

NEWSLETTER

Private Steuern und Vermögen

Januar 2021

Thema dieser Ausgabe

Steuerpflichtiger Zinsertrag bei verbilligter Veräußerung eines Hausgrundstücks gegen Rentenzahlungen
(BFH, Urt. v. 14.7.2020 – Az. VIII R 3/17)

Auch bei der teilentgeltlichen Übertragung eines Grundstücks und Gebäudes des Privatvermögens gegen eine Veräußerungszeitrente fließen dem Veräußerer von Beginn an steuerpflichtige Zinseinkünfte gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG zu, soweit die Rentenzahlungen nicht auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Barwert der Rentenforderung zu Beginn und zum Ende des Streitjahres (sog. Tilgungsanteil) entfallen.

Hintergrund

Wird eine Immobilie des steuerlichen Privatvermögens im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unentgeltlich übertragen, ist dieser Vorgang relevant für die Schenkungsteuer, nicht aber für die Einkommensteuer.

Wird die Immobilie hingegen gegen marktübliches Entgelt veräußert, gilt umgekehrtes. Eine entgeltliche Veräußerung ist für die Schenkungsteuer unerheblich. Einkommensteuer fällt grundsätzlich (nur) an, wenn die Immobilie innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist des § 23 EStG veräußert wird. Dies gilt unabhängig davon, ob als Entgelt ein Einmalbetrag bezahlt wird oder aber Raten bzw. eine Zeitrente. Bei Raten und Zeitrenten ist der Veräußerungspreis bei einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in Tilgungs- und Zinsanteile aufzuteilen. Nur der Tilgungsanteil ist für eine

eventuelle Steuerpflicht des Veräußerungsgeschäfts maßgebend. Der Zinsanteil ist als Kapitaleinkünfte steuerpflichtig.

Der Bundesfinanzhof hatte mit Urteil vom 14.7.2020 (Az. VIII R 3/17) zu entscheiden, ob eine Veräußerungszeitrente auch dann in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil aufzuteilen ist und der Zinsanteil beim Begünstigten als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu versteuern ist, wenn es sich um eine teilentgeltliche Übertragung handelt – oder ob sich der Vorgang ausschließlich im für die Einkommensteuer nicht relevanten unentgeltlichen Bereich bewegt.

Maßgeblicher Gesetzestext

Die für die Entscheidung des BFH maßgebliche gesetzliche Regelung ist § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG. Diese lautet wie folgt:

„Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören Erträge aus sonstigen Kapitalforderungen jeder Art, wenn die Rückzahlung des Kapitalvermögens oder ein Entgelt für die Überlassung des Kapitalvermögens zur Nutzung zugesagt oder geleistet worden ist, auch wenn die Höhe der Rückzahlung oder des Entgelts von einem ungewissen Ereignis abhängt. Dies gilt unabhängig von

der Bezeichnung und der zivilrechtlichen Ausgestaltung der Kapitalanlage. Erstattungszinsen im Sinne des § 233a der Abgabenordnung sind Erträge im Sinne des Satzes 1; [...].“

Urteil des Bundesgerichtshofs

Sein Urteil vom 14.7.2020 fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 41/20 vom 15.10.2020 wie folgt zusammen:

„Übertragen Eltern im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein Grundstück samt aufstehendem Gebäude gegen eine Veräußerungszeitrente an ihre Kinder, fließen den Eltern mit den Rentenzahlungen steuerpflichtige Zinseinkünfte gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 des Einkommensteuergesetzes (EStG) zu, soweit die Rentenzahlungen nicht auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Barwert des Rentenstammrechts zu Beginn und zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres entfallen. Unerheblich ist, ob es sich um eine teilentgeltliche Übertragung handelt, bei der die Summe der Rentenzahlungen niedriger als der Verkehrswert der Immobilie im Übertragungszeitpunkt ist. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 14.07.2020 – VIII R 3/17 entschieden.

Die Kläger, ein zusammen veranlagtes Ehepaar, hatten im Jahr 2012 einem ihrer Söhne und dessen Ehefrau ein Grundstück mit Gebäude gegen eine monatliche Rente in Höhe von 1.000 € übertragen. Die Rente hatte insgesamt eine Laufzeit von 30 Jahren und 2 Monaten, zu Beginn des Streitjahres 2013 betrug die Laufzeit noch 29 Jahre und 2 Monate. Die Rente war bis zum Tod des Längstlebenden der Kläger und danach bis zum Ende der Laufzeit an deren Erben zu zahlen. Die Kläger argumentierten, die Rentenzahlungen seien nicht in einen Tilgungs- und Zinsanteil aufzuteilen (§ 13 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG)). Sie hätten die Immobilie mit Rücksicht auf die finanzielle Leistungsfähigkeit des Sohns und der Schwiegertochter bewusst gegen niedrige Rentenzahlungen mit langer Laufzeit zu einem Entgelt unterhalb des Verkehrswerts am Übertragungsstichtag übertragen, statt die Immobilie zu einem marktgerechten Preis zu veräußern und den Verkaufserlös anzulegen. Da sie bewusst auf Einnahmen verzichtet und den Übernehmern diese Vorteile wirtschaftlich betrachtet zugewendet hätten, könnten die Rentenzahlungen keinen einkommensteuerbaren Zinsertrag enthalten.

