

# Immobilie verschenken spart Erbschaftsteuer





And-One/Shutterstock.com

# Mit Schenkungsstrategien Steuern sparen

**Annette Jäger**

Ende des Jahres 2022 kam bei manchen Immobilieneigentümern ein Gefühl von Panik auf. Grund war der Gesetzentwurf zu Änderungen des Jahressteuergesetzes. Darin wurde auch die steuerliche Bewertung für Immobilien geändert. In der Praxis bedeutet dies, dass unter anderem beim Vererben von Immobilien nun in vielen Fällen sehr viel höhere Erbschaftsteuern anfallen. Um das zu umgehen, rannten Immobilieneigentümer den Notaren zum Jahresende förmlich die Tür ein. Noch schnell übertrugen sie ihre Häuser und Wohnungen an ihre Nachkommen, um diesen im Erbfall die hohe Erbschaftsteuer zu ersparen.

Inzwischen ist das Jahressteuergesetz am 1. Januar 2023 in Kraft getreten und natürlich war es nicht für alle Immobilieneigentümer die geeignete Strategie, im alten Jahr noch schnell ein Haus zu übertragen. Für sie stellt sich nun die Frage, wie sie ihr Haus oder ihre Wohnung auch in Zukunft möglichst steuersparend vererben können. Die Antwort lautet: verschenken, und zwar rechtzeitig. Mit durchdachten Schenkungsstrategien lässt sich die Erbschaftsteuer umgehen. Erfahren Sie auf den folgenden Seiten, wie das funktioniert und was Sie dabei beachten müssen.

# Vererben wird teurer – das müssen Sie zum neuen Jahressteuergesetz wissen

## Jahressteuergesetz 2023: Was ist neu?"

Nehmen wir ein Haus als Beispiel: Wird es vererbt, ist bei der [Berechnung der Erbschaftsteuer](#) der Wert des Hauses ausschlaggebend. Das Steuerrecht verlangt, dass die Bewertung des Hauses so exakt wie möglich am aktuellen Marktniveau bemessen wird. Hier gab es Nachbesserungsbedarf, das hat das Bundesverfassungsgericht gefordert. In einigen Gebieten Deutschlands, vor allem in den Ballungsräumen wie München, Berlin, Düsseldorf oder Frankfurt, sind die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren regelrecht in die Höhe geschossen. Wer heute sein Haus in der Region München verkauft, erhält im Schnitt weit mehr als das Doppelte wie noch vor etwa zehn Jahren. Diese Wertsteigerung soll sich auch in der steuerlichen Bemessung niederschlagen. Damit ist das neue Jahressteuergesetz zum 1. Januar 2023 keine neue Erfindung, sondern es wird darin eher eine Anpassung vorgenommen.

## Welche Folgen hat das neue Jahressteuergesetz und wer ist von Änderungen betroffen?

Mit dem neuen Jahressteuergesetz werden Immobilien nun höher und marktgerechter bewertet. Das hat zur Folge, dass die Freibeträge, die bei der Erbschaftsteuer gelten (und übrigens auch bei der Schenkungsteuer, beide werden steuerlich gleich behandelt), in vielen Fällen nicht mehr ausreichen werden, um eine Immobilie steuerfrei zu erben. Experten gehen davon aus, dass eine Steigerung der Steuerbeträge um 20 bis 30 Prozent zu erwarten ist, in manchen Fällen sogar mehr.

Betroffen sind vor allem künftige Erben, die in Regionen leben, in denen die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind und wo sich beim Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung heute wesentlich höhere Erlöse erzielen lassen als noch vor einigen Jahren. Das heißt: Tochter oder Sohn, die im nördlichen Brandenburg eine Wohnung erben, wird der Freibetrag von 500.000 Euro in vielen Fällen ausreichen, um keine Erbschaftsteuer zahlen zu müssen. Erben sie aber dieselbe Wohnung in München, ist die Wohnung ein Vielfaches wert und der Freibetrag wird nicht ausreichen. Es fällt dann Erbschaftsteuer an, nicht selten in einer Höhe, dass die Wohnung verkauft werden muss, weil die Erben sich die Steuer nicht leisten können. Genau hier setzt die Kritik des Bundes der Steuerzahler am neuen Gesetz an: „Wenn sich die Bemessungsgrundlage zur Immobilienbewertung ändert, müssen sich auch die Freibeträge bei Schenkungen und Erbschaften ändern und nach oben angepasst werden“, sagt Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler.

