

Zinsertrag bei verbilligter Veräußerung eines Hausgrundstücks gegen Rentenzahlungen

| Übertragen Eltern durch **vorweggenommene Erbfolge** ein Grundstück mit Gebäude gegen eine Veräußerungszeitrente an ihre Kinder, fließen den Eltern mit den Rentenzahlungen **steuerpflichtige Zinseinkünfte** zu, soweit die Rentenzahlungen nicht auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Barwert des Rentenstammrechts zu Beginn und zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres entfallen. Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs ist es dabei unerheblich, ob es sich **um eine teilentgeltliche Übertragung** handelt, bei der die Summe der Rentenzahlungen niedriger ist als der Verkehrswert der Immobilie im Übertragungszeitpunkt. |

Sachverhalt

2012 hatten Eltern einem ihrer Söhne und dessen Ehefrau ein Grundstück mit Gebäude gegen eine monatliche Rente i. H. von 1.000 EUR übertragen. Die Rente hatte insgesamt eine Laufzeit von 30 Jahren und 2 Monaten; zu Beginn des Streitjahrs 2013 betrug die Laufzeit noch 29 Jahre und 2 Monate. Die Rente war bis zum Tod des Längstlebenden der Eltern und danach bis zum Ende der Laufzeit an deren Erben zu zahlen.

Die Eltern argumentierten, die Rentenzahlungen seien nicht in einen Tilgungs- und Zinsanteil aufzuteilen. 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 Übertragungstichtag übertragen, statt die Immobilie zu einem marktgerechten Preis zu veräußern und den Erlös anzulegen. Da sie bewusst auf Einnahmen verzichtet und den Übernehmern diese Vorteile wirtschaftlich betrachtet zugewendet hätten, könnten die Rentenzahlungen keinen Zinsertrag enthalten. Der Bundesfinanzhof folgte dieser Argumentation jedoch nicht.

Es handelt sich um **keine unentgeltliche erbrechtliche Übertragung**, sondern trotz der Übertragung zu einem Preis unterhalb des Verkehrswerts um ein **einkommensteuerbares Veräußerungsgeschäft**.

Die Rentenzahlungen aus einer Veräußerungszeitrente sind beim Veräußerer und Erwerber **in einen Tilgungs- und Zinsanteil aufzuteilen**. Der Tilgungsanteil entspricht dem Barwert des Rentenstammrechts, der sich aus der Abzinsung aller noch ausstehenden Teilbeträge ergibt. In Höhe der Differenz des Barwerts der Rentenforderung zur jeweiligen Rentenzahlung erzielt der Veräußerer **einen steuerpflichtigen Zinsertrag**.

Beachten Sie | Dies gilt auch, wenn die dem Veräußerer zufließenden Tilgungsanteile **nicht im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts** nach § 23 Einkommensteuergesetz einkommensteuerbar sind.

Den für die Aufteilung der Rentenforderung in einen Tilgungs- und Zinsanteil maßgeblichen **Zinssatz von 5,5 %** (vgl. § 13 Bewertungsgesetz) hält der Bundesfinanzhof für verfassungsgemäß.

Quelle | BFH-Urteil vom 14.7.2020, Az. VIII R 3/17, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 218308; BFH, PM Nr. 41/2020 vom 15.10.2020