

Eigentümerfreundliches Urteil zu Grundstücksverkauf in der Familie

Eine zinsfreie Ratenzahlung beim Grundstückskauf unter nahen Angehörigen bleibt grundsätzlich steuerfrei, so der [Bundesfinanzhof mit Urteil vom 24. März 2026](#), veröffentlicht am 11.6.26.

Worum ging es? **Eltern** hatten ihrer Tochter **gegen Ratenzahlung ein Grundstück übereignet**. Dafür, dass in Raten gezahlt werden durfte, verlangten die Eltern von der Tochter aber **keine Zinsen**. Fraglich war, ob und ggf. wie dieser Verzicht auf Zinsen für die Einräumung der Ratenzahlung sich steuerlich auswirkt.

Die gute Nachricht: Vereinbaren Vertragspartner wie hier 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.

Das Finanzamt war von Einkünften aus Kapitalvermögen auf Seiten der veräußernden Eltern ausgegangen. Es berechnete aus den gezahlten Raten Zinsanteile. Die Differenz zwischen den geleisteten Raten und dem rechnerischen Tilgungsanteil wurde dann steuerlich als Kapitalertrag auf Seiten der Eltern behandelt.

Falsch, urteilte der Bundesfinanzhof: Die Eltern haben aus der Vereinnahmung der Kaufpreisraten weder steuerpflichtige Erträge noch einen Rückzahlungsgewinn erzielt. Eltern und Kind haben zulässige Weise eine unentgeltliche Stundung vereinbart, wobei die Raten jeweils in voller Höhe auf den Kaufpreis entfallen sollen. Den darin liegenden Verzicht auf Stundungszinsen haben die Eltern und ihre Tochter als Kaufpreisreduzierung in dem Sinne verstanden, dass die Tochter nicht zusätzlich zum Kaufpreis in Höhe des Verkehrswerts noch Stundungszinsen zu entrichten hatte.

Der Zinsverzicht der Eltern führte aber auch nicht zu einer freiwilligen Zuwendung: Eine zinslose Stundung des Kaufpreises stellt regelmäßig keine isolierte Schenkung dar. Bezogen auf das übertragene Grundstück und Gebäude handelte es sich um eine vollentgeltliche Übertragung ohne schenkungsteuerbare Zuwendungsabsicht der Kläger. Auch der der Tochter zugewandte Vorteil der zinslosen ratenweisen Stundung der Kaufpreisforderung ist nicht schenkungsteuerbar. Es fehlt insofern an der erforderlichen Vermögensverschiebung von den Klägern an ihre Tochter.

Wichtig: Das Urteil ist eine Abkehr von früherer Rechtsprechung: Soweit im Beschluss v. 12.9.2011, VIII B 70/09, (BFH/NV 2012, 229, Rz 15 bis 17) eine freigiebige Zuwendung von Zinsvorteilen für möglich gehalten wurde, wenn eine zu einem späteren Stichtag fällige sonstige Kapitalforderung (Zugewinnausgleichsforderung) zinslos gestundet wird, hält der Bundesfinanzhof nicht länger daran fest, dass in der bloßen Stundung einer Forderung eine schenkungsteuerpflichtige freigiebige Zuwendung liegen kann.

Ebenfalls geprüft und verworfen wurden in dieser Konstellation Einkünfte aus Ertragsanteilen eines Leibrentenrechts, denn: Die Eltern haben das bebaute Grundstück gegen Kaufpreisraten und nicht gegen Einräumung eines Leibrentenrechts verkauft

Der Bundesfinanzhof hält zwar weiterhin daran fest, dass langfristige Kaufpreisstundungen in einen Barwert als Anschaffungspreis und einen Zinsanteil als Kapitaleinkünfte aufzuteilen sind. Anders soll es jedoch sein, wenn zwischen nahestehenden Personen ausdrücklich eine unverzinsliche Ratenzahlung vereinbart wird, die allein der Finanzierung des Kaufpreises dient.

Auch wichtig: In diesem vom Bundesfinanzhof jetzt entschiedenen Fall war die Zehnjahresfrist („**Spekulationsteuerfrist**“) bereits abgelaufen. Was gelten würde, wenn sie noch läuft und damit ein „privates Veräußerungsgeschäft“ vorläge, bleibt offen.

[Entscheidung Detail | Bundesfinanzhof](#)

<https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610115/>