## Drei Bewertungsverfahren von Immobilien

Die Bewertung unseres Beispiel-Hauses ist also der Knackpunkt beim Vererben. Im Bewertungsgesetz im Steuerrecht kommen drei verschiedene Verfahren bei der Immobilienbewertung zum Einsatz. Welches im Einzelfall relevant ist, richtet sich nach der [Art des Grundstücks](#).

**Vergleichswertverfahren:** Im Familienerbfall von Eigentumswohnungen oder Ein- und Zweifamilienhäusern kommt meist das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Hier werden zur Bewertung Immobilienverkäufe in der Umgebung zum Vergleich herangezogen. Was wurde für vergleichbare Objekte erlöst? Das fließt in die Bewertung der zu vererbenden Immobilie ein. Wichtig ist: Am Vergleichswertverfahren hat sich nichts geändert. Hier findet der aktuelle Marktwert durch den Vergleich automatisch Beachtung.

**Sachwertverfahren:** Wenn das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann, etwa weil nicht genug Daten vorliegen, dann kommt das Sachwertverfahren zum Einsatz. Die Berechnung ist kompliziert, der Bodenwert fließt mit ein, ebenso die Bausubstanz der Immobilie und ein sogenannter Sachwertfaktor, mit dem am Ende alles multipliziert wird. Und genau dieser wurde mit dem Jahressteuergesetz geändert. Er wurde nach oben korrigiert. Der Wert bildet nun das ab, was auf dem Markt stattgefunden hat, nämlich eine erhebliche Wertsteigerung. Bei der Berechnung ergeben sich jetzt höhere, zum Teil auch deutlich höhere Werte als noch im vergangenen Jahr.

**Ertragswertverfahren:** Das Ertragswertverfahren wird meist bei vermieteten Mehrfamilienhäusern oder Geschäftsgebäuden angewendet, die als Kapitalanlage dienen. Hier fließt der zu erwartende Betrag aus der Vermietung in die Bewertung mit ein wie auch der Bodenwert und ganz wichtig: der Liegenschaftszins. Dieser wurde mit dem neuen Jahressteuergesetz deutlich nach oben korrigiert. Auch die Nutzungsdauer eines Gebäudes wurde von 70 auf 80 Jahre erhöht, wodurch sich eine längere Nutzungsdauer und in Folge ein höherer Ertrag ergibt. All das schlägt sich auf die Bewertung der Immobilie nieder.



## Übersicht: Drei Bewertungsverfahren

- Nach dem **Vergleichswertverfahren** werden Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser bewertet.
- Nach dem **Ertragswertverfahren** werden Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, bewertet.
- Nach dem **Sachwertverfahren** werden Grundstücke bewertet, für die kein Vergleichswert vorliegt, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, wenn sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine örtliche Miete ermitteln lässt sowie sonstige bebaute Grundstücke.

(Quelle: Bewertungsgesetz (BewG) § 182 Bewertung der bebauten Grundstücke/biallo.de)

chayanuphol/Shutterstock.com



## Wie wird eine Immobilie im Erbfall bewertet?

Kommt es zum Erbfall – oder auch zum Schenkungsfall, beides wird im Steuerrecht gleich behandelt, dazu später mehr – müssen die Erben eine Erbschaftsteuererklärung beim Finanzamt abgeben. Darin geben sie selbst den Wert der geerbten Immobilie an. Den Wert ermitteln zum Beispiel Immobiliengutachter. Im besten Fall akzeptiert das Finanzamt den ermittelten Wert und setzt die Höhe der Erbschaftsteuer entsprechend fest, sofern dieser über dem Freibetrag liegt. Es ist aber auch möglich, dass das Finanzamt einen anderen Wert festsetzt. Dann haben die Erben die Gelegenheit, Einspruch zu erheben und mit ihrem Immobiliengutachten zu argumentieren. Das muss innerhalb eines Monats nach Zustellung des Steuerbescheids geschehen. Tatsache ist, in dem Verfahren hat das Finanzamt das letzte Wort.

An dieser Stelle können Erben natürlich einen Steuerberater oder eine Steuerberaterin zu Rate ziehen, die zur Erbschaft- und Schenkungsteuer beraten können. Sie nehmen keine Immobilienbewertung vor, aber sie können meist Kontakte zu Sachverständigen vermitteln. Alternativ findet man Immobiliengutachter auch oft bei der örtlichen Hausbank oder über Immobilien-Verkaufsplattformen im Internet. Auf jeden Fall sollte man vorher die Preise für die Dienstleistung erfragen.



