

STEUER BLICK

08/26

+ Das Finanzamt
hat ein langes
Gedächtnis

Mehr Netto? Vielleicht.



Liebe Leserinnen und Leser,

die Koalition hat Eckpunkte einer Einkommensteuerreform ab 2027 angekündigt. Bei kaum einem Wort gehen die Erwartungen so weit auseinander wie bei „Steuerreform“. Die einen hoffen auf spürbar mehr Netto, die anderen winken ab. Entscheidend ist deshalb nicht, wie groß die Reform klingt, sondern was am Ende tatsächlich bei dir ankommt.

Auf der Habenseite: Wer wenig oder durchschnittlich verdient, soll künftig etwas weniger zahlen – dank höherer Freibeträge und eines flacheren Tarifverlaufs. Für eine Familie mit zwei Kindern und rund 60.000 Euro zu versteuerndem Einkommen rechnet das Bundesfinanzministerium ab 2028 mit mehr als 600 Euro jährlicher Entlastung – vor allem, weil das Kindergeld steigen soll. Klingt nicht nach einer Riesensumme, ist aber Geld, das am Ende wirklich auf dem Konto landet.

Dem stehen jedoch einige steuererhöhende Maßnahmen gegenüber: zum Beispiel bei den absetzbaren Handwerkerleistungen. Der Steuerbonus soll von 20 auf 15 Prozent der Arbeitskosten sinken, die maximale Ersparnis damit von 1.200 auf 900 Euro. Kein Grund zur Aufregung, aber ein guter Anlass, eine ohnehin geplante größere Renovierung möglichst noch bis zum Jahresende abzuschließen.

Ein Wort sollte man dabei nicht überlesen: „geplant“. Die Reform steht erst am Anfang des Gesetzgebungsverfahrens, vieles kann sich noch ändern. Wir behalten die Entwicklung für dich im Blick und melden uns, sobald aus Plänen Paragraphen werden. Die Berechnungen übernimmt WISO Steuer für dich automatisch – immer mit den dann gültigen Werten.

Einen klaren Kopf in Steuerdingen wünscht

Olesja Hess

Olesja Hess

Inhalt

Das Finanzamt hat ein langes Gedächtnis

› Seite 4

Minijobber können zurück in die Rentenversicherung

› Seite 8

Erbschaftsteuer: Wann Anwaltskosten absetzbar sind

› Seite 10

Hol mit uns den Goldenen Computer 2026

› Seite 12

Immobilienverkauf auf Raten: Keine fiktiven Zinsen mehr

› Seite 13

Steuernews auf einen Blick



Fliegen wird günstiger – sinken jetzt die Ticketpreise?

Gute Nachrichten für Urlauber: Seit dem 1.7.2026 ist die Luftverkehrssteuer bei Abflug aus Deutschland wieder niedriger. Je nach Reiseziel sinkt die Steuer zwischen 2,50 Euro und 11,40 Euro pro Fluggast. Ob Airlines die Entlastung tatsächlich an ihre Kunden weitergeben, ist allerdings offen.



Reform der geförderten privaten Altersvorsorge beschlossen

Die Reform der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge ist beschlossen: Ab 2027 startet das neue [Altersvorsorgedepot](#). ETFs und Fonds sollen das Sparen flexibler und renditestärker machen. Gleichzeitig steigt die Grundzulage auf bis zu 540 Euro pro Jahr – Familien und Berufseinsteiger profitieren zusätzlich.



Kind im EU-Ausland? Freibeträge prüfen!

Lebt dein Kind in einem EU- oder EWR-Staat, stehen dir Kinder-, BEA- und Ausbildungsfreibetrag grundsätzlich ungekürzt zu (Gerichtshof der Europäischen Union, Urteil vom 16.6.2022, C-328/20). Offenbar wurden die neuen Vorgaben bei manchen Steuerbescheiden 2025 noch nicht richtig umgesetzt. Prüfe deshalb deinen Bescheid genau und lege bei Bedarf Einspruch ein.



