Schenkungsteuer

Grundstück wird veräußert, nicht geschenkt

Bezogen auf die Grundstücksübertragung liegt nachvollziehbar keine (gemischte) Schenkung vor: Die Tochter schuldet lt. Vertrag den vollen Verkehrswert. Einzelne günstige Vertragsbestandteile dürfen nicht aus dem synallagmatischen Gefüge gelöst und isoliert als unentgeltliche Zuwendung qualifiziert werden, auch nicht unter nahen Angehörigen. Insbesondere wird die Ratenzahlung nicht in einen Zins- und Tilgungsanteil zerlegt und die sich ergebende Differenz zwischen Grundstückswert und Tilgungsanteil der Schenkungsteuer unterworfen.

Zinsvorteil keine Schenkung mangels Vermögensverschiebung

Doch auch in Bezug auf den vermeintlichen Zinsvorteil durch die Unverzinslichkeit kommt es nach dem Besprechungsurteil nicht zu einer Schenkung, denn es fehlt lt. BFH eine Vermögensverschiebung vom Schenker (Eltern) an den Beschenkten (Tochter)[2]. Anders als bei zinsloser Darlehensgewährung wird der Tochter keine Geldsumme zur Nutzung

---

1 BFH, Urteile v. 25.6.1974 VIII R 163/71, BStBl 1975 II S. 431; v. 14.7.2020 VIII R 3/17, BStBl 2020 II S. 813, Rz. 23 bis 26; v. 21.10.1980 VIII R 190/78, BStBl 1981 II S. 160; v. 26.6.1996 VIII R 67/95, BFH/NV 1997 S. 175.

2 BFH, Urteil v. 24.3.2026 VIII R 30/24, juris, Rz. 23 ff.

überlassen; die Stundung führt nur zu einer geringeren Belastung ihres Vermögens.

Der Senat gibt seine frühere Linie ausdrücklich auf: Soweit er im Beschluss vom 12.9.2011[3] die schenkungsteuerbare Zuwendung von Zinsvorteilen bei zinsloser Stundung für möglich gehalten hatte, hält er daran nicht mehr fest.

b) Einkommensteuer

Ratenzahlung ist voll § 23 EStG, kein Zinsanteil

Auch bei der Einkommensteuer ist kein Zinsanteil zu versteuern. Vereinbaren die Parteien bei entgeltlicher Übertragung von Privatvermögen, dass jede Rate in voller Höhe auf den Kaufpreis entfällt (eine ausdrückliche vertragliche Regelung ist erforderlich!) und die Stundung damit zinslos gewährt wird, ist von einer unentgeltlichen Stundung auszugehen. Ein bei kaufmännischer Betrachtung enthaltener oder nach § 12 Abs. 3 BewG typisierend ermittelter Zinsanteil ist nach dem Besprechungsurteil kein steuerpflichtiges Entgelt für eine Kapitalüberlassung.

§ 12 Abs. 3 BewG begründet keine Steuerpflicht. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG verweist nicht auf diese Vorschrift und hilft im Privatbereich nicht über eine fehlende Zinsvereinbarung hinweg. Maßgeblich ist der Inhalt der Kaufpreisvereinbarung. Der Senat hält auch diesbezüglich an seiner gegenteiligen Rechtsprechung[4] nicht mehr fest. Der Erwerb der Kaufpreisforderung ist ein Anschaffungsvorgang. Da die Raten keinen Zinsanteil enthalten und nicht aufzuteilen sind, ist jede Rate in voller Höhe Tilgung und mit den Anschaffungskosten der Forderung zu verrechnen; ein Gewinn entsteht nicht.

Eine Rente nach § 22 EStG liegt ebenso nicht vor, weil die Zahlung nicht an die Lebzeit gekoppelt ist.

Urteilsfall Az. VIII R 30/24

Ebenso löst der BFH den zweiten Urteilsfall (Az. VIII R 1/23). Im Sachverhalt waren Zinsen zwar nicht vereinbart, aber auch nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Auch hier sieht der BFH keinen fiktiven Zinsanteil, der nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG zu versteuern wäre.

Praxishinweise
1. Der BFH stellt maßgeblich auf den Inhalt der Vereinbarung ab. Folgende Elemente sollten ausdrücklich im Vertrag stehen: *„Die Parteien geben den Wert der Immobilie mit … € an. Der Übernehmer verpflichtet sich, diesen Betrag in voller Höhe als Kaufpreis zu zahlen. Der Kaufpreis wird zinslos*

Vertragsbestandteile

3 BFH, Beschluss v. 12.9.2011 VIII B 70/09, BFH/NV 2012 S. 229.
4 BFH, Urteile v. 25.6.1974 VIII R 163/71, BStBl 1975 II S. 431; v. 14.7.2020 VIII R 3/17, BStBl 2020 II S. 813, Rz. 23 bis 26; v. 21.10.1980 VIII R 190/78, BStBl 1981 II S. 160; v. 26.6.1996 VIII R 67/95, BFH/NV 1997 S. 175.

gestundet; eine Verzinsung ist nicht vereinbart. Die monatlichen Raten von je … €, fällig zum 1. eines jeden Monats, werden jeweils in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet (Tilgungsanteil = 100 %). Ein in der zinslosen Stundung liegender Vorteil wird dem Übernehmer unentgeltlich zugewendet."