Twinsterphoto / Shutterstock.com

### TIPP

**Bei einer Schenkung, auf die wir in den folgenden Abschnitten genauer eingehen, gibt es ein Dilemma: Die Schenkung wird über einen notariell beglaubigten Schenkungsvertrag vollzogen, bevor Schenker und Beschenkter wissen, wie das Finanzamt die Immobilie bewertet. Denn erst der Schenkungsvertrag wird an das Finanzamt weitergereicht. Was passiert, wenn das Finanzamt den Wert sehr viel höher ansetzt und Erbschaftsteuer in einem Maße anfällt, dass eine Schenkung sich nicht mehr lohnen würde und etwa zum Verkauf der Immobilie führen würde? Für diesen Fall lässt sich im Schenkungsvertrag eine Klausel aufnehmen, die besagt, dass die Schenkung dann rückgängig gemacht wird.**

# Welche Steuern fallen beim Vererben und Verschenken an?

Vererben und Verschenken werden im deutschen Steuerrecht gleichbehandelt. Bei beiden gelten dieselben Steuerklassen und dieselben Freibeträge. Insofern betreffen die Änderungen des Jahressteuergesetzes natürlich auch die Berechnungen der Schenkungsteuer. Diese schlägt aber nicht so sehr zu Buche, denn es gibt einen gravierenden Unterschied zwischen Verschenken und Vererben: Bei Schenkungen können die persönlichen Steuerfreibeträge gemäß § 16 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) alle zehn Jahre erneut genutzt werden, sie können also mehrfach ausgeschöpft werden. Damit kann man die Schenkungsteuer ganz gut umgehen, man verschenkt einfach nur so viel, wie steuerfrei möglich ist. Warum das bei der Immobilienübertragung gut ist, erfahren Sie im Abschnitt weiter unten.

## Steuerklassen und Steuersätze

Das deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht gruppiert Empfänger von Schenkungen und Erbe abhängig vom Verwandtschaftsgrad jeweils in eine von drei Steuerklassen ein, für die unterschiedliche Freibeträge und Steuersätze gelten. So haben beispielsweise Ehegatten und eingetragene Lebenspartner einen Freibetrag von einer halben Million Euro, Kinder von 400.000 Euro und Enkelkinder bis in alle weiteren Glieder immerhin noch von 200.000 Euro. Erst nach Abzug der gesetzlichen Freibeträge und Verbindlichkeiten verlangt der Fiskus für die verbleibende Restsumme einer Erbschaft oder Schenkung Steuern. Die Höhe der Steuer ist abhängig von der jeweiligen Steuerklasse.

Steuersätze bei Erbschaften und Schenkungen: So viel Steuern zahlen Sie (in Prozent)			
Zu versteuernder Wert bis Euro	Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
16 Millionen	19	30	30
13 Millionen	23	35	50
26 Millionen	27	40	50
Mehr als 26 Millionen	30	43	50

Stand: 1. Februar 2023; Quelle: Erbschaftsteuergesetz (ErbStG)

**So lesen Sie die Tabelle:** Der Steuersatz für Personen der Steuerklasse I liegt beispielsweise bei einem steuerpflichtigen Erwerb von bis zu 75.000 Euro bei sieben Prozent, Personen der Steuerklasse III haben hier 30 Prozent zu entrichten. Diese Werte steigen kontinuierlich mit dem Wert der Erbschaft an. Bei einer Erbschaft von mehr als 26 Millionen Euro bezahlen Steuerpflichtige der Klasse I 30 Prozent, solche der Klasse III 50 Prozent des steuerpflichtigen Erwerbs.

## Diese Freibeträge gelten

Bei Erbschaften und Schenkungen gelten außerdem Freibeträge. Je näher das Verwandtschaftsverhältnis ist, desto höher ist auch der Freibetrag. In der Tabelle können Sie ablesen, zu welcher Steuerklasse Sie gehören.

