

---

**Datum:** 06.02.2017  
**Gericht:** Finanzgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 11. Senat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 11 K 3064/15 E  
**ECLI:** ECLI:DE:FGD:2017:0206.11K3064.15E.00

---

**Tenor:**

Der Bescheid zur Einkommensteuer 2013 vom 4.2.2015, zuletzt geändert durch Bescheid vom 3.3.2015 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 14.9.2015 wird dahingehend geändert, dass Zinseinnahmen der Kläger i.H.v. jeweils 4.710 € (insgesamt 9.420 €) angesetzt werden. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Berechnung der Steuer wird dem Beklagten übertragen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird zugelassen.

---

**Tatbestand:**

Streitig ist die Versteuerung eines Zinsanteils aus geleisteten Kaufpreislraten. 1

Die Kläger sind Eheleute und werden im Streitjahr 2013 gemeinsam zur Einkommensteuer veranlagt. Die Kläger waren Eigentümer des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstückes A in B (Gemarkung ...). Dieses Grundstück veräußerten sie durch notariellen Kaufvertrag vom 18.1.2012 an ihren Sohn ... C und dessen Ehefrau D. Als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückes wurde unter Z. III. 1. des Kaufvertrages eine – bei Änderung des Preisindexes für Lebenshaltung ggf. anzupassende – monatliche Rente i.H.v. 1.000 € für die Dauer von 31 Jahren (insgesamt 372.000 €), zahlbar an die Kläger als Gesamtgläubiger, vereinbart. Die bereits ab März 2011 gezahlten monatlichen Mieten i.H.v. 1.000 € wurden auf diese Gegenleistung angerechnet; bei Abschluss des Kaufvertrages im Januar 2012 standen danach noch weitere monatliche Zahlungen für 30 Jahre und 2 Monate aus. Der Verkehrswert des Grundstückes betrug nach einem durch die 2 3

Kläger in Auftrag gegebenen Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 28.9.2011 393.000 €.

Neben dem Sohn C haben die Kläger vier weitere Kinder. Nach dem Erbvertrag der Kläger erben alle Kinder nach deren Ableben zu gleichen Teilen. 4

Die Frage, ob wegen der unverzinslich gestundeten Kaufpreisforderung für das Grundstück A ein Zinsvorteil zu versteuern ist, war bereits im Veranlagungszeitraum 2012 zwischen den Beteiligten Gegenstand einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Der 7. Senat des Finanzgerichts Düsseldorf gab der Klage statt (Finanzgericht Düsseldorf Urteil vom 22.10.2014 7 K 451/14 E, Entscheidungen der Finanzgerichte – EFG – 2015, 127). Die Kaufpreistraten seien nicht in einen Zins- und Tilgungsanteil aufzuteilen, da sie bei wirtschaftlicher Betrachtung keine Gegenleistung für die rätierliche Zahlung beinhalteten. Die zugelassene und seitens des Beklagten eingelegte Revision verwarf der Bundesfinanzhof – BFH – mangels fristgerechter Revisionsbegründung als unzulässig. 5

Für das Jahr 2013 erklärten die Kläger die erhaltenen Raten i.H.v. 12.000 € nicht in ihrer Einkommensteuererklärung. Der Beklagte setzte gleichwohl in dem Bescheid zur Einkommensteuer 2013 vom 4.2.2015, zuletzt geändert durch Bescheid vom 3.3.2015, einen in den Kaufpreistraten enthaltenen steuerbaren Zinsanteil von jeweils 4.764 € (insgesamt 9.528 €) an. Dabei ging er von einer verbleibenden Laufzeit von 30 Jahren ab dem 1.1.2013 aus. 6

Die Kläger legten unter Verweis auf das vorangegangene Klageverfahren durch Schreiben vom 10.2.2015 Einspruch ein, den der Beklagte durch Einspruchsentscheidung vom 14.9.2015 als unbegründet zurückwies. 7