Anderer Steuerbescheid wegen Fehler noch änderbar

Der Bundesfinanzhof hat klargestellt: Wird ein bestimmter Sachverhalt in einem Steuerbescheid aufgrund eines Einspruchs zugunsten des Steuerpflichtigen anders (zutreffend) beurteilt, kann das Finanzamt nach § 174 Abs. 4 AO einen anderen – auch bestandskräftigen – Steuerbescheid, in dem derselbe Sachverhalt bislang irrig beurteilt war, nachträglich ändern, sofern eine sachliche Verbindung besteht (Urteil vom 17.3.2022, XI R 5/19).

WISO Steuer weiterempfehlen

Freunden von WISO Steuer erzählen und
Gutschrift sichern.

Gutschrift sichern





Das Finanzamt hat ein langes Gedächtnis

Alle Steuerzahler. Wichtig für alle, die eine Steuererklärung abgeben müssen: Eine nicht abgegebene Steuererklärung verschwindet nicht von allein – im Gegenteil. Ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) zeigt, dass das Finanzamt im Extremfall bis zu 13 Jahre zurückgreifen kann. Wie die Fristen wirklich laufen und wann es brenzlig wird.

Die Grundregel: sieben Jahre

Wie weit das Finanzamt zurückgreifen darf, hängt von der sogenannten Festsetzungsfrist ab. Sie beträgt bei der Einkommensteuer grundsätzlich vier Jahre und beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Steuer entstanden ist.

Kurz & knapp

Bis zu 13 Jahre kann das Finanzamt Steuererklärungen einfordern

In die Abgabepflicht rutscht man oft unbemerkt

Nichtstun wird teuer – es drohen Verspätungszuschläge und Nachzahlungszinsen





Gibst du keine Steuererklärung ab, verschiebt sich dieser Beginn allerdings nach hinten – um drei Jahre (Fachbegriff: Anlaufhemmung). Aus vier werden so effektiv sieben Jahre.

Ein Beispiel: Für das Steuerjahr 2019 beginnt die Frist am 1.1.2020 und endet am 31.12.2026. Das heißt: Im Jahr 2026 kann das Finanzamt Steuererklärungen für die Jahre 2019 bis 2025 anfordern.

Statt sieben sogar 13 Jahre zurück: So lange kann das Finanzamt Steuererklärungen einfordern

Bei sieben Jahren ist aber nicht immer Schluss. Die Finanzverwaltung geht oft weiter zurück – mit einem einfachen Argument: Wer seine Erklärung nicht abgibt, begeht damit mindestens eine leichtfertige Steuerverkürzung, unter Umständen sogar eine Steuerhinterziehung.

Und das verlängert die Frist deutlich:

- bei leichtfertiger Steuerverkürzung auf fünf Jahre;
- bei Steuerhinterziehung auf zehn Jahre.

Rechnet man die dreijährige Anlaufhemmung hinzu, kann das Finanzamt im Extremfall bis zu 13 Jahre zurückgreifen.

Der Fall vor dem BFH

Dass dieses Argument auch normale Arbeitnehmer trifft, zeigt ein Urteil des BFH (Urteil vom 15.5.2025, VI R 14/22).

Der Fall: Ein Ehepaar gab jahrelang zuverlässig seine Steuererklärung ab – solange nur der Ehemann arbeitete und über Steuerklasse III abgerechnet wurde. Ab 2009 nahm auch die Ehefrau eine Beschäftigung auf, die über Steuerklasse V abgerechnet wurde. Von da an reichte das Paar keine Erklärungen mehr ein. Was beide nicht wussten: Mit der Steuerklassenkombination III/V waren sie plötzlich zur Abgabe verpflichtet – aus der freiwilligen Antragsveranlagung war eine Pflichtveranlagung geworden.

Erst 2018 fiel das dem Finanzamt anhand einer Prüfliste auf. Es leitete ein Strafverfahren ein und erließ Steuerbescheide rückwirkend ab 2009.