Freibeträge bei Erbschaften\* und Schenkungen

Betroffene Personen	Steuerklasse	Freibetrag in EUR
Ehepartner und Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft	I	500.000
Kinder, Stief-, Adoptivkinder sowie Enkel, deren Eltern bereits verstorben sind	I	400.000
Enkel, deren Eltern noch leben; Urenkel.	I	200.000
Nur bei Erbschaft: Eltern und Großeltern	I	100.000
Geschiedener Ehegatte, Geschwister, Nefte, Nichten, Schwieger-, Stiefeltern, Schwiegerkinder. Nur bei Schenkung: Eltern / Großeltern	II	20.000
Verlobte, Lebensgefährten sowie alle übrigen	III	20.000

*\*Bei Erbschaften gelten zusätzlich Versorgungsfreibeträge für erbende Ehegatten und Kinder sowie ein Freibetrag für geerbten Hausrat. Stand: 1.Februar.2023/Quelle: Erbschaftsteuergesetz (ErbStG)*

**Beispielrechnung:** Ein Kind erbt eine Wohnung vom verstorbenen Vater, der Wert liegt bei 550.000 Euro. Der Freibetrag beträgt 400.000 Euro, es müssen also 150.000 Euro versteuert werden. Da das Kind zur Steuerklasse I zählt, fallen bei dem zu versteuernden Betrag elf Prozent Steuern an, also 16.500 Euro. Wird der Wert der Wohnung nach dem neuen Jahressteuergesetz mit einem Wert von 700.000 Euro angesetzt (fiktiver Wert), dann sind 300.000 Euro zu versteuern, demnach 33.000 Euro an das Finanzamt zu entrichten.



**Berechnen Sie die Höhe der Schenkungssteuer in Ihrem individuellen Fall mit dem [Schenkungssteuer-Rechner auf biallo.de](https://www.biallo.de)**

# Schenkungsstrategien: So vermeiden Sie Erbschaftsteuer

## Schenkung – sinnvoll oder nicht?

Wenn Immobilien schon zu Lebzeiten an die Nachkommen unentgeltlich übertragen werden, spricht man von einer Schenkung. Sie ist ein Mittel zur Nachlassgestaltung. Man spricht auch von vorweggenommener Erbfolge, man greift mit einer Schenkung also dem Erbfall zuvor.



## Bevor Sie an eine Schenkung denken, müssen Sie wissen,

- dass eine Schenkung nicht für alle und immer sinnvoll ist. Wenn Sie beispielsweise nur eine kleine Rente haben, dann könnte es für Sie eines Tages eine Option sein, Ihr Haus zu verkaufen und mit dem Erlös in einer kleineren Wohnung zu leben und mehr Geld für den täglichen Bedarf zur Verfügung zu haben. Ob eine Schenkung sinnvoll ist, hängt also immer von den wirtschaftlichen und familiären Verhältnissen ab.
- dass eine Schenkung vor allem an Kinder und Enkelkinder sinnvoll ist, weil hier hohe Freibeträge gelten und damit die Chance steigt, über gezielte Schenkungen die Erbschaftsteuer zu umgehen. Eine Immobilie an entferntere Verwandte zu verschenken lohnt sich in der Regel kaum, weil hier nur geringe Freibeträge gelten.
- dass Ihre Kinder Ihr Haus, in dem Sie bis zu Ihrem Tod selbst wohnen, steuerfrei erben können, wenn sie nach Ihrem Tod innerhalb von sechs Monaten in das Haus einziehen und die Immobilie mindestens zehn Jahre lang selbst nutzen und es zu ihrem Lebensmittelpunkt machen. Die Steuerfreiheit ist allerdings auf eine Fläche von 200 Quadratmetern begrenzt. Alles, was darüber liegt, muss versteuert werden. Sollte dies also der Plan sein, können Sie auf eine Schenkung vorab verzichten.



## Nur ein Klick

[www.biallo.de/bibliothek](http://www.biallo.de/bibliothek)

In unserem Archiv finden Sie weitere hochwertige Ratgeber zu verschiedenen Themen:

- **Geldanlagen**
- **Immobilien**
- **Girokonten**
- **Darlehen**
- **Soziales**
- **Sparen**
- **Verbraucherschutz**

Mit dem kostenlosen



## Newsletter

von biallo.de immer  
aktuell informiert!