2. Entscheidend ist, dass der Kaufpreis ausdrücklich zinslos gestundet wird und jede Rate vollständig auf jenen angerechnet wird. Fehlt ein Element, droht die Zinsfiktion.

Keine „Skonto"-Komponente einbauen

3. Schuldet der Erwerber bei sofortiger Zahlung einen geringeren Betrag, liegt der vom BFH ausdrücklich genannte Fall einer verdeckten Zinsabrede vor; die Differenz wird als Entgelt besteuert.

Abgrenzung zur Leibrente

4. Wie bei regulären Kaufverträgen sollte auch hier keine Anknüpfung der Zahlung an die Lebenszeit des Veräußerers erfolgen. Sollte der Veräußerer versterben, sind die Kaufpreisraten an den/die Erben zu leisten.
5. Die Kaufpreisraten wurden im Besprechungsurteil indexiert (alle 5 Jahre bis zu 5 %, bei Verkürzung der Laufzeit). Dies ist lt. BFH unschädlich. Entscheidend ist u. E. aber, dass sich dadurch auch die Laufzeit verkürzt, damit der Gesamtkaufpreis gleich bleibt. Würde eine Indexierung zu einer höheren Gesamtsumme führen, ist darin ein Zinsanteil zu sehen.

Versteuerung § 23 EStG

6. Wenn das Grundstück unter § 23 EStG fällt, gilt Folgendes: Der Zuflusszeitpunkt bestimmt sich im Streitfall nach § 11 Abs. 1 EStG. Wird der Veräußerungserlös in Teilbeträgen über mehrere Jahre verteilt gezahlt, werden die Einnahmen nach dem Zuflussprinzip im Zeitraum ihres jeweiligen Zuflusses erfasst[5]. Der Veräußerungsgewinn aus einem einheitlichen Veräußerungsgeschäft wird demnach über mehrere Veranlagungszeiträume verteilt erfasst[6]. Im Gewinnfall[7] ist ein Gewinn erstmals zu erfassen, wenn die insgesamt zugeflossenen Einnahmen höher sind als die Anschaffungs-/Herstellungskosten und Werbungskosten, wenn also die „Gewinnschwelle" überschritten ist[8]. Im Verlustfall fällt der Veräußerungsverlust davon abweichend anteilig nach dem Verhältnis der Teilzahlungsbeträge zum Gesamtveräußerungserlös in den jeweiligen Veranlagungszeiträumen der Zahlungszuflüsse an[9], also schon (anteilig) mit der ersten Teilzahlung[10].

AfA-Step-Up

7. Für die Tochter stellt die gesamte (voraussichtlich) Ratensumme Anschaffungskosten dar. Es kommt ggf. zum AfA-Step-Up. Entspricht die

---

5 BFH, Urteile v. 2.4.1974 VIII R 76/69, BStBl 1974 II S. 540; v. 4.10.2016 IX R 8/15, BStBl 2017 II S. 316.
6 Ratschow, in Brandis/Heuermann, EStG, § 23, Rz. 322.
7 BFH, Urteil v. 13.4.1962 VI 194/61 U, BStBl 1962 III S. 306.
8 Ratschow, in Brandis/Heuermann, EStG, § 23, Rz. 329.
9 BFH, Urteil v. 6.12.2016 IX R 18/16, BStBl 2017 II S. 676.
10 H 23 EStH „Veräußerungsverlust bei Ratenzahlung"; Ratschow, in Brandis/Heuermann, EStG, § 23, Rz. 330.

Summe der Raten dem Verkehrswert der Immobilie, erfolgt mangels Abzinsung keine Aufspaltung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil nach der sog. Trennungstheorie im Privatvermögen[11].

8. U . E. ist die Rechtsprechung auch auf eine Ratenzahlungsvereinbarung mit geringer Verzinsung anzuwenden. In diesem Fall kann nicht ohne Weiteres unterstellt werden, dass die Differenz zwischen dem vereinbarten Zins und dem marktüblichen Zins zu einem Kapitalertrag führt. Nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG kann dann nur der vereinbarte Zinsanteil besteuert werden.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

11 Zur Trennungstheorie im Privatvermögen siehe BMF, Schreiben v. 13.1.1993 IV B 3 - S 2190 - 37/92, BStBl 1993 I S. 80, Rz. 14.