Bemerkenswert ist die Begründung: Die Eheleute wandten ein, das Finanzamt habe ihre Lohndaten doch längst gehabt – die Arbeitgeber hatten die elektronischen Lohnsteuerbescheinigungen übermittelt. Der BFH ließ das jedoch nicht gelten. Entscheidend sei, welche Informationen den zuständigen Bearbeitern tatsächlich in der Akte vorliegen. Elektronische Daten, die nur auf abrufbaren Speichern liegen und nicht automatisch in die Akte wandern, gelten dem Finanzamt nicht als „bekannt“ – selbst wenn sie mit der Steuernummer verknüpft sind.

Der Ausgang: leichtfertig, aber keine Hinterziehung

Der BFH verwies den Fall zurück an das Finanzgericht Münster, das die entscheidende Frage klären musste: leichtfertige Steuerverkürzung oder Steuerhinterziehung?

Das Ergebnis (Urteil vom 13.3.2026, 4 K 135/19 E): leichtfertige Steuerverkürzung ja, Steuerhinterziehung nein. Genau das machte für das Paar den Unterschied. Für 2010 blieb die Steuerfestsetzung samt Verspätungszuschlägen rechtmäßig. Für 2009 dagegen war die – auf fünf Jahre (zuzüglich der dreijährigen Anlaufhemmung) verlängerte – Frist bereits Ende 2017 abgelaufen. Dieses Jahr war damit vom Tisch. ➤



So weit reicht das Finanzamt zurück

Wie viele Jahre deine Steuern rückwirkend geprüft werden dürfen.



Für wen läuft die Uhr?
Pflicht oder freiwillig – das entscheidet.

Bei Abgabepflicht

Jetzt läuft die Uhr – im Extremfall 13 Jahre.

Wann besteht überhaupt eine Pflicht?

- Selbstständige, Gewerbetreibende, Land- und Forstwirte mit Gewinn über dem Grundfreibetrag
- Rentner, deren steuerpflichtiger Rentenanteil über dem Grundfreibetrag liegt
- Kapitalerträge ohne einbehaltene Abgeltungsteuer (z. B. ausländische Konten)
- Wohnsitz im Ausland, aber unbeschränkte Steuerpflicht beantragt (oder Wechsel im Jahr)

Arbeitnehmer nur, wenn einer dieser Punkte zutrifft

- Steuerklasse V, VI oder IV/IV mit Faktor mehrere Arbeitgeber gleichzeitig
- Nebeneinkünfte über 410 Euro (z. B. aus Vermietung)
- Lohnersatz über 410 Euro (Arbeitslosen-, Kranken-, Elterngeld)
- eingetragener Freibetrag

Bei freiwilliger Abgabe

Bist du nicht verpflichtet, entstehen dir keine Nachteile, wenn du wartest – kein Verspätungszuschlag, keine Rückgriffe über viele Jahre.

Der einzige Haken: Nach vier Jahren ist die Möglichkeit auf eine Erstattung verstrichen. Du verlierst also nur Geld, das dir zugestanden hätte.

Ein Lichtblick

Ganz ausgeliefert bist du dem Finanzamt aber nicht. Gerade in Fällen wie dem des Ehepaars – in denen jemand unbemerkt in die Abgabepflicht rutscht – haben Gerichte auch anders entschieden.

Das Finanzgericht Sachsen-Anhalt stellte fest, dass von einem steuerlichen Laien nicht erwartet werden kann, jede Abgabepflicht von sich aus zu erkennen (Urteil vom 22.2.2024, 2 K 628/22). In dem Fall setzte das Gericht einen Verspätungszuschlag auf null herab – unter anderem, weil das Finanzamt in seinem Schreiben nicht klar genug auf die Abgabepflicht hingewiesen hatte.

Das ändert nichts an der Abgabepflicht selbst. Aber es zeigt: Wenn dir eine solche Pflicht schlicht nicht bewusst sein konnte, lohnt sich der genaue Blick – besonders bei den Verspätungszuschlägen.



