

BFH v. 24.03.2026 - VIII R 30/24, ECLI:DE:BFH:2026:U.240326.VIII R30.24.0

Zinslose Kaufpreisstundung im Privatvermögen löst keine Kapitalerträge aus

10.08.2026

Leitsatz

1. 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 des Einkommensteuergesetzes --EStG-- (Änderung der Rechtsprechung).
2. 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 ratierlich jeweils in voller Höhe mit den beim Forderungserwerb entstandenen Anschaffungskosten zu verrechnen.
3. § 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.

Sachverhalt

Die Kläger, ein Ehepaar, veräußerten mit notariell beurkundetem Vertrag vom 23. April 2021 ein seit mehr als zehn Jahren in ihrem Privatvermögen gehaltenes, mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück an ihre gemeinsame Tochter. Als Gegenleistung wurde ein dem Verkehrswert der Immobilie entsprechender Kaufpreis vereinbart. Der Kaufpreis sollte in langfristigen monatlichen Raten gezahlt werden; eine Verzinsung der Kaufpreisforderung wurde ausdrücklich nicht vereinbart. Im Vertrag heißt es wörtlich: „Eine Verzinsung ist nicht vereinbart. Die in diesem Verzicht liegende Kaufpreisreduzierung wird dem Übernehmer geschenkt.“ Zur Sicherung bestellte die Tochter zugunsten der Kläger eine Buchgrundschuld. Beweggrund für die Ratenhöhe war die fehlende Bankfinanzierbarkeit der Tochter sowie deren begrenzte monatliche Leistungsfähigkeit. Die Kläger erklärten in ihren Einkommensteuererklärungen für die Streitjahre 2021 und 2022 keine Kapitalerträge aus der Veräußerung. Das Finanzamt ermittelte hingegen unter Anwendung von § 12 Abs. 3 BewG (Abzinsung mit 5,5%) fiktive Zinsanteile aus den Ratenzahlungen und erließ geänderte Einkommensteuerbescheide, in denen diese Zinsanteile als Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) erfasst wurden. Das Finanzgericht Schleswig-Holstein gab der Klage statt und verneinte steuerpflichtige Kapitalerträge. Dagegen legte das Finanzamt Revision ein. Damit stand die Frage im Raum, ob aus einer vertraglich ausdrücklich zinslos vereinbarten Kaufpreisstundung bei einem Privatgrundstücksverkauf steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen erwachsen – also ob die rechnerische Aufteilung der Raten in Tilgungs- und Zinsanteile nach § 12 Abs. 3 BewG zu einem steuerpflichtigen Zinsgewinn führt, obwohl die

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Parteien vertraglich keine Verzinsung vereinbart haben.

Entscheidung

Der BFH wies die Revision des Finanzamts als unbegründet zurück (Tenor: Revision unbegründet, Kosten dem FA auferlegt) und bestätigte den Tenor des Finanzgerichts, korrigierte jedoch die Begründung maßgeblich. Kern der Entscheidung ist, dass eine wirksam vereinbarte zinslose Stundung der Kaufpreisforderung bei einem Privatgrundstücksverkauf nicht zu steuerpflichtigen Einkünften aus Kapitalvermögen führt. Fehlt es an einem vertraglich vereinbarten Entgelt für die Kapitalüberlassung, kann § 12 Abs. 3 BewG keinen fiktiven Zinsanspruch generieren.

Im Einzelnen trägt der Senat folgende Erwägungen vor: Die zinslose Ratenzahlung stellt kein (teilweises) Entgelt für eine Kapitalüberlassung dar. Jede Rate deckt nach dem eindeutigen Vertragswillen 100 % der Anschaffungskosten der Kaufpreisforderung (Tilgung) ab. Ein steuerpflichtiger Kapitalertrag setzt ein Entgelt für die Überlassung von Kapital voraus; fehlt die vertragliche Zinsvereinbarung, fehlt das Tatbestandsmerkmal des Entgelts. Der BFH gibt damit seine bisherige Rechtsprechung auf, wonach bei langfristigen Ratenzahlungen im Privatbereich regelmäßig eine fiktive Aufteilung in Tilgung und Zins vorgenommen wurde (vgl. BFH-Urt. v. 23.10.2007 – VIII R 68/05, BStBl. II 2008, 337 – aufgegeben).

§ 12 Abs. 3 BewG dient der Ermittlung des gemeinen Werts (Barwerts) künftiger Leistungen. Es kann einen nicht vereinbarten Zinsanspruch nicht erschaffen. Die Bewertungsvorschrift ist eine Bewertungsvorschrift, keine Tatbestandsnorm des Einkommensteuerrechts; sie vermag keinen steuerpflichtigen Tatbestand (§ 20 EStG) zu begründen, wo zivilrechtlich keiner vereinbart wurde. Da jede Rate vollständig als Tilgung auf die Anschaffungskosten der Forderung entfällt, entsteht auch kein Rückzahlungsgewinn nach § 20 Abs. 2 EStG. Die Anschaffungskosten der Forderung mindern sich mit jeder Rate in voller Höhe.

