

SCHENKUNG ZU LEBZEITEN

Der Schenkungs- Ratgeber

*Freibeträge, Nießbrauch und die richtige Absicherung für die
Immobilienübergabe*

Vorausschauend gestalten

Eine Immobilie schon zu Lebzeiten zu übertragen, ist eine der wirkungsvollsten Möglichkeiten, die eigene Vermögensnachfolge zu gestalten – steuerlich klug, familiär planbar und mit der Möglichkeit, sich selbst weiterhin abzusichern.

Dieser Guide gibt euch einen klaren, sachlichen Überblick über Freibeträge, Nießbrauch und die wichtigsten rechtlichen Stolpersteine – damit ihr eine fundierte Entscheidung treffen könnt.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir begleiten Familien regelmäßig bei der Übergabe von Immobilien an die nächste Generation.

IN DIESEM GUIDE

- 01** Warum schon zu Lebzeiten schenken?
- 02** Freibeträge: Alle 10 Jahre neu nutzbar
- 03** Grunderwerbsteuer bei Schenkungen
- 04** Der Nießbrauchvorbehalt
- 05** Wohnrecht oder Nießbrauch?
- 06** Pflichtteilsergänzung: Die 10-Jahres-Uhr
- 07** Absicherung: Rückforderungsrechte
- 08** Gemischte Schenkung & Kettenschenkungen
- 09** Ablauf einer Immobilienschenkungen
- 10** Checkliste: Unterlagen
- 11** Häufige Fragen
- 12** Über uns

Warum schon zu Lebzeiten schenken?

Die wichtigsten Vorteile im Überblick

1

Freibeträge mehrfach nutzen

Anders als beim Erbfall (nur einmal) lassen sich Schenkungs-Freibeträge alle 10 Jahre erneut ausschöpfen

2

Künftige Wertsteigerung sichern

Wertzuwachs nach der Übertragung fällt nicht mehr in euren Nachlass – und wird damit auch nicht mehr auf den Erbfall besteuert

3

Kontrolle behalten

Mit Nießbrauch oder Wohnrecht könnt ihr die Immobilie trotz Übertragung weiter nutzen oder Mieteinnahmen behalten

4

Streit unter Erben vorbeugen

Wer die Nachfolge selbst regelt, schafft klare Verhältnisse – statt sie später der Erbengemeinschaft zu überlassen

Freibeträge bei Schenkungen

Dieselben Beträge wie beim Erbfall – aber wiederholt nutzbar

Verwandtschaftsgrad	Klasse	Freibetrag
Ehegatte / Lebenspartner	I	500.000 €
Kinder, Stiefkinder	I	400.000 €
Enkel	I	200.000 €
Eltern, Großeltern (bei Schenkung!)	II	20.000 €
Geschwister, Nichten/Neffen u. a.	II	20.000 €
Alle übrigen Personen	III	20.000 €

Achtung, oft verwechselt: Eltern und Großeltern gehören bei einer Schenkung zu Lebzeiten in Steuerklasse II (nur 20.000 € Freibetrag) – bei einer Erbschaft dagegen in Steuerklasse I (100.000 €).

ALLE 10 JAHRE NEU

Nach § 14 ErbStG werden mehrere Erwerbe von derselben Person innerhalb von 10 Jahren zusammengerechnet. Nach Ablauf der 10 Jahre lebt der volle Freibetrag neu auf – wer früh beginnt, kann so über Jahrzehnte ein Vielfaches steuerfrei übertragen.

Grunderwerbsteuer bei Schenkungen

In den meisten Familienfällen entfällt sie ganz

Gerade Linie (§ 3 Nr. 6 GrEStG)

Übertragungen zwischen Eltern, Kindern, Enkeln – in beide Richtungen – sind grunderwerbsteuerfrei, unabhängig vom Wert

Ehegatten & Lebenspartner (§ 3 Nr. 4 GrEStG)

Übertragungen zwischen Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern sind ebenfalls immer steuerfrei

NICHT BEFREIT: DIE SEITENLINIE

Geschwister, Nichten/Neffen, Cousins und Cousinen zählen nicht zur „geraden Linie“ – hier fällt bei einer Übertragung die volle Grunderwerbsteuer an (in NRW aktuell 6,5 %).