### So können Sie uns unterstützen

Wenn Ihnen unser ausführlicher und werbefreier Experten-Ratgeber gefallen hat, dann können Sie unser Team unterstützen, indem Sie uns als Wertschätzung eine Tasse Kaffee oder Tee spendieren

Paypal: <https://www.paypal.me/biallode/1,90>  
Banküberweisung: IBAN DE17 7009 1600 0002 5462 13  
Stichwort: RDW



# Schenkungsstrategien: So sparen Sie Erbschaftsteuer

## Strategie 1: Freibeträge mehrfach nutzen

Wer rechtzeitig damit anfängt und alle zehn Jahre den Freibetrag ausschöpft, kann eine Immobilie steuerfrei übertragen. Wenn Sie am 1. Mai 2023 Ihrem Kind 400.000 Euro schenken, beziehungsweise als Immobilienwert übertragen, können Sie das am 1. Mai 2033 erneut tun, ohne dass Schenkungsteuer dafür anfällt, denn der Freibetrag für Kinder beträgt 400.000 Euro (siehe Tabelle oben). Die Übertragung muss dann je nach Wert der Immobilie in Etappen erfolgen – vielleicht sind zwei, drei Etappen über 20 oder 30 Jahre nötig. Sie können sich dann selbst ausrechnen, wie früh Sie damit anfangen müssen. Sind mehrere Immobilien zu übertragen, ist es erst recht sinnvoll, frühzeitig damit zu beginnen. Wie Sie sich Rechte an der Immobilie trotz Schenkung sichern können, lesen Sie im Abschnitt unten.

Wenn Sie überlegen, wann der richtige Zeitpunkt ist, um mit der Immobilienübertragung zu beginnen, berücksichtigen Sie dabei, dass ein Kind jeweils 400.000 Euro steuerfrei von jedem Elternteil geschenkt bekommen kann. Je nach Besitzverhältnissen können also 800.000 Euro auf einmal verschenkt werden.

### TIPP

Sollten Sie eines Tages pflegebedürftig werden und in ein Pflegeheim kommen und Ihre Rente reicht nicht aus, um die Heimkosten zu begleichen, müssen Sie notfalls auch Ihr Haus verkaufen, soweit es nicht als Ihr Schonvermögen gilt, um mit dem Erlös die **Pflegeheimkosten** zu bezahlen. Das verlangt der Gesetzgeber. Dem entgehen Sie, indem Sie das Haus rechtzeitig an Ihre Nachkommen verschenkt haben. Dann werden die Kosten als Sozialleistung vom Staat getragen.



## Strategie 2: Schenkung unter Ehepartnern

Was viele nicht wissen: Eheleute oder eingetragene Lebenspartner können sich untereinander eine selbstbewohnte Immobilie immer steuerfrei schenken, ganz gleich wie hoch der Wert der Immobilie ist. Selbst wenn der persönliche Steuerfreibetrag bereits ausgeschöpft ist, bleibt auch der darüber liegende Teil immer steuerfrei.

## Strategie 3: Schenkung über Umwege

Manchmal ist eine Schenkung über einen Umweg vorteilhafter als eine Direktschenkung, wenn sich dadurch die Freibeträge steuerlich besser nutzen lassen.

### BEISPIEL

**Der Vater möchte seinem Sohn die selbstgenutzte Villa überschreiben. Diese hat aktuell einen Wert von 1,5 Millionen Euro. Abzüglich des Freibetrags von 400.000 Euro müsste der Sohn demnach noch 1,1 Millionen zu einem Steuersatz von 19 Prozent versteuern (siehe Tabelle zu Steuerklassen oben). An den Fiskus fließen somit 209.000 Euro.**

**Steuersparmodell (Beispiel):** Um das zu umgehen, kann der Vater dem Sohn zunächst einen Anteil der Villa verschenken, zum Beispiel 400.000 Euro, so hoch liegt der Steuerfreibetrag. Es verbleibt ein Wert von 1,1 Millionen Euro, den es noch zu übertragen gilt. Davon könnte der Vater die Hälfte steuerfrei an seine Ehefrau übertragen. So besitzen die Eheleute beide einen Anteil von 550.000 Euro an der Villa. In einem zweiten Schritt – nach Ablauf der Zehnjahresfrist – könnte der Sohn nochmals von jedem Elternteil 400.000 Euro geschenkt bekommen, insgesamt 800.000 Euro. So muss der Sohn am Ende nur noch 300.000 Euro versteuern, also den Wert, der über dem Steuerfreibetrag liegt. Dafür fallen in Steuerklasse I laut Tabelle elf Prozent an Steuern an, also 33.000 Euro. Nochmal zum Vergleich: 209.000 Euro wären angefallen, hätte der Vater die Villa auf einmal per Schenkung übertragen.