So läuft das in der Praxis

In den meisten Fällen reagiert das Finanzamt allerdings nicht so spät: Deine Lohn- und Rentendaten liegen dort längst vor, und über automatische Prüflisten fällt eine fehlende Erklärung irgendwann auf. Dann flattert die Aufforderung zur Abgabe ins Haus.

Das Problem ist das „irgendwann“: Mal dauert es zwei, drei Jahre, mal – wie im oben beschriebenen Fall – deutlich länger. Und je später der Brief kommt, desto mehr Jahre musst du auf einen Schlag nacharbeiten.

Wartest du einfach ab, wird es meist unangenehmer: erst drohen Verspätungszuschläge, und wenn du gar nicht reagierst, schätzt das Finanzamt deine Steuer – in aller Regel zu deinen Ungunsten. Außerdem können Zinsen auf Steuernachzahlungen anfallen. Wer dagegen von sich aus aktiv wird, bleibt Herr über die eigenen Zahlen. Nicht selten steht am Ende sogar eine Erstattung statt einer Nachzahlung.

Das solltest du jetzt tun

- **Prüfe, ob dich eine Abgabepflicht trifft.**
Häufig rutscht man unbemerkt in die Abgabepflicht, etwa durch: Steuerklassenkombination III/V oder das Faktorverfahren, einen zweiten Job mit Steuerklasse VI, Lohnersatzleistungen wie Krankengeld oder Nebeneinkünfte über 410 Euro. Gerade nach einem Jobwechsel in der Familie kann sich das unbemerkt ändern.
- **Ignoriere keine Post vom Finanzamt.**
Ein Schreiben zur Abgabe solltest du ernst nehmen, auch wenn es unklar formuliert ist – im Zweifel frag direkt beim Finanzamt nach.
- **Hol versäumte Jahre nach.**
Fehlen Erklärungen, wird das Thema mit der Zeit teurer. Wer offene Jahre aufarbeitet, verschafft sich Klarheit – oft ergibt sich sogar eine Erstattung.

Tipp

Die Abgabefrist für die Steuererklärung 2025 ist der 31.7.2026. Musst du mehrere Jahre nacharbeiten, gehst du am besten der Reihe nach vor – und beginnst mit dem ältesten Jahr. Der Grund: WISO Steuer übernimmt deine Angaben Jahr für Jahr ins nächste, sodass du vieles nicht immer wieder neu eintippen musst. Das spart einen großen Teil der Arbeit.

Besonders praktisch ist die Funktion „Steuer-Abruf“: WISO Steuer holt die beim Finanzamt vorliegenden elektronischen Bescheinigungen – etwa vom Arbeitgeber oder von der Rentenversicherung – direkt in deine Erklärung. So musst du nicht jeden alten Beleg mühsam zusammensuchen und siehst schnell, ob am Ende eine Nachzahlung oder eine Erstattung steht.



Minijobber können zurück in die Rentenversicherung

Arbeitnehmer. Als Minijobber kannst du dich auf Antrag von der Rentenversicherungspflicht befreien lassen. Seit Juli ist es jetzt möglich, diese Befreiung für die Zukunft zu beenden. Das kann sich lohnen.

Rentenversicherungspflicht für geringfügige Beschäftigung

Bei einer geringfügigen Beschäftigung kannst du im Monat bis zu 603 Euro steuer- und abgabenfrei verdienen. Der Arbeitgeber zahlt pauschale Abgaben; im gewerblichen Bereich liegen sie bei insgesamt rund 30 Prozent (im Haushaltsbereich bei 12 Prozent), davon fallen 15 Prozent für die Rentenversicherung an.

Kurz & knapp

Die meisten Minijobber haben sich von der Rentenversicherungspflicht befreien lassen

Diese Befreiung kannst du jetzt einmalig und dauerhaft widerrufen

› Mit deinem Eigenbeitrag erwirbst du eigene Rentenansprüche

Grundsätzlich gilt für einen Minijob die Rentenversicherungspflicht. Zahlst du als Arbeitnehmer in einem gewerblichen Minijob den Eigenbeitrag von 3,6 Prozent, erwirbst du volle Pflichtbeitragszeiten in der gesetzlichen Rentenversicherung. Bei einem Minijob im Privathaushalt ist ein Eigenbeitrag von 13,6 Prozent nötig.

