

By PwC Deutschland | 15. Juni 2026

Unentgeltliche Ratenzahlungsvereinbarung: Grundsätzlich keine Einkünfte aus Kapitalvermögen

Vereinbaren die Vertragspartner bei der entgeltlichen Übertragung eines Vermögensgegenstands im Privatvermögen, dass die vom Erwerber zur Erfüllung des Kaufpreises zu erbringenden Teilzahlungen in voller Höhe als Gegenleistung für den Kaufgegenstand geleistet werden sollen und die in der Ratenzahlungsvereinbarung liegende Stundung zinslos gewährt wird, ist für die Besteuerung des Veräußerers von einer unentgeltlichen Stundung der Kaufpreisforderung auszugehen, sofern sich nicht aus dem Steuerrecht ergibt, dass die Vereinbarung der Besteuerung nicht zugrunde gelegt werden kann. Es fehlt in diesem Fall an einem steuerpflichtigen Entgelt für eine Kapitalüberlassung gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG (Änderung der Rechtsprechung). Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Sachverhalt

Streitig ist, ob die Kläger und Revisionsbeklagten (Kläger) als Verkäufer eines Grundstücks steuerbare Kapitalerträge erzielt haben, weil die Tochter der Kläger als Erwerberin des Grundstücks den Kaufpreis vereinbarungsgemäß in unverzinslichen Raten gezahlt hat.

Die Kläger sind Ehegatten und werden für die Streitjahre 2021 und 2022 gemeinsam zur Einkommensteuer veranlagt.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 23.04.2021 veräußerten sie das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück an ihre Tochter. Die Kläger waren zuvor seit mehr als zehn Jahren Eigentümer des Grundstücks gewesen.

Als Gegenleistung wurde vereinbart:

"Die Parteien geben den Wert der Immobilie mit ... € an. Der Übernehmer verpflichtet sich, ... € an den Überlasser zu zahlen. Der Betrag wird zunächst gestundet. Der Übernehmer zahlt dem Überlasser diesen Betrag in monatlichen Raten á ... € ab. Die Raten sind jeweils zum 1. eines Monats, beginnend mit dem 01. Mai 2021 [...] zu überweisen. Eine Verzinsung ist nicht vereinbart. Die in diesem Verzicht liegende Kaufpreisreduzierung wird dem Übernehmer geschenkt. Ergänzend vereinbaren die Parteien, dass die monatliche Rate im gegenseitigen Einvernehmen alle 5 Jahre um bis zu 5 % erhöht werden kann, bei entsprechender Verkürzung der Laufzeit. Sollte einer der Überlasser versterben, ist der Vertrag mit seinen Erben fortzusetzen. Stirbt der Übernehmer, sind dessen Erben zur Sondertilgung berechtigt, aber nicht verpflichtet."

Die Kläger erklärten im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks keine Kapitalerträge.

Aufgrund einer Kontrollmitteilung über einen wegen der zinslosen Ratenzahlungsvereinbarung zu ermittelnden Zinsanteil erließ das Finanzamt (FA) am 24.08.2023 einen gemäß §173 Abs.1 Nr.1 der Abgabenordnung (AO) geänderten Einkommensteuerbescheid für das Streitjahr 2021. Das FA berechnete aus den gezahlten Raten unter Anwendung von §12 Abs.3 des Bewertungsgesetzes (BewG) Zinsanteile und stufte diese als Kapitalerträge ein, die es den Klägern zur Hälfte zurechnete und dem gesonderten Tarif gemäß §32d Abs.1 des Einkommensteuergesetzes in der in den Streitjahren anzuwendenden Fassung (EStG) unterwarf.