## Strategie 4: Gründung einer Familiengesellschaft

Manchmal genügt das Instrument der Schenkung nicht – etwa dann, wenn der Vermögende sich umfassende Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten sichern möchte. Dann kann die Gründung einer Familiengesellschaft, auch Familienpool genannt, sinnvoll sein. Mit einer Gesellschaft lässt sich Vermögen langfristig, über Generationen hinweg, zusammenhalten. Mit einer solchen Gesellschaft behält der Vermögende die Kontrolle über das Vermögen und was damit geschieht. Eine Familiengesellschaft auch schützt davor, dass im Erbfall eine [komplizierte Erbengemeinschaft](#) entsteht, denn diese sind oft streitanfällig, da dabei jeder Erbe oder jede Erbin andere Interessen verfolgt und am Ende das Vermögen zerschlagen werden muss, um alle Interessen zu bedienen. Im Rahmen einer Familiengesellschaft kann schon frühzeitig schrittweise eine Anteilsübertragung an die nächste Generation erfolgen, es gelten die üblichen Schenkungsfreibeträge.

## Vorteil Schenkung: Pflichtteile reduzieren

„Unabhängig von der Steuerersparnis, die eine Schenkung mit sich bringt, hat die Schenkung in manchen Familienkonstellationen noch einen Vorteil: Über Schenkungen können Sie Pflichtteilsansprüche, die im Erbfall zu erfüllen sind, verringern“, sagt Nazanin Reißler, Fachanwältin für Erbrecht in München. Der [Pflichtteil](#) ist immer halb so groß wie der gesetzliche Erbteil. Der Wunsch, Pflichtteilsansprüche zu verringern, kann dann aufkommen, wenn manche Familienmitglieder mehr begünstigt werden sollen als andere. Grundsätzlich kann eine Schenkung ein Teil des Vermögens ausgegliedert werden, Restvermögen wird auf diese Weise verkleinert. Pflichtteile können auf diese Weise sogar ganz umgangen werden, wenn sämtliches Vermögen rechtzeitig per Schenkung übertragen wird. Rechtzeitig heißt: Zehn Jahre müssen verstreichen, damit eine Schenkung auch wirksam ist. Vorher können sogenannte Pflichtteilsergänzungsansprüche geltend gemacht werden. Stirbt der Vermögende also vor Ablauf der Zehnjahresfrist, können Pflichtteilsergänzungsansprüche geltend gemacht werden. Hierzu sollten sich Interessenten von einer Anwältin oder einem Anwalt beraten lassen.

### TIPP

**Diese Regelung gilt nicht für Schenkungen an Ehepartner. Sie mindern nicht die Pflichtteilsergänzungsansprüche! Die Zehnjahresfrist beginnt erst ab Auflösung der Ehe, etwa durch Scheidung oder Tod, zu laufen.**

# So sichern sich Schenkende ab

Die Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten kann zwar erheblich Erbschaftsteuer sparen, birgt aber auch Risiken. Bei aller Großzügigkeit sollten Schenker nie die eigene Versorgung aus den Augen verlieren – möglicherweise wohnen Sie ja selbst in dem Haus oder der Wohnung, das Sie verschenken, und wollen dies auch bis zu Ihrem Lebensende tun. Das sind Ihre Möglichkeiten (Auswahl):



Monster Ztudio / Shutterstock.com

## Wohn- oder Nießbrauch

Wenn Sie selbst die Immobilie, die Sie verschenken wollen, weiter bewohnen möchten, können Sie sich ein lebenslanges Wohnrecht oder Nießbrauchrecht vorbehalten. Diese Rechte können mit einer Grundbucheintragung gesichert werden und gelten gegenüber jedem – auch, wenn die Immobilie verkauft wird. Während ein Wohnrecht Ihnen lediglich die Nutzung der Immobilie erlaubt, können Sie bei einem Nießbrauchrecht auch erzielte Mieteinkünfte für sich beanspruchen. Sollten Sie irgendwann gezwungen sein, wegen einer Pflegebedürftigkeit in ein Heim umzuziehen, könnten Sie aus den Mieteinnahmen einen Heimaufenthalt finanzieren.

## Nießbrauch: Nutzen Sie den Steuervorteil

Ein im Schenkungsvertrag verankerter Nießbrauchsvorbehalt wirkt sich obendrein steuerlich günstig aus, denn Nießbrauch wird bei der Berechnung der Schenkungsteuer kapitalisiert und vom Wert der Immobilie, dem Schenkungswert, abgezogen. Je jünger Sie als Schenkender oder Schenkende sind, desto höher wird steuerlich das Nießbrauchrecht angesetzt.