Der BFH folgte der Argumentation der Kläger nicht. Es handele sich nicht um eine unentgeltliche erbrechtliche Übertragung, sondern trotz der Übertragung zu einem Preis unterhalb des Verkehrswerts um ein einkommensteuerbares Veräußerungsgeschäft. Die Rentenzahlungen aus einer Veräußerungszeitrente seien beim Veräußerer und Erwerber gemäß § 13 Abs. 1 BewG in einen Tilgungs- und Zinsanteil aufzuteilen. Der Tilgungsanteil entspreche dem Barwert des Rentenstammrechts, der sich aus der Abzinsung aller noch ausstehenden Teilbeträge ergebe. In Höhe der Differenz des Barwerts der Rentenforderung zur jeweiligen Rentenzahlung erziele der Veräußerer einen steuerpflichtigen Zinsertrag. Dies gelte auch, wenn die dem Veräußerer zufließenden Tilgungsanteile nicht im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts gemäß § 23 EStG einkommensteuerbar seien. Der BFH erachtete den für die Aufteilung der Rentenforderung in einen Tilgungs- und Zinsanteil gemäß § 13 Abs. 1 BewG maßgeblichen Zinssatz von 5,5% auch für verfassungsgemäß. Der in den Rentenzahlungen des Streitjahres 2013 (12.000 €) enthaltene Zinsanteil betrug danach 9.420 € und führte in dieser Höhe zu steuerpflichtigen Zinseinkünften der Kläger.

Zinseinkünfte unterliegen ab 2009 bei Zufluss grundsätzlich dem gesonderten Tarif gemäß § 32d Abs. 1 EStG von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer), es sei denn, der Steuerpflichtige kann --wie die Kläger des vom BFH entschiedenen Streitfalls-- erfolgreich einen Antrag auf Günstigerprüfung (§ 32d Abs. 6 EStG) stellen. Dann sind die Zinseinkünfte dem niedrigeren tariflichen Regelsteuersatz gemäß § 32a EStG zu unterwerfen.“

Fazit

Regelmäßig wird ein verbilligter Verkauf mit einer Veräußerungszeitrente von den Eltern an ihr Kind von den Beteiligten im Bereich der Schenkung gesehen. Diese Erwartung wird durch die Entscheidung des BFH enttäuscht. Die sich nach dem BFH ergebenden Rechtsfolgen sind für die Beteiligten ungünstig:

- Die Eltern als Rentenberechtigte haben den auf die Rentenzahlungen entfallenden Zinsanteil als Einkünften aus Kapitalvermögen einkommenssteuer zu versteuern. Je länger die Laufzeit der Rente ist, desto höher fällt der Zinsanteil aus. Die Kapitaleinkünfte sind mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern.

ern. Die Abgeltungssteuersatz findet bei nahen Angehörigen keine Anwendung (§ 32d Abs. 2 Nr. 1a EStG).

- Den Tilgungsanteil können die Eltern als Rentenberechtigten nicht steuermindernd nutzen, wenn die Immobilienveräußerung außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist liegt. Nur wenn ein einkommensteuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG gegeben ist, kann der zinsanteilig anteilig bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns zu berücksichtigen.
- Vermietet das Kind das erworbene Grundstück, kann es als Rentenverpflichteter den Zinsanteil steuermindernd als Werbungskosten nutzen. Der Tilgungsanteil kann hingegen nur anteilig über eine Abschreibung für Abnutzung (AfA) geltend gemacht werden.
- Der unentgeltliche Teil der Immobilienübertragung unterliegt der Schenkungsteuer. Es droht somit eine

Schenkungssteuerbelastung, wenn die schenkungssteuerlichen Freibeträge (und ggf. andere Abzüge) nicht die Differenz aus Verkehrswert und Tilgungsanteil erreichen.

Bei der Vertragsgestaltung des Grundstücküberlassungsvertrags könnte versucht werden, diese Rechtsfolgen zu verhindern, wenn der Barwert der Renten den Verkehrswert erreicht. Dies wäre dann ausdrücklich im Vertrag darzulegen und zudem eine Verzinsung ausdrücklich auszuschließen. Sicherheit könnte aber nur im Rahmen einer verbindlichen Auskunft erlangt werden.

15.1.2021

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt f. Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER
Vereidigte Buchprüfer Steuerberater
Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Linder, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAfStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt-Id.Nr.: DE233818164

Landwirtschaftliche Buchstelle
Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

Kooperationen

Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Sander & Sander Rechtsanwälte
Salzstraße 11, 83646 Bad Tölz



Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach besten Wissen erstellt. Sie erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können die persönliche Beratung in keinem Fall ersetzen. Diese Mandanteninformation stellt keine Auskunft, Beratung oder sonstige Dienstleistung unserer Berufsträger dar. Für Inhalt, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann daher keinerlei Haftung – auch seitens der Verantwortlichen – übernommen werden.