

## Steuerfalle Grundstücksschenkung: Vorsicht bei Übertragungen an Angehörige

FÜR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIGE

Wer eine Immobilie an nahe Angehörige verschenken möchte, tut dies häufig mit guten Absichten, z. B. im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Doch oft wird dabei übersehen, dass die Steuerfalle zuschnappen kann, wenn der Beschenkte im Gegenzug Schulden übernimmt oder einen Teilbetrag zahlt. Solche teilentgeltlichen Grundstücksübertragungen können ein sog. „privates Veräußerungsgeschäft“ auslösen, d. h., der Übertragende muss möglicherweise Steuern zahlen, wenn ein Gewinn entsteht.

Ein aktuelles Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) verdeutlicht diese Gefahr (Az. IX R 17/24): Ein Mann hatte 2014 eine Vermietungsimmobilie erworben und teilweise über einen Kredit finanziert. Nur fünf Jahre später übertrug er das Objekt an seine Tochter, wobei diese die Restschulden, die bereits deutlich unter den Anschaffungskosten lagen, übernahm. Der Wert der Immobilie lag zum Zeitpunkt der Übertragung durch Wertsteigerungen noch höher.

Das Finanzamt sah darin jedoch einen steuerpflichtigen Gewinn und forderte Steuern nach. Zwar entschied zunächst das Finanzgericht zugunsten des Vaters, da das Entgelt niedriger war als sein ursprünglicher Kaufpreis. Doch der BFH stellte klar, dass die Steuerpflicht nicht entfällt, nur weil insgesamt kein höherer Betrag erzielt wird. Stattdessen müsse der Vorgang getrennt betrachtet werden: Ein Teil der Übertragung sei eine echte Schenkung, der andere – durch die Übernahme der Restschuld – eine entgeltliche Übertragung, die steuerpflichtig sein könne. Bei teilentgeltlichen Grundstücksübertragungen wird steuerlich zwischen einem entgeltlichen und einem unentgeltlichen Anteil unterschieden. Das Verhältnis der erhaltenen Gegenleistung (z. B. Schuldenübernahme) zum tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks bestimmt, welcher Anteil als steuerpflichtiger Verkauf gilt und welcher als Schenkung behandelt wird. Nur der entgeltliche Teil unterliegt möglicherweise der Einkommensteuer.

### HINWEIS

Damit bestätigt das Gericht, dass bei Immobilienübertragungen innerhalb der Familie eine genaue steuerliche Prüfung nötig ist. Eine Steuerpflicht droht vor allem, wenn die ursprüngliche Anschaffung der Immobilie weniger als zehn Jahre zurückliegt. Wer also eine Immobilie verschenken oder übertragen möchte, sollte sich frühzeitig beraten lassen. Der Steuerberater kann dabei helfen, unerwartete Steuernachzahlungen zu vermeiden und die Übertragung optimal zu gestalten.

---

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (September 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · [renate.orthuber@stb-orthuber.de](mailto:renate.orthuber@stb-orthuber.de)