### TIPP

**Wer mit einer Schenkung beabsichtigt, den Pflichtteilsanspruch anderer Erbberechtigter zu schmälern, sollte auf den Nießbrauchsvorbehalt verzichten. Denn ein Pflichtteilsberechtigter hat zwar an einer verschenkten Immobilie keinen Anspruch mehr, wenn zwischen Erbfall und Schenkung mehr als zehn Jahre vergangen sind (Achtung: gilt nicht bei Schenkungen an Ehepartner, siehe Tipp oben). Dies gilt aber nicht, wenn sich der Schenker den Nießbrauch vorbehalten hat. Die Zehnjahresfrist beginnt in diesem Fall erst gar nicht zu laufen, Pflichtteilsansprüche bleiben bestehen.**

## Schenkung: Diese Rückforderungsrechte haben Sie

„In einem Schenkungsvertrag lassen sich weitere Rechte verankern“, sagt Nazanin Reißler, Fachanwältin für Erbrecht aus München.

### Eine Auswahl:

Im Fall der Verarmung kann die Schenkung wieder rückgängig gemacht werden, das schreibt sogar das Gesetz vor. Der Fall der Verarmung tritt ein, wenn Sie etwa auf Sozialhilfe angewiesen sind oder ihre gesetzlichen Unterhaltungspflichten nicht mehr erfüllen können. Liegt eine Schenkung mehr als zehn Jahre zurück, kann sie wegen Verarmung per Gesetz nicht mehr zurückgefordert werden. „Wohl aber können Sie über eine Klausel ein längeres Rückforderungsrecht verankern“, sagt Reißler.

Was geschieht, wenn der oder die Beschenkte vorzeitig stirbt? Auch in diesem Fall kann die Schenkung rückgängig gemacht werden. Das gleiche gilt, wenn der oder die Beschenkte insolvent werden würde. Damit die geschenkte Immobilie nicht zur Insolvenzmasse wird, kann die Schenkung rückgängig gemacht werden.

Sie können festlegen, dass die verschenkte Immobilie nur mit Ihrer Zustimmung an Fremde weiterverkauft werden darf. Das kann interessant sein, wenn Sie sicherstellen wollen, dass Haus oder Wohnung in Familienbesitz bleiben. Sie können dann eine sogenannte Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch verankern.



# Blick in die Praxis: So machen Sie eine Schenkung – Schritt für Schritt

## Keine Schenkung ohne Schenkungsvertrag

Damit eine Schenkung wirksam ist, muss ein Schenkungsvertrag, auch Überlassungsvertrag genannt, beim Notar beurkundet werden. Wenn es Ihnen darum geht, mit der Schenkung Erbschaftsteuer zu sparen, suchen Sie einen Steuerberater auf, der Sie dazu berät, ob eine Schenkung im Einzelfall steuerlich sinnvoll ist. Wichtig ist festzustellen, ob Sie in der Vergangenheit vielleicht schon mal Vermögenswerte an Nachkommen übertragen haben, bei denen die Zehnjahresfrist noch nicht abgelaufen ist. Das spielt bei der Berechnung eventuell anfallender Schenkungsteuer natürlich eine Rolle.

**Schritt 1:** Sie können nun direkt einen Notar aufsuchen. Manchmal genügt ein Termin, um alle offenen Fragen zu klären, manchmal sind auch weitere Termine nötig. Der Notar wird dann einen Schenkung-Vertragsentwurf aufsetzen.

**Schritt 2a:** Sie sind mit dem Entwurf einverstanden? Dann treffen sich alle Beteiligten beim Notar und unterschreiben den Vertrag. Der Notar beurkundet den Vertrag.

**Schritt 2b:** Wollen Sie den Vertrag nochmal von einer anderen Stelle prüfen lassen? Dann suchen Sie eine Fachanwältin oder einen Fachanwalt für Erbrecht auf. Das ist vor allem bei komplexeren Schenkungen beziehungsweise Familienverhältnissen ein sinnvoller Schritt – auch, wenn es um Wohnrecht und Nießbrauch geht oder wenn umfangreiche Rückforderungsrechte im Schenkungsvertrag verankert werden sollen.