Zur Begründung führte der Beklagte aus, dass die monatlich zahlbaren Raten entgegen der Auffassung der Kläger einen zu versteuernden Zinsanteil enthielten. Eine andere Beurteilung ergebe sich entgegen des Urteils des 7. Senats des Finanzgerichts Düsseldorf auch nicht anhand anderer BFH Urteile (BFH Urteile vom 9.2.2010 VIII R 43/06 Bundessteuerblatt – BStBl. – II 2010, 818 und VIII R 35/07 Sammlung nicht veröffentlichter Entscheidungen des BFH – BFH/NV – 2010, 1793). Diese Entscheidungen betrafen hier nicht einschlägige Fälle mit erbrechtlichem Hintergrund. Dies sei mit dem Streitfall nicht vergleichbar, da aufgrund des Grundstückskaufvertrages ein Leistungsaustauschverhältnis mit bereits bestehenden klagbaren gegenseitigen Rechten und Pflichten gegeben sei. 8

Die Kläger haben durch Schriftsatz vom 1.10.2015 Klage erhoben. Zur Begründung führen sie aus, dass die von den Klägern vereinnahmten Zahlungen aus dem Verkauf des Grundstückes gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG keinen steuerbaren Zinsanteil enthalten könnten, da diese Zahlungen in ihrer Gesamtheit bereits hinter dem Gesamtwert des übertragenen Grundstücks zurückblieben. Die Kläger hätten bei dem Verkauf bewusst auf die damals beschränkten Einkommensverhältnisse ihres jüngsten Sohnes und dessen Ehefrau Rücksicht genommen und langfristige Kaufpreistraten vereinbart. Es sei zwar ständige Rechtsprechung, dass Kaufpreistraten in einen Tilgungs- und Zinsanteil zu zerlegen seien, wenn ein zum Privatvermögen gehörender Gegenstand gegen eine langfristig gestundete Kaufpreisforderung veräußert werde, dieser steuerrechtlichen Beurteilung liege jedoch die wirtschaftliche Betrachtungsweise des Lebenssachverhaltes zugrunde, dass der Schuldner (Käufer) bei alsbaldiger Zahlung einen geringeren Betrag hätte entrichten müssen als bei späterer Zahlung, so dass der erst später bezahlte Betrag einen Zinsanteil enthalte. Dies sei zwischen den Vertragsparteien jedoch niemals vorgesehen gewesen. Der insoweit vereinbarte Kaufpreis liege bereits unter dem festgestellten Verkehrswert. Daher seien die Grundsätze der Entscheidungen des BFH mit erbrechtlichem Hintergrund im Streitfall 9

anwendbar. Die Rechtsprechung des BFH beinhalte zudem die Vermutung, dass nur in einer erhöhten gestundeten Gegenleistung ein Zinsanteil verborgen sei (BFH Beschluss vom 8.10.2014 VIII B 115/13, BFH/NV 2015, 200). Die Kläger hätten – unstrittig – auf Zinsen gegenüber ihrem jüngsten Sohn verzichtet, weil sie ihm die sofortige Zahlung des gesamten Kaufpreises und die dazu erforderliche Grundbuchbestellung ersparen wollten. Der bewusste Verzicht auf Einnahmen sei im privaten Vermögensbereich nicht einkommensteuerbar. In seinem Beschluss vom 12.9.2011 (VIII B 70/09, BFH/NV 2012, 229) habe der BFH ausgeschlossen, dass mit derselben Handlung sowohl eine freigebige Zuwendung als auch eine Marktteilnahme verwirklicht werden könne. Eine solche Schenkungsabsicht komme in der Ermäßigung des Kaufpreises zum Ausdruck.

