Downloaded from Blogs on 30.10.2026 21:57h

By PwC Deutschland | 02. Juni 2025

Veräußerungsgewinn bei Grundstücksübertragung mit Übernahme von Schulden

Wird ein Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung übertragen und übernimmt der neue Eigentümer die auf dem Grundstück lastenden Schulden, liegt ein steuerbares privates Veräußerungsgeschäft vor. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 30.10.2026 21:57h

Sachverhalt

Im Streitfall hatte ein Vater im Jahr 2014 ein Grundstück für 143.950 € erworben und teilweise fremdfinanziert. Im Jahr 2019 übertrug er das Grundstück auf seine Tochter. Zu diesem Zeitpunkt hatte das Grundstück einen Wert von 210.000 €. Die Tochter übernahm die am Übertragungstag bestehenden Verbindlichkeiten in Höhe von 115.000 €.

Das Finanzamt teilte ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt der Übertragung den Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil auf. Soweit das Grundstück unter Übernahme der Verbindlichkeiten entgeltlich übertragen worden war, besteuerte es den Vorgang als privates Veräußerungsgeschäft und setzte die entsprechende Einkommensteuer gegenüber dem Vater fest.

Das Finanzgericht hielt dies für rechtlich falsch (siehe unseren **Blogbeitrag**).

Entscheidung des BFH

Der BFH hat die vom Finanzamt vorgenommene Besteuerung einer Grundstücksübertragung unter Übernahme von Schulden bestätigt und die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben.

Wird ein Wirtschaftsgut übertragen und werden zugleich damit zusammenhängende Verbindlichkeiten übernommen, liegt regelmäßig ein teilentgeltlicher Vorgang vor. In diesem Fall erfolgt eine Aufteilung in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil.

Wird das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung übertragen, unterfällt der Vorgang hinsichtlich des entgeltlichen Teils als privates Veräußerungsgeschäft der Einkommensteuer.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 11. März 2025 (**IX R 17/24**), veröffentlicht am 30. Mai 2025, vgl. die **Pressemitteilung 037/25**.

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Schlagwörter

Anschaffungskosten, Einkommensteuerrecht, Privates Veräußerungsgeschäft