Zahlst du den Eigenbeitrag, zählt der Minijob voll für deine Rente. Das bringt dir konkret:

- Die Beschäftigungszeit zählt voll für die Wartezeiten – die Mindestzeiten, die du für eine Altersrente brauchst.
- Dein Verdienst zählt in voller Höhe für die Berechnung deiner späteren Rente, die dadurch steigen wird.
- Du sicherst dir Ansprüche auf Reha-Leistungen und Erwerbsminderungsrente.
- Du erfüllst die Voraussetzungen für eine betriebliche Altersvorsorge und die Riester-Förderung.
- Die Zeiten zählen für einen möglichen Grundrentenzuschlag.

Befreiung zurücknehmen? Seit Juli 2026 geht das

Doch viele Minijobber wollen oder brauchen das Gehalt ohne eigene Abzüge. Aktuell zahlen nach Angaben der Minijob-Zentrale im gewerblichen Bereich nur 20,9 Prozent der rund 6,5 Millionen Minijobber eigene Rentenbeiträge, in Privathaushalten – rund 500.000 Minijobber – sogar nur 11,3 Prozent. Die große Mehrheit verzichtet damit auf eigene Rentenansprüche.

Diese Minijobber haben ihrem Arbeitgeber einen Befreiungsantrag übergeben – die Rentenversicherungspflicht entfällt dann für sie. Bisher war eine solche Entscheidung endgültig.

Das hat sich im Juli 2026 geändert. Seitdem kannst du die gewählte Befreiung von der Rentenversicherungspflicht einmalig auf Antrag aufheben. Dadurch wird dann der Minijob wieder rentenversicherungspflichtig. Und das kann sich aufgrund des geringen Eigenbeitrags insbesondere in einem gewerblichen Minijob lohnen.

Achtung: Die Pflicht gilt dann dauerhaft für deinen Minijob. Ein Zurück in die Rentenversicherungsfreiheit gibt es nicht mehr.

So widerrufst du die Befreiung von der Rentenversicherung

1. Den schriftlichen oder elektronischen Antrag auf Aufhebung der Befreiung gibst du bei deinem Arbeitgeber ab – per E-Mail oder in Papierform. Hast du mehrere Minijobs, gilt dann die Rentenversicherungspflicht einheitlich für alle Beschäftigungen.
2. Der Arbeitgeber meldet diese Änderung an die Minijob-Zentrale.
3. Wenn diese nicht innerhalb eines Monats widerspricht, gilt die Befreiung als aufgehoben – auch ohne Bescheid.

Die Rentenversicherungspflicht gilt dann ab dem Monat nach Eingang des Antrags beim Arbeitgeber.

Auch Minijobber, die einer berufsständischen Versorgungseinrichtung angehören, können die Befreiung aufheben.

Pauschalsteuer soll steigen

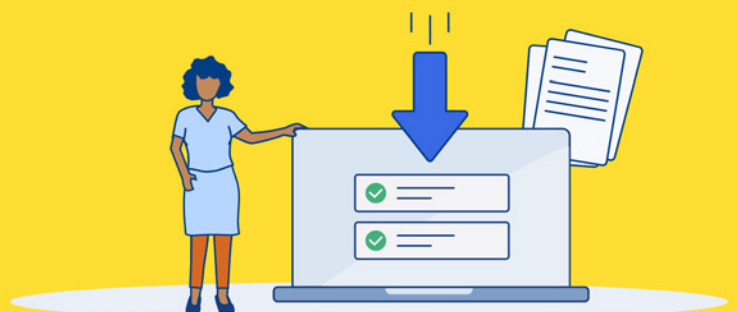
Aktuell zahlen Arbeitgeber zwei Prozent Pauschalsteuer. Meist übernehmen sie diese – damit sind dann alle steuerlichen Pflichten beim Minijob abgegolten.

