

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Teil der Mietimmobilie wird verschenkt, der Kredit bleibt: Den Zinsabzug neu prüfen lassen

Warum lässt sich die bisherige volle Zinsannahme bei einer unentgeltlichen Anteilsübertragung mit zurückbehaltener Schuld nicht einfach fortschreiben?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest einen Teil einer vermieteten Immobilie verschenken und den bisherigen Anschaffungskredit selbst weiter bedienen. Für deine Planung sind die weiterlaufende Zahlung und deren steuerliche Zuordnung getrennt zu prüfen. Dass die Bank weiterhin denselben Betrag erhält, bedeutet nicht automatisch, dass dein bisheriger vollständiger Zinsansatz unverändert bleibt.

Genau diesen Übertragungsfall erkennen

Der BFH hat im Urteil vom 03.12.2024, IX R 3/24, eine unentgeltliche Miteigentumsübertragung bei vollständig zurückgehaltenen Anschaffungsverbindlichkeiten behandelt. Die auf den übertragenen Anteil entfallenden Schuldzinsen wurden beim bisherigen Eigentümer nicht als Sonderwerbungskosten berücksichtigt. Das Gericht erläutert die gelöste Verbindung zur eigenen Einkünfteerzielung insoweit als Finanzierung der Schenkung. [\[ANTEIL\]](#)

Dieser Beitrag überträgt das Ergebnis nicht ungeprüft auf jede Nachfolgegestaltung. Ein Schuldbeitritt, eine Schuldübernahme, vorbehaltene Rechte oder andere abweichende Umstände benötigen eigene Beurteilung. Auch betriebliche Fälle werden nicht wie die hier betrachtete private Vermietung behandelt.

Eine eigene Zahlungsansicht aufstellen

Im vollständig erfundenen Beispiel fallen jährlich 10.000 Euro Zinsen an. Die bisherige Alleineigentümerperson behält den Kredit, überträgt aber unentgeltlich 40 Prozent des Vermietungsobjekts. Als ausdrücklich vereinfachte, fachlich noch zu bestätigende Modellzuordnung würden dann 6.000 Euro Zinsen zum verbliebenen Anteil gehören und 4.000 Euro zum übertragenen Anteil.

Der Bankabfluss bleibt zunächst 10.000 Euro. Würde im Modell nur der erstgenannte Betrag steuerlich berücksichtigt, darf der private Geldplan trotzdem nicht lediglich 6.000 Euro Auszahlung zeigen. Ebenso ist die Differenz von 4.000 Euro kein automatisch zusätzlich zu zahlender Steuerbetrag. Sie betrifft zunächst die angenommene Abzugsbasis.

Zwei Aufträge an die Beratung geben

Die erste Aufgabe lautet: Welche Zinsen sind nach genau dem geplanten Vertrag bei welcher Person und welchem Anteil wie einzuordnen? Dafür braucht die Beratung Darlehensherkunft, vollständigen Übertragungsentwurf und den tatsächlichen Vermietungs- und Zahlungsstand.

Die zweite Aufgabe betrifft die persönliche Tragfähigkeit danach. Welche Einnahmen verbleiben, welche Zahlungen laufen weiter und welcher fachlich ermittelte Steuereffekt entsteht? Die neue Einkommensverteilung wird nicht aus der früheren Alleineigentümerrechnung fortgeschrieben. Interne freiwillige Zahlungen anderer Personen erhalten ihren tatsächlich geklärten Status.

Vor der Bindung mit dem neuen Zustand rechnen

Das Ergebnis ist keine Gestaltungsempfehlung, Schulden unbedingt mitzuschicken oder zurückzubehalten. Beide Entscheidungen haben weitere rechtliche und finanzielle Folgen. Der Arbeitsstand ist vollständig, wenn die verbleibende Bankbelastung und die veränderte steuerliche Einordnung gemeinsam im Nachfolgeplan stehen. Eine unveränderte Überweisung ist allein kein Beweis einer unveränderten Nachsteuerbelastung.

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 / Übertragener Anteil

Trag ein, welchen Anteil der Immobilie du verschenken willst und an wen, so wie es im Vertragsentwurf steht.

02 / Kredit und Herkunft

Notiere Kreditgeber, Restschuld und wofür der Kredit ursprünglich aufgenommen wurde.

03 / Jährliche Zinsen

Trag die Zinsen pro Jahr laut Kontoauszug oder Zinsbescheinigung der Bank ein.

04 / Rate nach der Übertragung

Trag die Rate ein, die du nach der Übertragung weiterhin selbst an die Bank zahlst.

05 / Verbleibende Mieteinnahmen

Trag ein, welche Mieteinnahmen dir nach der Übertragung noch zustehen.

06 / Unterlagen für die Beratung

Hake ab: Übertragungsentwurf, Darlehensvertrag, Mietverträge, aktueller Zahlungs- und Vermietungsstand.

07 / Zinszuordnung laut Beratung

Trag ein, wie die Steuerberatung die Zinsen nach Person und Anteil zuordnet, mit Datum der Auskunft.

08 / Nächster Schritt

Notiere, mit wem du den Nachfolgeplan vor der Unterschrift durchrechnest und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ANTEIL] Urteil IX R 3/24 vom 03.12.2024

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-P06-0096-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.