

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das vermietete Haus wird innerhalb der Familie übertragen: Eine Schuldübernahme kann Gegenleistung sein

Welche Einkommensteuerfrage bleibt offen, wenn beim vermeintlichen Geschenk statt Geld eine Bankschuld übernommen wird?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein vermietetes Haus soll innerhalb der Familie übertragen werden. Statt einer Geldzahlung übernimmt die nächste Generation eine bestehende Bankschuld. Im Gespräch heißt das Vorhaben trotzdem „Geschenk“. Für die Finanzierungs- und Steuerplanung darf diese Bezeichnung die tatsächliche Gegenleistung nicht verdecken.

Den Vorgang vor der Unterschrift vollständig beschreiben

Notiere Erwerbsdatum, damalige Kosten, bisherige Nutzung, aktuellen Wertansatz und die genau vorgesehenen Verpflichtungen. Dabei ist gesondert zu klären, ob und wie die Übernahme der Bankverbindlichkeit tatsächlich wirksam gestaltet wird. Ein bloßer privater Wunsch ist kein bestätigter Schuldnerwechsel.

Der BFH hat im Urteil vom 11.03.2025, IX R 17/24, die teilentgeltliche Übertragung eines privat gehaltenen Grundstücks behandelt. Die Aufteilung erfolgt für die dortige Gewinnermittlung nach dem Verhältnis der Gegenleistung zum Verkehrswert. Das gilt auch, wenn die Gegenleistung unter den historischen gesamten Anschaffungskosten liegt. [UEBERTRAGUNG](#) Deshalb ist „Es kommt weniger an als damals bezahlt wurde“ keine ausreichende Steuerprüfung.

Die Verhältnisrechnung im Lernfall

Wir erfinden einen Verkehrswert von 360.000 Euro, eine als Gegenleistung eingeordnete Schuldübernahme von 120.000 Euro und frühere Anschaffungskosten von 270.000 Euro. Der entgeltliche Anteil beträgt ein Drittel. Auf diesen Anteil entfallen rechnerisch 90.000 Euro der früheren Anschaffungskosten. Gegenüber 120.000 Euro Gegenleistung ergibt sich vor weiteren erforderlichen Korrekturen eine Differenz von 30.000 Euro.

Die Rechnung zeigt ausschließlich den Aufteilungsgedanken. Sie bestimmt keine persönliche Steuer. Abschreibungen, weitere Kosten, sämtliche Voraussetzungen und mögliche Befreiungen sind hier nicht berechnet. Ebenso wird nicht behauptet, jede Familienübertragung sei steuerpflichtig.

Der Übertragende braucht möglicherweise eigenes Geld

Bei einer Schuldübernahme fließt im angenommenen Modell kein frei verfügbares Geld an die bisherige Eigentümerperson. Eine mögliche Einkommensteuerbelastung könnte dennoch eine gesonderte Liquiditätsfrage auslösen. Bitte die Steuerberatung deshalb vor der Bindung ausdrücklich um Einordnung des tatsächlichen Vorgangs, einschließlich seiner zeitlichen und nutzungsbezogenen Voraussetzungen.

Daneben werden Schenkungsteuer, Abwicklung und Finanzierung der übernehmenden Person als eigene Fragen behandelt. Keine davon wird durch diese einfache Verhältnisrechnung erledigt.

Den alten Vergleich durch einen vollständigen ersetzen

Für eine belastbare Entscheidung gehören die richtige Gegenleistung, anteilige Kostenbasis und fachlich geprüfte Steuerfolgen zusammen. Ausgangspunkt ist der konkrete Vertragsentwurf mit allen übernommenen Pflichten. Der Fall soll keine Übertragungsvariante bevorzugen. Er verhindert lediglich, dass eine Gegenleistung in Form von Schulden im Geld- und Steuerplan unsichtbar bleibt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Übertragenes Haus

Trag Objekt, bisherige Eigentümerperson und übernehmende Person ein.

02 / Ursprünglicher Erwerb

Notiere Erwerbsdatum und die damaligen Anschaffungskosten laut Unterlagen.

03 / Aktueller Wert

Trag den angesetzten Verkehrswert und seine Quelle ein.

04 / Übernommene Schuld

Notiere Bank, Höhe der Schuld und ob die Bank der Übernahme zugestimmt hat.

05 / Weitere Pflichten

Liste weitere Gegenleistungen und Pflichten laut Vertragsentwurf auf.

06 / Bisherige Nutzung

Trag ein, wie das Haus seit dem Erwerb genutzt wurde, etwa vermietet seit wann.

07 / Mögliche Steuerzahlung

Notiere, ob für die übertragende Person eine Steuer ermittelt wurde und aus welchen Mitteln sie zu zahlen wäre.

08 / Steuerliche Beratung

Trag ein, wer den Vertragsentwurf steuerlich prüft, mit Termin, vor der Unterschrift.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[UEBERTRAGUNG] Urteil IX R 17/24 vom 11.03.2025

Bundesfinanzhof. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0095-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.