Die Klage vor dem Schleswig-Holsteinischen Finanzgericht hatte Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Entscheidung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Das FG hat zwar zu Unrecht wegen der unentgeltlichen Stundung des Kaufpreises eine freigebige Zuwendung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG angenommen. Die Entscheidung des FG ist gleichwohl im Ergebnis richtig, da die Kläger in den Streitjahren aus der Vereinnahmung der Kaufpreisraten weder

steuerpflichtige Erträge gemäß § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a Doppelbuchst. bb Satz 1 EStG noch Kapitalerträge gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG und auch keinen Rückzahlungsgewinn gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7, Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 Satz 1 EStG erzielt haben.

Aufgrund der vereinbarten "Kaufpreisreduzierung" ergibt sich keine schenkungsteuerbare Zuwendung der Kläger an ihre Tochter gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG im Hinblick auf die Übertragung des Grundstücks und Gebäudes.

Die Tochter der Kläger war verpflichtet, den dem Wert der Immobilie entsprechenden Kaufpreis an die Kläger in Raten zu zahlen. Bezogen auf das übertragene Grundstück und Gebäude handelte es sich um eine vollentgeltliche Übertragung ohne Zuwendungsabsicht der Kläger.

Auch der der Tochter zugewandte Vorteil der zinslosen ratenweisen Stundung der Kaufpreisforderung ist nicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG schenkungsteuerbar. Es fehlt insofern an der erforderlichen Vermögensverschiebung von den Klägern an ihre Tochter.

Die Kläger haben in den Streitjahren keine Einkünfte gemäß § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a Doppelbuchst. bb Satz 1 EStG aus Ertragsanteilen eines Leibrentenrechts erzielt. Sie haben das bebaute Grundstück gegen Kaufpreistraten und nicht gegen Einräumung eines Leibrentenrechts veräußert.

Die Kläger haben in den Streitjahren aus der Veräußerung des bebauten Grundstücks gegen Ratenzahlungen auch keine Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG erzielt.

Vereinbaren die Vertragspartner bei der entgeltlichen Übertragung eines Vermögensgegenstands im Privatvermögen, dass die vom Erwerber zur Erfüllung des Kaufpreises zu erbringenden Teilzahlungen in voller Höhe als Gegenleistung für den Kaufgegenstand geleistet werden sollen und die in der Ratenzahlungsvereinbarung liegende Stundung zinslos gewährt wird, ist für die Besteuerung des Veräußerers von einer unentgeltlichen Stundung der Kaufpreisforderung auszugehen, sofern sich nicht aus dem Steuerrecht ergibt, dass die Vereinbarung der Besteuerung nicht zugrunde gelegt werden kann.

Ein etwaiger bei wirtschaftlicher (kaufmännischer) Betrachtung in jeder einzelnen Teilzahlung enthaltener oder gemäß § 12 Abs. 3 BewG typisierend ermittelter Zinsanteil ist kein steuerpflichtiges Entgelt für eine Kapitalüberlassung (Änderung der Rechtsprechung).

§ 12 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes hilft im Privatbereich weder über eine fehlende Vereinbarung oder Zusage eines Entgelts für die Kapitalüberlassung in Gestalt der Stundung (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) hinweg noch kann aufgrund der Regelung ein Rückzahlungsgewinn gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7, Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 Satz 1 EStG entstehen.

Die Kläger haben in den Streitjahren auch keinen Rückzahlungsgewinn gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7, Abs. 2 Satz 2 i.V.m. Abs. 4 Satz 1 EStG erzielt.

Erfüllt der Erwerber den vereinbarten Kaufpreis in Raten, die (vereinbarungsgemäß) einen Zinsanteil nicht enthalten und auch nicht zwangsweise aufzuteilen sind, sind diese Teilzahlungen grundsätzlich gemäß § 20

Abs. 2 Satz 1 Nr. 7, Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 Satz 1 EStG rätierlich jeweils in voller Höhe mit den beim Forderungserwerb entstandenen Anschaffungskosten zu verrechnen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 24. März 2026 (**VIII R 30/24**), veröffentlicht am 11. Juni 2026.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Entgelt, Ratenzahlungen, Stundung