Der Nießbrauchvorbehalt

Übertragen und trotzdem profitieren

Beim Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) überträgt ihr das Eigentum, behaltet euch aber das Recht vor, die Immobilie selbst zu nutzen oder zu vermieten. Das mindert gleichzeitig den steuerpflichtigen Wert der Schenkung erheblich:

$$\text{Kapitalwert} = \text{Jahreswert (Miete)} \times \text{Vervielfältiger}$$

Der Vervielfältiger richtet sich nach § 14 BewG und der statistischen Lebenserwartung der nießbrauchsberechtigten Person – die aktuelle Tabelle veröffentlicht das Bundesfinanzministerium jährlich.

RECHENBEISPIEL

Eine 65-jährige Person schenkt ihrem Kind eine Immobilie im Wert von 400.000 € und behält sich den Nießbrauch vor. Jahresmiete: 15.000 €, Vervielfältiger (65 Jahre): ca. 9,7.

Kapitalwert Nießbrauch: $15.000 \text{ €} \times 9,7 = 145.500 \text{ €}$

Steuerpflichtiger Wert: $400.000 \text{ €} - 145.500 \text{ €} = 254.500 \text{ €}$ – und damit unterhalb des Kinder-Freibetrags von 400.000 €.

Grundbuch: Der oder die Beschenkte wird als Eigentümer:in in Abteilung I eingetragen, der Nießbrauch als Belastung in Abteilung II.

Wohnrecht oder Nießbrauch?

Zwei ähnliche, aber unterschiedliche Rechte

Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)

Umfassendes Nutzungsrecht: selbst bewohnen, vermieten und die Erträge behalten – das weitestgehende Recht nach dem Eigentum selbst

Wohnrecht (§ 1093 BGB)

Nur das Recht, die Immobilie oder Teile davon selbst zu bewohnen – eine Vermietung an Dritte ist ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht möglich

Beide Rechte mindern den steuerpflichtigen Wert der Schenkung nach demselben Kapitalwert-Prinzip (§ 14 BewG) – welches im Einzelfall passt, hängt davon ab, ob Vermietung oder reine Eigennutzung im Vordergrund steht.

Pflichtteilsergänzung

Eine zweite, andere 10-Jahres-Frist

Wichtig: Dies ist eine eigenständige Frist – unabhängig von der 10-Jahres-Frist für Steuerfreibeträge (Kapitel 02). Nach § 2325 BGB rechnen Pflichtteilsberechtigte Schenkungen der letzten 10 Jahre vor dem Erbfall dem Nachlass fiktiv hinzu.

– 10 % PRO JAHR

Das „Abschmelzungsmodell“: Eine Schenkung im ersten Jahr vor dem Erbfall zählt voll, danach jedes weitere Jahr 10 % weniger. Nach 10 vollen Jahren bleibt sie für den Pflichtteil vollständig unberücksichtigt.

ZWEI WICHTIGE AUSNAHMEN

- Schenkungen an den Ehegatten: Die 10-Jahres-Frist beginnt erst mit dem Ende der Ehe (Scheidung oder Tod) zu laufen – nicht mit der Schenkung selbst.
- Voller Nießbrauch behalten: Behält sich der Schenker ein umfassendes Nutzungsrecht an der gesamten Immobilie vor, kann die Frist nach aktueller Rechtsprechung u. U. gar nicht erst beginnen, da der Beschenkte real (noch) nicht frei verfügen kann.

Absicherung des Schenkers

Was, wenn sich die Umstände ändern?

Ohne vertragliche Regelung könnt ihr eine Schenkung nur schwer zurückfordern – nur der gesetzliche Widerruf wegen „groben Undanks“ (§ 530 BGB) steht offen, und der ist in der Praxis schwer durchsetzbar. Deshalb lohnt sich eine vertragliche Absicherung im Schenkungsvertrag:

- ☐ Vorversterben der beschenkten Person vor dem Schenker
- ☐ Scheidung der beschenkten Person
- ☐ Insolvenz oder Zwangsvollstreckung gegen die beschenkte Person
- ☐ Veräußerung oder Belastung der Immobilie ohne Zustimmung

DINGLICH ABSICHERN: RÜCKAUFLASSUNGSVORMERKUNG

Erst eine im Grundbuch eingetragene Rückauflassungsvormerkung macht das Rückforderungsrecht dinglich wirksam – auch gegenüber Gläubigern oder einem Insolvenzverwalter der beschenkten Person.