Die Kläger beantragen, 10

den Bescheid zur Einkommensteuer 2013 vom 4.2.2015, zuletzt geändert durch Bescheid vom 3.3.2015 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 14.9.2015 dahingehend zu ändern, dass keine Kapitaleinkünfte aus den Kaufpreisraten aus der Veräußerung des Objektes A in B, berücksichtigt werden. 11

Der Beklagte beantragt, 12

die Klage abzuweisen, 13

hilfsweise, die Revision zuzulassen. 14

Zur Begründung wiederholt er im Wesentlichen seine Argumente aus dem Einspruchsverfahren. 15

Für weitere Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 6.2.2015, den beigezogenen Verwaltungsvorgang und die Gerichtsakte des Verfahrens 7 K 451/14 E Bezug genommen. 16

**Entscheidungsgründe:** 17

I. Die Klage ist überwiegend unbegründet. Der Bescheid zur Einkommensteuer 2013 vom 4.2.2015, zuletzt geändert durch Bescheid vom 3.3.2015 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 14.9.2015 ist nur insoweit rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten, als der angesetzte Zinsvorteil von 9.528 € auf 9.420 € zu korrigieren ist, § 100 Abs. 1 S. 1 der Finanzgerichtsordnung – FGO –. 18

Der Beklagte hat dem Grunde nach aber zu Recht einen in den Kaufpreisraten enthaltenen Zinsanteil als steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 des Einkommensteuergesetzes – EStG – angesetzt. 19

1. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG 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. Kapitalforderung in diesem Sinne ist jede auf eine Geldleistung gerichtete Forderung ohne Rücksicht auf die Dauer der Kapitalüberlassung oder den Rechtsgrund des Anspruchs (Weber-Grellet in Schmidt EStG § 20 EStG Rn. 100). Der BFH geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass entsprechend dem Rechtsgedanken des § 12 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes jede Kapitalforderung, die über eine längere Zeit als ein Jahr gestundet ist, einen Zinsanteil enthält. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise des Lebenssachverhalts ist in solchen Fällen langfristig gestundeter Zahlungsansprüche davon 20

auszugehen, dass der Schuldner bei alsbaldiger Zahlung einen geringeren Betrag hätte entrichten müssen als bei späterer Zahlung, so dass erst später gezahlte Beträge einen Zinsanteil enthalten. Die Stundung erhält dadurch einen darlehensähnlichen Charakter (BFH Beschluss vom 8.10.2014 VIII B 115/13, BFH/NV 2015, 200 weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung). Daher hat die Rechtsprechung auch für Kaufpreisraten aus der Veräußerung eines im Privatvermögen gehaltenen Grundstücks einen Zinsanteil in den Raten angenommen (BFH Beschluss vom 8.12.1992 VIII B 74/92, zitiert nach juris). Dies gilt selbst dann, wenn die Vertragsparteien eine Verzinsung ausdrücklich ausschließen, da nach dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Nr. 7 S. 1 EStG bereits das tatsächliche Leisten einer Gegenleistung für die Annahme einer Zinszahlung genügt. Die Annahme eines solchen Zinsvorteils ist auch davon unabhängig, ob es sich um langfristig gestundete Kaufpreisraten oder eine Veräußerungszeitrente als wiederkehrende Leistung handelt (BFH Urteil vom 9.2.2010 VIII R 43/06, Bundessteuerblatt – BStBl. – II 2010, 818; BFH Urteil vom 26.11.1992 X R 187/87, BStBl. II 1993, 763). Der BFH hat diese Rechtsprechung allerdings für den Fall eines vor dem Eintritt des Erbfalls erklärten Erb- oder Pflichtteilsverzicht gegen Gewährung wiederkehrender Leistungen als Abfindung eingeschränkt. Dies beruht auf dem Gedanken, dass in diesen Fällen kein Leistungsaustausch über die Veränderung einer bereits bestehenden Forderung vorliegt; daher könne auch kein Entgelt für eine Stundung einer solchen Forderung vorliegen (BFH Urteile vom 9.2.2010 VIII R 43/06, BStBl. II 2010, 818; VIII R 35/07, BFH/NV 2010, 1793; vom 20.11.2012 VIII R 57/10, BStBl. II 2014, 56; Beschluss vom 26.3.2013 VIII B 157/12, BFH/NV 2013, 934). Anderes soll bereits dann gelten, wenn auf Erbrecht beruhende Kapitalforderungen nach dem Erbfall bereits entstanden sind und ein Pflichtteilsberechtigter vom Erben unter Anrechnung auf seinen Pflichtteil wiederkehrende Leistungen erhält (BFH Urteil vom 9.2.2010 VIII R 43/06, BStBl. II 2010, 818).

