

Presseinfo August 2025 – 2

Übergabe der Immobilie an die nächste Generation Steuerfalle bei vermeintlichen Schenkungen

Wenn sich Immobilien im privaten Vermögen befinden, stellt sich früher oder später die Frage nach deren Übertragung auf die nachfolgende Generation. Oftmals wird die Immobilie beim Notar auf die Tochter oder den Sohn „überschrieben“. „Problematisch aus steuerlicher Sicht wird es jedoch, wenn der Sohn oder die Tochter noch das Darlehen übernehmen und dieses abzahlen oder einen Ausgleich an den anderen Elternteil oder ein Geschwister zahlen“, erklärt Jana Bauer, Geschäftsführerin vom Bundesverband Lohnsteuerhilfevereine (BVL) in Berlin. In diesem Fall kann ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vorliegen, und zwar selbst dann, wenn die Darlehensrestsumme oder Ausgleichszahlung an den anderen Elternteil oder Geschwister viel geringer ist als der Wert der übertragenen Immobilie. „Der Irrglaube, dass wenn ich eine Immobilie im Wert von z. B. 200.000 € an mein Kind überschreibe und das Kind das Restdarlehen von 50.000 € zurückzahlt, ja kein steuerlicher Gewinn entstehen kann, ist weit verbreitet, aber leider falsch“, klärt Bauer auf. Aus steuerlicher Sicht liegt in solchen Fällen eine sogenannte teilentgeltliche Übertragung vor. Erfolgt die Übertragung dann innerhalb der Spekulationsfrist, ergibt sich im Regelfall auch eine Steuerlast. Diese Auffassung bestätigte der BFH kürzlich sogar für den Fall, dass die übernommenen Zahlungen vom Beschenkten unter dem Wert lagen, die der Übertragender (Schenker) ursprünglich bezahlen musste (Urteil v. 11.03.2025 – IX R 17/24). „Wenn man jetzt unterstellt, dass der Vater die an die Tochter übertragene Immobilie (die das Restdarlehen weiterbezahlt), für 125.000 € gekauft hat, ergibt sich ein steuerlicher Gewinn von 18.750 € ohne Berücksichtigung von Nebenkosten. Wurde die Immobilie vermietet, erhöht sich der Betrag um geltend gemachte Abschreibungsbeträge“, rechnet Bauer vor. Aus steuerlicher Sicht hat die Tochter ein Viertel (200.000 € / 50.000 €) vom Vater gekauft und drei Viertel (200.000 € / 150.000 €) geschenkt bekommen. Beim Vater gilt die Befreiung vom Darlehen oder Ausgleichszahlungen an den anderen Elternteil oder Geschwister als Veräußerungserlös, dem die anteiligen Anschaffungskosten gegenübergestellt werden – hier: 50.000 € (= 1/4 vom 200.000 €) - 31.250 € (= 1/4 von 125.000 €). Das ergibt einen steuerlichen Gewinn von 18.750 €. Bauer warnt: „Vermeintliche Schenkungen sind aus steuerlicher Sicht oft keine reinen Schenkungen und rät stets zur vorherigen Beratung durch

einen Steuerexperten, wenn Immobilien innerhalb der Spekulationsfrist übertragen werden.“