Die Bundesregierung hat aber am 2. Juli angekündigt, dass sie künftig diesen Pauschalsteuersatz auf 5 Prozent erhöhen will. Das muss noch gesetzlich beschlossen werden.

Bereits heute dürfen Arbeitgeber die Lohnsteuer auf den Arbeitnehmer überwälzen. Hierzu bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung. Wichtig: Wird ein Minijob pauschal versteuert, kann die gezahlte Steuer nicht in der Steuererklärung berücksichtigt werden. <

Steuer automatisch ausfüllen

Mehr zum Steuer-Abruf





Erbschaftsteuer: Wann Anwaltskosten absetzbar sind

Familien. Nicht jede Erbschaft verläuft ohne Konflikte. Streiten sich Miterben über den Nachlass, können Anwaltskosten entstehen. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen bei der Erbschaftsteuer abziehbar, wie der Bundesfinanzhof (BFH) jetzt bestätigt.

Welche Kosten erkennt das Finanzamt an?

Für die Erbschaftsteuer werden Ausgaben rund um den Nachlass unterschiedlich behandelt:

- **Nachlassverbindlichkeiten** sind die eigentlichen Schulden des Erblassers oder Verpflichtungen aus Vermächtnissen, Auflagen oder Pflichtteilsansprüchen. Sie werden in voller Höhe berücksichtigt. Dafür müssen sie einzeln nachgewiesen werden.

Kurz & knapp

Anwaltskosten für die Aufteilung eines Nachlasses können die Erbschaftsteuer senken

Das gilt auch bei einer Teilungsversteigerung innerhalb einer Erbengemeinschaft

Kosten für die spätere Verwaltung geerbter Immobilien sind dagegen nicht abziehbar





- **Nachlassregelungskosten** entstehen bei der Abwicklung und Verteilung des Nachlasses. Dazu gehören beispielsweise Kosten für Bestattung, Grabdenkmal, Wohnungsauflösung oder Grabbpflege. Auch Kosten, die unmittelbar mit der Verteilung des Nachlasses zusammenhängen, sind abziehbar. Wer keine Einzelbelege vorlegt, kann stattdessen den gesetzlichen Pauschbetrag von 15.000 Euro geltend machen.
- **Nachlassverwaltungskosten** entstehen erst nach der eigentlichen Erbaueinandersetzung, etwa bei der Verwaltung oder Vermietung geerbter Immobilien. Diese Kosten mindern die Erbschaftsteuer grundsätzlich nicht.

BFH stärkt Erben

Im entschiedenen Fall hatten zwei Brüder mehrere Mietwohngrundstücke geerbt. Weil sie sich über die Aufteilung des Nachlasses nicht einigen konnten, kam es zu mehreren Gerichtsverfahren und einer Teilungsversteigerung. Einer der Brüder ließ sich anwaltlich vertreten und wollte die entstandenen Kosten bei der Erbschaftsteuer berücksichtigen.

Mit Erfolg: Der BFH entschied, dass die Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Teilungsversteigerung Kosten der Nachlassverteilung sind und deshalb als Nachlassregelungskosten steuerlich abgezogen werden können (Urteil vom 11.3.2026, II R 10/23).

Auf den Zweck kommt es an

Nach Auffassung des Gerichts ist entscheidend, wofür die Anwaltskosten entstanden sind. Abziehbar sind sie, wenn sie unmittelbar der Auflösung einer Erbengemeinschaft und der Verteilung des Nachlasses dienen. Dabei spielt es keine Rolle,

- ob die Erbengemeinschaft durch Testament oder gesetzliche Erbfolge entstanden ist,
- ob die Aufteilung einvernehmlich oder erst nach einem Gerichtsverfahren erfolgt ist,
- oder ob die Nachlassgegenstände zunächst noch gemeinsam genutzt oder vermietet wurden.

Nicht entscheidend ist auch, ob es theoretisch eine günstigere Lösung gegeben hätte.