Nach diesen Grundsätzen hat der Beklagte im Streitfall die gezahlten Raten zu Recht in einen Tilgungs- und einen zu steuernden Zinsanteil zerlegt. Die über mehrere Jahre in Teilbeträgen zu entrichtende Rente enthält einen Zinsanteil. Die Stundung hat darlehensähnlichen Charakter. Entgegen der Auffassung der Kläger entfällt ein Zinsvorteil nicht wegen eines erbrechtlichen Hintergrunds. Im Streitfall geht es nicht um eine noch nicht entstandene Forderung auf erbrechtlicher Grundlage, sondern um eine bereits entstandene Kaufpreisforderung. Es lässt sich nicht einmal eine Nähe zur Erbfolgeregelung der Kläger feststellen. Weder dem notariellen Kaufvertrag vom 18.1.2012 noch dem Erbvertrag ist zu entnehmen, dass die Grundstücksübertragung in irgendeiner Form auf den Erbteil des Sohnes C angerechnet werden sollte.

21

2. Auch die im Streitfall vorliegende teilentgeltliche Grundstücksübertragung steht der Beurteilung nicht entgegen, dass in Bezug auf das gestundete (Teil-) Entgelt ein zu versteuernder Zinsvorteil anzusetzen ist.

22

a) Bleibt unter nahen Angehörigen im Privatvermögen der wirtschaftliche Wert der Gegenleistung hinter dem Verkehrswert des übertragenen Gegenstandes zurück, so spricht nach ständiger Rechtsprechung eine Vermutung dafür, den Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen (sog. Trennungstheorie vergleiche etwa BFH Beschluss vom 31.5.2005 VIII B 67/96, BFH/NV 2005, 2178; Urteile vom 7.3.1995 VIII R 29/93, BStBl. II 1995, 693; vom 12.11.1985 VIII R 286/81, BStBl. II 1986, 55; vom 3.6.1992 X R 14/89, BStBl. II 1993, 23). Diese Vermutung wird im Streitfall durch die gewählte Gestaltung der Beteiligten bestätigt, die ebenfalls auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens von einer Übertragung unterhalb des Verkehrswerts ausgehen.

23

24

Der entgeltliche Anteil der Übertragung bestimmt sich nach der Höhe des Entgelts in Relation zu dem Verkehrswert des übertragenen Gegenstandes. Bei gestundeten Forderungen ist nicht der Nennwert, sondern lediglich der abgezinste Barwert maßgeblich. Nur in dieser Höhe können dem Erwerber auch spiegelbildlich Anschaffungskosten entstehen (so für einen Grundstückserwerb gegen Ratenzahlung BFH Urteil vom 26.6.1991 XI R 3/89, BFH/NV 1991, 682).

b) Aufgrund dessen vermag der Senat der Rechtsansicht der Kläger, dass die Ratenzahlungen keinen Zinsanteil enthalten können, da sie insgesamt bereits hinter dem Wert des übertragenen Grundstücks zurückblieben, nicht zu folgen. Ertragsteuerlich haben die Kläger gerade nicht das gesamte Grundstück gegen ein unter dessen Verkehrswert liegendes Entgelt übertragen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass ein Teil des Grundstücks unentgeltlich übertragen wurde, während der Sohn und seine Frau den verbleibenden Teil entgeltlich erworben haben. Weshalb die auf letzteren Teil entfallende, gestundete Kaufpreisforderung nach den obenstehenden Grundsätzen keinen Zinsvorteil enthalten sollte, ist nicht ersichtlich. Dies gilt auch für den Einwand der Kläger, es läge eine freigiebige Zuwendung vor. An einer solchen fehlt es gerade im Hinblick auf den teilentgeltlichen Leistungsaustausch. Anhaltspunkte für eine freigiebige Zuwendung der in den Raten enthaltenen Zinsen sind auch deshalb nicht ersichtlich, weil die Kläger über die Vererblichkeit der Ratenzahlungspflicht dafür Sorge getragen haben, dass der Zinsvorteil im Fall ihres Ablebens ihren übrigen Abkömmlingen zugutekommt. Eine derartige Gleichstellung der Geschwister spricht für die Entgeltlichkeit des Vorgangs (BFH Beschluss des Großen Senats vom 5.7.1990 GrS 4-6/89, GrS 4/89, GrS 5/89, GrS 6/89, BStBl. II 1990, 847). Insoweit besteht nicht die Gefahr, dass der Zinsvorteil gleichzeitig mit Schenkungsteuer belastet werden könnte, was den BFH in einer anderer Konstellation zur Ablehnung eines Zinsvorteils bewogen hatte (BFH Beschluss vom 26.3.2013 VIII B 157/12, BFH/NV 2013, 934).