**Schritt 2c:** Alternativ können Sie natürlich auch vor dem Notarbesuch zuerst eine Anwaltsberatung einholen und alle Gestaltungsmöglichkeiten des Schenkungsvertrags besprechen. Mit den gesammelten Informationen gehen Sie dann zum Notar, können dort einen Entwurf aufsetzen lassen und diesen wiederum vom Anwalt prüfen lassen. Erst wenn alle Seiten mit dem Entwurf einverstanden sind, wird er beurkundet.

**Schritt 3:** Eine Abschrift des Vertrags wird an das Grundbuchamt weitergegeben, wo die neuen Eigentumsverhältnisse im Grundbuch festgehalten werden. Der Vertrag wird auch an die Schenkungstelle des Finanzamts weitergereicht.

## Wo finde ich Beratung?

Nicht jeder hat eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater an der Hand oder einen guten Tipp für Notare oder Erbrechtsanwälte. Fragen Sie im Freundes- und Bekanntenkreis nach, ob dort jemand empfohlen werden kann. Eine Anwältin oder ein Anwalt sollte auf jeden Fall auf Erbrecht spezialisiert sein. Sie können geeignete Experten über die Bundesrechtsanwaltskammer finden, Notarinnen und Notare finden Sie über die Bundesnotarkammer. Wichtig ist, dass Sie sich bei einer Beratung gut aufgehoben fühlen müssen mit all Ihren Anliegen. Das können Sie schon in einem Erstgespräch ausloten.

## Welche Kosten entstehen beim Notar?

Beim Notar fällt eine Gebühr an für den Vertragsentwurf und die Beurkundung. Die Höhe richtet sich nach dem Wert der Immobilie, dem sogenannten Geschäftswert. Die Gebühren sind im Gerichts- und Notarkostengesetz (GnotKG) einheitlich festgelegt. Gemäß § 36 Absatz 2 der Kostenordnung (KostO) wird bei der Beurkundung von Verträgen – und damit auch bei der Beurkundung eines Schenkungsvertrags – die doppelte Gebühr fällig. Zusätzlich fallen Kosten für Auslagen wie Porto, Kopien oder Telefon an, außerdem ist die Mehrwertsteuer von 19 Prozent hinzuzurechnen.



Diese Gebühren fallen bei der Beurkundung von Verträgen an

Geschäftswert in Euro	Beurkundungsgebühr in Euro*
25.000	230
50.000	330
250.000	1.070
500.000	1.870
1.000.000	3.470
1.000.000	6.670

\*Ohne Mehrwertsteuer

Quelle: [notar.de/Gebuehrenrechner/](https://notar.de/Gebuehrenrechner/) Stand: 1.Februar 2023



## VERWENDETE QUELLEN: LITERATURVERZEICHNIS

**Erbschaftsteuergesetz, Freibeträge:**

[https://www.gesetze-im-internet.de/erbstg\\_1974/\\_16.html/](https://www.gesetze-im-internet.de/erbstg_1974/_16.html/)

**Erbschaftsteuergesetz, Steuerklassen:**

[https://www.gesetze-im-internet.de/erbstg\\_1974/\\_19.html](https://www.gesetze-im-internet.de/erbstg_1974/_19.html)

**Bewertungsgesetz:**

[https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/\\_182.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/_182.html)

<https://www.hausundgrund-verband.de/aktuelles/einzelansicht/schenkung-einer-immobilie-wann-ergibt-eine-schenkung-sinn-6018/>

**Notarsuche: <https://www.notar.de/>**

Anwaltssuche: <https://www.brak.de/service/verbraucherinformationen/anwaltssuche/>

**Experteninterviews:**

Anwaltskanzlei Reißler für Erbrecht und Vermögensnachfolge: [www.nazanin-reissler.de](http://www.nazanin-reissler.de)

**Bund der Steuerzahler:**

<https://www.steuerzahler.de/>

# biallo.de

**Ihr Geld verdient mehr.**

Inhaltlich Verantwortlicher  
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH  
Bahnhofstr. 25  
Postfach 1148  
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0  
Telefax: 08192 93379-19  
E-Mail: [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de)  
Internet: [www.biallo.de](http://www.biallo.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Horst Biallowons, Samuel Biallowons  
Registergericht: Amtsgericht Augsburg  
Registernummer: HRB 18274  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß  
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656  
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG,  
55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

YouTube



Twitter



Instagram



Facebook



Linkedin



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf.

Sie können uns erreichen unter [ratgeber@biallo.de](mailto:ratgeber@biallo.de) oder per Telefon: 08192/93379-0.

Weitere Infos unter [www.biallo.de](http://www.biallo.de)

Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

