

Lösen zinslose Kaufpreistraten beim privaten Immobilienverkauf steuerpflichtige Kapitalerträge aus?

FÜR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIGE

Im Streitfall hatten die Kläger, ein Ehepaar, im Jahr 2021 ein bebautes Grundstück, welches sich seit über 10 Jahren in ihrem Eigentum befunden hatte, an ihre Tochter verkauft. Der Kaufpreis entsprach dem Wert der Immobilie und sollte in monatlichen Raten gezahlt werden. Im Kaufvertrag stand ausdrücklich, dass keine Verzinsung vereinbart war. Der Vorteil aus diesem Zinsverzicht sollte der Tochter zugutekommen. Die Kläger erklärten im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung keine Kapitalerträge. Das beklagte Finanzamt war anderer Ansicht und teilte die Raten rechnerisch in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil auf. Den angenommenen Zinsanteil behandelte es als Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die hiergegen gerichtete Klage hatte in erster Instanz vor dem Schleswig-Holsteinischen Finanzgericht Erfolg.

Der Bundesfinanzhof wies die hiergegen gerichtete Revision des Finanzamts zurück und entschied, dass zinslose Kaufpreistraten beim privaten Immobilienverkauf keine steuerpflichtigen Kapitalerträge auslösen, wenn vertraglich eindeutig vereinbart ist, dass jede Rate vollständig auf den Kaufpreis entfällt (Az. VIII R 30/24).

HINWEIS

Damit hat der VIII. Senat eine langjährige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Behandlung von Grundstücksveräußerungen im Privatvermögen unter Vereinbarung zinslos gestundeter Ratenzahlungen geändert.

Begründung: Da auch im Rahmen des § 20 Abs. 2 Satz 2 EStG die zivilrechtliche Vereinbarung maßgeblich ist, handelt es sich bei jeder Rate in voller Höhe um eine Tilgungsleistung, die gemäß § 20 Abs. 4 Satz 1 EStG mit den Anschaffungskosten der Forderung zu verrechnen ist.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Juli 2026) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de