3. Der im Streitjahr zu versteuernde Zinsanteil beträgt der Höhe nach lediglich 9.420 € und nicht – wie vom Beklagten angesetzt – 9.528 €. Der Beklagte hat es im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Zinsanteils unterlassen, die Restlaufzeit unter Anrechnung der in den Monaten März bis Dezember 2011 gezahlten Raten zu bestimmen. Die Restlaufzeiten zu den maßgeblichen Stichtagen 1.1.2013 bzw. 31.12.2013 betrug daher nur noch 29 bzw. 28 Jahre jeweils zzgl. 2 Monate.

Der Unterschiedsbetrag zwischen den gem. § 12 Abs. 3 S. 1 des Bewertungsgesetzes zu errechnenden Barwerten auf den 1.1.2013 und 31.12.2013 stellt den Tilgungsbetrag dar. Die maßgeblichen Vervielfältiger zur Barwertberechnung sind der Tabelle 2 des gleichlautenden Ländererlasses vom 10.10.2012 (BStBl. I 2010, 810) zu entnehmen. Dabei geht der Senat von einer mittelschüssigen Zahlungsweise aus und hat den angesetzten Vervielfältiger für die zu berücksichtigenden 2 Monate um zwei Zwölftel des Unterschiedsbetrags der Jahresvervielfältiger erhöht (interpoliert). Der so errechnete Vervielfältiger wird zur Barwertberechnung mit den jährlichen Raten in Höhe von 12.000 € kapitalisiert. Die Differenz der gezahlten Jahresraten und des Tilgungsbetrags ergibt den anzusetzenden Zinsvorteil. Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Zinsvorteils im Streitjahr:

Barwert auf den 1.1.2013

Vervielfältiger für 30 Jahre:	14,933
-------------------------------	--------

Vervielfältiger für 29 Jahre:	14,727
Differenz	0,206
Davon 2/12	0,034
Vervielfältiger für 29 Jahre + 2 Monate	14,761
Barwert 1.1.2013 (kapitalisiert mit 12.000 €)	177.132 €

Barwert auf den 31.12.2013

30

Vervielfältiger für 29 Jahre	14,727
Vervielfältiger für 28 Jahre	14,510
Differenz	0,217
Davon 2/12	0,036
Vervielfältiger für 28 Jahre +2 Monate	14,546
Barwert 31.12.2013 (kapitalisiert mit 12.000 €)	174.552 €

31

Daraus ergibt sich eine Tilgung von 2.580 € (177.132 € abzgl. 174.552 €). Die Differenz zu den gezahlten Jahresraten i.H.v. 12.000 € stellt den angesetzten Zinsvorteil von 9.420 € dar.

32

II. Die Kostenentscheidung folgt aus § 136 Abs. 1 S. 3 FGO.

33

Die Übertragung der Steuerberechnung beruht auf § 100 Abs. 2 S. 2 FGO.

34

Der Senat lässt gem. § 115 Abs. 1 FGO die Revision zu. Eine Entscheidung des BFH, ob die Grundsätze zur Versteuerung eines Zinsanteils bei gestundeten Forderungen auch im Anwendungsbereich teilentgeltlicher Geschäfte gelten, ist gem. § 115 Abs. 2 Nr. 2 FGO zur Fortbildung des Rechts erforderlich.

35