R·A·W - Partner
STEUERBERATER · WIRTSCHAFTSPRÜFER · RECHTSANWÄLTE

STEUERLICHE BEHANDLUNG EINER ZINSLOSEN RATENZAHLUNG

RAW-AKTUELL 11/2026



Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in zwei Urteilen vom 24.03.2026 seine bisherige Leitlinie der Verzinsung einer privat auf Raten verkauften Immobilie zugunsten der Steuerzahler geändert.

Bisher mussten bei einer zinslosen Stundung im Rahmen eines Immobilienverkaufs innerhalb der Familie Steuern auf Zinsen gezahlt werden, die der Verkäufer nie erhalten hat. Der BFH hat diese Praxis bei vertraglich vereinbarter Zinslosigkeit aufgegeben.

1.Sachverhalt
In beiden Urteilen hatte der BFH über die steuerliche Behandlung steuerbarer Kapitalerträge zu entscheiden.

Dem Urteil BFH VIII R 30/24 liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Zwei Ehegatten haben im April 2021 ein bebautes Grundstück steuerfrei an ihre Tochter veräußert. Der Kaufpreis war dabei in vertraglich festgelegten Raten zu zahlen. Dabei waren auch die Möglichkeit einer Erhöhung der Raten sowie die Fortsetzung im Todesfall vertraglich geregelt. Eine Verzinsung war ausdrücklich nicht vereinbart. Das zuständige Finanzamt ging davon aus, dass die Raten versteckte Zinsanteile enthielten, was der bis dahin geltenden Rechtspraxis entsprach. Über diesen Zinsanteil erhob das Finanzamt Einkommensteuer. Gegen diese Besteuerung gingen die Ehegatten zunächst im Einspruchsverfahren und dann gerichtlich vor. Das Finanzgericht gab diesen recht. Das Finanzamt wandte sich daraufhin an den BFH.

In dem Urteil BFH VIII R 1/23 hatte der BFH über folgenden Fall zu entscheiden: Eine Frau hat ein Haus von ihrer Mutter geerbt und ihren Bruder ausbezahlt. Ihr Ehemann erhielt die ideelle Hälfte. Gemeinsam haben sie das bebaute Grundstück an ihren Sohn und dessen Ehefrau verkauft. Der Kaufpreis war in Raten zu zahlen. Der Kaufvertrag enthielt eine Wertsicherungsklausel zur Anpassung an den Verbraucherindex. Auch in diesem Fall setzte das Finanzamt fiktive Zinsen für die Erhebung der Einkommensteuer an. Eine diesbezügliche Klage der Ehegatten wies das Finanzgericht ab. Sie wandten sich an den BFH.

2.Entscheidungen des BFH
Der BFH hat in beiden Fällen zugunsten der Steuerpflichtigen entschieden und den zinslosen Raten keinen

fiktiven Zinsanteil zugemessen.

Damit hat der BFH eine bislang geltende Leitlinie aufgegeben: Bisher wurde den Raten eine wirtschaftliche Betrachtung und damit ein fiktiver Zinsanteil zugrunde gelegt. Das Finanzamt hat diesen Zinsanteil nach dem Bewertungsgesetz mit einem pauschalen Zinssatz von 5,5 % berechnet. Dieser Anteil musste im Rahmen der Einkommensteuer versteuert werden.

In seiner neuen Rechtsprechung sah der BFH die vertragliche Ausgestaltung als maßgeblich für die Zinslosigkeit an. Wenn im Kaufvertrag eine zinslose Ratenzahlung vereinbart wird, sei für die Besteuerung des Verkäufers von einer unentgeltlichen Stundung auszugehen. Als Grenzen dieses Grundsatzes nennt der BFH Umstände, die gegen die Unentgeltlichkeit sprechen, beispielsweise aufgrund einer Verschleierung einer Zinsabrede oder Gestaltungsmissbrauchs.

Mit einer vertraglich vereinbarten zinslosen Ratenzahlung fällt somit kein einkommensteuerpflichtiger Kapitalertrag an.
Weiter stellt der BFH klar, dass ein einkommensteuerpflichtiger Rückzahlungsgewinn in Fällen, in denen die Kaufpreiszahlung die Anschaffungskosten übersteigt, nicht entsteht.

3.Auswirkungen der Entscheidungen
Mit seinen Urteilen hat der BFH klargestellt, dass es für die Zinslosigkeit einer Ratenzahlung auf den Vertragsinhalt ankommt. Entscheidend ist, dass der Kaufpreis im Falle einer Ratenzahlung nicht höher ist, als er es ohne Ratenzahlung wäre. Andernfalls könnte das Finanzamt einen einkommensteuerpflichtigen Zinsanteil annehmen.
Für die Vermögensübergabe innerhalb der Familie stellt die neue Leitlinie des BFH eine Erleichterung dar.

4.Fazit
Die Urteile des BFH kommen Steuerpflichtigen im Rahmen einer zinslosen gestundeten Kaufpreiszahlung zugute. Entscheidend ist die konkrete Vertragsgestaltung, nach der keine Zinsen geschuldet werden dürfen. In dem vom BFH zu entscheidenden Fall war die Pflicht zur Stundung des Kaufpreises detailliert geregelt. Es empfiehlt sich daher, die Modalitäten der Kaufpreiszahlung inklusive der Zinslosigkeit der Stundung ausdrücklich und konkret im Kaufvertrag zu regeln.

Die Rechtsprechung ist nicht ohne weiteres auf Gestaltungen mit zinslosen Darlehen zu übertragen.