Tipp:

Prüfe bei der Erbschaftsteuer genau, welche Kosten im Zusammenhang mit dem Nachlass entstanden sind. Übersteigen die tatsächlichen Nachlassregelungskosten den Pauschbetrag von 15.000 Euro, lohnt sich der Einzelnachweis. Bewahre deshalb Rechnungen von Anwälten, Notaren oder anderen Dienstleistern sorgfältig auf.



Rechnungen einfach abfotografieren

Mehr zu Steuer-Scan



GOLDENER COMPUTER 2026

Setz dein Kreuz für WISO Steuer

Jetzt abstimmen und mitentscheiden



Hol mit uns den Goldenen Computer 2026

Auch 2026 verleiht Computer Bild den begehrten Goldenen Computer – und WISO Steuer ist in der Kategorie „Finance“ erneut nominiert. Jetzt entscheidet allein die Leserwahl: Mit deiner Stimme holen wir den Titel wieder nach Hause. Das Voting läuft bis 23. August.

Jede Stimme zählt

WISO Steuer wurde in den vergangenen Jahren mehrfach mit dem Goldenen Computer ausgezeichnet – dank der Unterstützung unserer Nutzerinnen und Nutzer. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken.

Auch in diesem Jahr wollen wir darauf aufbauen. Deine Stimme kostet dich nur wenige Sekunden, bedeutet uns aber unglaublich viel.

So stimmst du ab

- Öffne die Abstimmungsseite der [COMPUTER BILD](#).
- Wähle deine Favoriten in den 13 Kategorien. Scrolle bis zur Kategorie 10 „Finance“ und klicke dort mit dem Pfeil nach rechts, bis WISO Steuer angezeigt wird.

- Klicke unter dem WISO Steuer-Logo auf „Kandidaten wählen“.
- Hast du alle Kategorien durchlaufen, beende die Abstimmung mit "Abstimmung abschließen".

Deine Teilnahme ist anonym und ohne Registrierung möglich.

Danke für deine Unterstützung

Mit deiner Stimme hilfst du uns, WISO Steuer erneut zur beliebtesten Finanzsoftware Deutschlands zu machen.

Wenn du möchtest, kannst du anschließend noch am Gewinnspiel von COMPUTER BILD teilnehmen. Es locken Preise im Gesamtwert von über 116.000 Euro.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig.

Vielen Dank, dass du dabei bist – wir freuen uns über jede einzelne Stimme!



Immobilienverkauf auf Raten: Keine fiktiven Zinsen mehr

Immobilien. Gute Nachrichten für Immobilienverkäufer: Verkaufst du eine Immobilie und lässt dir den Kaufpreis über mehrere Jahre in Raten zahlen, musst du nicht automatisch unterstellte Zinsen versteuern. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat der bisherigen Praxis der Finanzämter eine klare Absage erteilt. Das schafft mehr Rechtssicherheit – besonders bei Verkäufen innerhalb der Familie.

Keine Zinsen vereinbart? Dann gibt es auch keine

Vor allem bei Immobilienverkäufen innerhalb der Familie wird der Kaufpreis häufig über viele Jahre in Raten gezahlt. Die Finanzverwaltung ging bislang davon aus, dass in solchen Fällen ein Teil jeder Rate als Zins zu versteuern ist – selbst dann, wenn Verkäufer und Käufer ausdrücklich eine zinslose Zahlung vereinbart hatten. Grundlage war ein fiktiver Zinssatz von 5,5 Prozent.

Kurz & knapp

Eine zinslose Ratenzahlung führt nicht automatisch zu steuerpflichtigen Kapitaleinkünften

Sind keine Stundungszinsen vereinbart, dürfen sie auch nicht unterstellt werden

Rein steuerlich motivierte Gestaltungen können weiterhin problematisch sein



Der BFH sieht das nun anders. Entscheidend ist allein, was die Vertragsparteien tatsächlich vereinbart haben. Enthält der Kaufvertrag bei einer Kaufpreistratenzahlung keine Regelung über Stundungszinsen oder ein gesondertes Entgelt für die Kapitalüberlassung, liegt auch keine entgeltliche Kapitalüberlassung vor. Fiktive Zinserträge dürfen dann nicht besteuert werden (Urteile vom 24.3.2026, VIII R 1/23 und VIII R 30/24).