Darüber hinaus verneint der BFH eine freigebige Zuwendung im Sinne der Schenkungsteuer. Der Verzicht auf Zinsen im Rahmen einer vollentgeltlichen Übertragung (Verkauf zum Verkehrswert) erfüllt nicht den Tatbestand der freigebigen Zuwendung nach § 7 Abs. 1 ErbStG. Der Zinsverzicht ist Teil des entgeltlichen Gesamtgeschäfts (vgl. BFH, Beschl. v. 16.02.2022 – II B 53/21; BFH, Urt. v. 15.06.2022 – II R 17/20). Der II. Senat stellt klar: Eine bloße Stundung ohne Zinsen bewirkt keine Vermögensverschiebung vom Schenker auf den Beschenkten.

Kernaussagen

Die Entscheidung markiert eine grundlegende Rechtsprechungsänderung: Der BFH gibt seine bisherige Praxis der fiktiven Zins-Tilgungs-Aufteilung bei privaten Ratenzahlungen auf. Eine ausdrücklich zinslose Stundung ist einkommensteuerlich unentgeltlich. Fehlt ein vertraglicher Zinsanspruch, fehlt das Entgelt für die Kapitalüberlassung; § 12 BewG kann dieses Entgelt nicht fingieren. Jede Rate ist zu 100 % Tilgung, sodass kein Rückzahlungsgewinn nach § 20 Abs. 2 EStG entsteht. Schenkungsteuerlich liegt bei vollentgeltlicher Übertragung zum Verkehrswert keine freigebige Zuwendung vor; der Zinsverzicht ist Teil des entgeltlichen Gesamtgeschäfts.

Praxishinweis

Die Entscheidung schafft erhebliche Rechtssicherheit für private Grundstücksveräußerungen – insbesondere im familiären Kontext – gegen zinslos gestundete Kaufpreisraten. Für die notarielle Vertragsgestaltung und Beratung ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

Vertragliche Klarheit ist entscheidend



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Der notarielle Kaufvertrag muss eindeutig ausweisen: Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert (Nachweisbarkeit durch Gutachten oder Vergleichswerte sichern). Es muss eine explizite Klausel aufgenommen werden, wonach der Kaufpreis zinslos gestundet wird und eine Verzinsung der Kaufpreisforderung nicht vereinbart ist. Jede Rate wird in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet. Ein niedrigerer Sofortzahlungspreis darf nicht vereinbart werden, da dies ein Indiz für eine verdeckte Zinsabrede wäre. Ein notarieller Formulierungsvorschlag könnte lauten: „Der Kaufpreis beträgt EUR [Verkehrswert]. Die Parteien sind sich einig, dass der Kaufpreis dem Verkehrswert des Vertragsgegenstands entspricht. Der Kaufpreis wird zinslos gestundet und ist in monatlichen Raten von EUR [Betrag] zu zahlen. Die Raten werden jeweils in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet. Stundungszinsen werden nicht geschuldet. Ein niedrigerer Kaufpreis für den Fall sofortiger Zahlung ist nicht vereinbart.“

Wirtschaftliche Gründe dokumentieren

Zur Absicherung gegen Missbrauchsvorwürfe nach § 42 AO sollte im Vertrag oder in einer Anlage dokumentiert werden, warum die Ratenzahlung vereinbart wurde – beispielsweise fehlende Bankfinanzierung des Erwerbers, begrenzte monatliche Leistungsfähigkeit oder Generationennachfolge. Der bloße Umstand, dass ein fremder Dritter den Zinsverzicht nicht gewährt hätte, schadet der steuerlichen Anerkennung nicht (so ausdrücklich BFH, Rn. 39).

Sicherung der Kaufpreisforderung

Die Bestellung einer (Buch-)Grundschild zugunsten des Veräußerers ist empfehlenswert. Sie unterstreicht den Rückzahlungswillen und dient der Beweissicherung für die Ernstlichkeit der Forderung.

Anschaffungskosten des Erwerbers beachten

Für den Erwerber bemessen sich die Anschaffungskosten des Grundstücks nach dem Barwert der künftigen Zahlungen (§ 12 Abs. 3 BewG / § 9 BewG). Dies ist relevant für eine spätere Veräußerung (Spekulationsfrist § 23 EStG), für die Abschreibung (AfA) sowie für die Erbschaft- und Schenkungsteuer (Anschaffungskostenrückgängigmachung).

Kein Freibrief für Gestaltungsmissbrauch

Das Urteil legitimiert keine verdeckten Zinsabreden (etwa überhöhter Kaufpreis bei gleichzeitiger zinsloser Stundung) oder missbräuchliche Gestaltungen (§ 42 AO). Die vertragliche Zinslosigkeit muss ernstlich gewollt und gelebt sein. Bei teilentgeltlichen Übertragungen, Leibrenten, Versorgungsleistungen oder Betriebsvermögen gelten gesonderte Prüfungsmaßstäbe.