Gemischte & Kettenschenkung

Zwei fortgeschrittene Gestaltungsoptionen

Gemischte Schenkung

Die Immobilie wird teils unentgeltlich, teils gegen Gegenleistung übertragen – etwa gegen Übernahme der Restschuld. Nur der unentgeltliche Anteil unterliegt der Schenkungsteuer.

Kettenschenkung

Großeltern schenken zunächst den Eltern, die dann an die Enkel weiterschenten – so lassen sich zusätzliche Freibeträge nutzen. Das Finanzamt prüft aber genau, ob die Weiterschenkung wirklich frei entschieden wurde.

Beide Gestaltungen sind rechtlich anspruchsvoll und sollten unbedingt mit einer Steuerberatung bzw. einer Fachanwältin oder einem Fachanwalt für Erbrecht abgestimmt werden.

Ablauf einer Immobilienschenkung

Von der Beratung bis zur Grundbucheintragung

1

Beratung & Gestaltung

Nießbrauch, Wohnrecht und Rückforderungsrechte gemeinsam mit Fachberatung festlegen

2

Wertermittlung

Marktgerechte Bewertung als Grundlage für Freibeträge und ggf. Nießbrauchsabzug

3

Notartermin

Grundstücksschenkungen erfordern die notarielle Beurkundung (§ 311b BGB)

4

Grundbucheintragung

Umschreibung des Eigentums sowie Eintragung von Nießbrauch bzw. Rückauflassungsvormerkung

5

Anzeige beim Finanzamt

Die Schenkung muss dem Finanzamt angezeigt werden – Grundlage für die Prüfung der Freibeträge

Checkliste: Unterlagen

Was ihr für die Schenkung zusammenstellen solltet

- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Energieausweis
- ☐ Aktuelle Wertermittlung der Immobilie
- ☐ Nachweise über frühere Schenkungen (für die 10-Jahres-Zusammenrechnung)
- ☐ Entwurf des Schenkungsvertrags mit Nießbrauch- bzw. Rückforderungsklauseln
- ☐ Grundsteuerbescheid
- ☐ Identitätsnachweise aller Beteiligten für den Notartermin

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Verliere ich mit der Schenkung die Kontrolle über die Immobilie?

Nicht zwangsläufig – mit einem Nießbrauch- oder Wohnrechtsvorbehalt könnt ihr die Immobilie weiter nutzen oder vermieten, obwohl das Eigentum bereits übergegangen ist.

F Kann ich eine Schenkung wieder zurückfordern?

Nur, wenn ihr euch das vertraglich vorbehalten habt – am wirksamsten mit einer im Grundbuch eingetragenen Rückauflassungsvormerkung.

F Muss ich Grunderwerbsteuer zahlen?

Bei Übertragungen an Kinder, Enkel oder den Ehegatten in der Regel nicht – diese sind nach § 3 Nr. 4 und 6 GrEStG befreit.

F Kann ich alle 10 Jahre erneut schenken?

Ja – nach Ablauf der 10-Jahres-Frist lebt der volle persönliche Freibetrag der beschenkten Person wieder auf.

F Was hat das mit dem Pflichtteil zu tun?

Eine separate 10-Jahres-Frist (§ 2325 BGB) regelt, wie stark Schenkungen den Pflichtteil anderer Erben noch beeinflussen – unabhängig von den steuerlichen Freibeträgen.

Warum Deussen Immobilien

Erfahrung in der Vermögensnachfolge

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir begleiten Familien bei der Planung und Umsetzung von Immobilienschenkungen
– von der Wertermittlung bis zur Abstimmung mit Notar:innen und Steuerberatung.

Lasst uns planen

Die Übergabe einer Immobilie zu Lebzeiten lohnt sich – wenn sie gut vorbereitet ist. Wir unterstützen euch unverbindlich bei der Wertermittlung und der Abstimmung mit Notar:innen und Steuerberatung.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.