Der entschiedene Fall

Im erstgenannten Verfahren verkaufte ein Ehepaar eine vermietete Immobilie an Sohn und Schwiegertochter. Der Kaufpreis sollte in 258 monatlichen Raten gezahlt werden. Zwar enthielt der Vertrag eine Wert-sicherungsklausel, Zinsen wurden jedoch ausdrücklich nicht vereinbart.

Trotzdem teilte das Finanzamt die Raten in einen Kapital- und einen Zinsanteil auf und verlangte auf den vermeintlichen Zinsanteil Abgeltungsteuer. Der BFH hob diese Besteuerung auf: Ohne vereinbarte Zinsen liegt bei einer wirtschaftlich nachvollziehbaren Gestaltung keine entgeltliche Kapitalüberlassung vor; ein fiktiver Zinsertrag darf nicht als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert werden.

Was die Urteile für dich bedeuten

Die Urteile stärken alle, die Immobilien mit langfristiger Ratenzahlung zinslos verkaufen. Vor allem bei Verkäufen innerhalb der Familie entfällt damit eine bisher gefürchtete Steuerfalle. Maßgeblich bleibt jedoch, dass der Kaufvertrag eindeutig formuliert ist und tatsächlich keine Zinsen vereinbart werden.

Die Urteile sind erfreulich – aber kein Freifahrtschein für rein steuerlich motivierte Gestaltungen. Wird eine Ratenzahlung nur gewählt, um verdeckt Zinsen zu vereinbaren oder steuerliche Vorteile zu erzielen, kann das Finanzamt den Sachverhalt anders bewerten. Verkäufe deutlich unter Marktwert könnten Schenkungsteuer auslösen. Deshalb sollte der Kaufvertrag sauber gestaltet und wirtschaftlich nachvollziehbar sein. <



Impressum

Herausgeber

Buhl Tax Service GmbH
Am Siebertsweiher 3/5
57290 Neunkirchen
redaktion@buhl.de
Geschäftsführer:
Peter Glowick, Peter Schmitz
Amtsgericht Siegen, HRB 9049

Vertrieb

Buhl Data Service GmbH
Am Siebertsweiher 3/5
57290 Neunkirchen

Redaktion

Olesja Hess, Melanie Holz,
Udo Reuß

Redaktionsschluss

25.07.2026

Erscheinungsweise

12-mal jährlich

Abo-Service

Telefon: 02735 90 96 99
Telefax: 02735 90 96 500

Grafische Konzeption und Realisation

JANUS DIE WERBEMANUFAKTUR
Scheerer & Rohrmann GmbH
www.janus-wa.de

KI-gestützte Bilderwelten

Hyp Yerlikaya, JANUS

Bezugsbedingungen

Jahresabonnement 30 € (inkl. MwSt.). Versand per E-Mail mit Link zu PDF-Dokument.

Die Zahlung erfolgt im Voraus, die Bezugsdauer verlängert sich jeweils um ein Jahr. Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen abbestellen. Eine Mitteilung an den Abo-Service genügt. Geld für bereits gezahlte aber noch nicht gelieferte Ausgaben erhalten Sie dann umgehend zurück.

Für Kunden mit Verträgen zu Buhl-Steuerprogrammen übernimmt Buhl Data Service die Kosten.

Hinweise

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und unter Verwendung des textbasierten Assistenzsystems ChatGPT (chat.openai.com) erstellt worden. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keinerlei Haftung übernommen werden.

Nachdruck, Übersetzung und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung. Für zugesandte Manuskripte, Bildmaterial und Zuschriften wird keinerlei Gewähr übernommen.

Für die vollständige oder teilweise Veröffentlichung in Steuer-Blick oder die Verwertung in jeglicher digitalisierter Form wird das Einverständnis vorausgesetzt.