

Übertragen und trotzdem behalten

Das eleganteste Werkzeug im Immobilienschutz heißt: das Haus zu Lebzeiten an die Kinder übertragen, dir aber die Nutzung vorbehalten. Auf dem Papier gehört es dann dem Kind — im Alltag ändert sich für dich nichts. Du wohnst weiter darin oder kassierst weiter die Miete. Richtig gemacht spart das erhebliche Steuer und schützt das Haus vor späterem Zugriff.

Wichtig: Dieses Merkblatt ist eine Orientierungshilfe, keine Rechts- oder Steuerberatung. Stand 2026. Jede Übertragung muss notariell beurkundet werden. Rechne deinen konkreten Fall mit Notar und Steuerberater durch, bevor du überträgst — die Zahlen hängen stark von Alter, Objekt und Familiensituation ab.

1. Der Freibetrag — 400.000 € je Kind, alle 10 Jahre

Jedes Kind hat gegenüber jedem Elternteil alle zehn Jahre einen Freibetrag von **400.000 €**. Bei beiden Eltern sind das **800.000 € pro Kind** — und nach zehn Jahren erneuert er sich komplett. Teure Häuser überträgst du deshalb am besten in Etappen, nicht auf einen Schlag.

Konstellation	steuerfrei je 10-Jahres-Fenster
Ein Kind, ein Elternteil	400.000 €
Ein Kind, beide Eltern	800.000 €
Zwei Kinder, beide Eltern	1.600.000 €

2. Der Nießbrauch drückt die Steuer

Wenn du eine Immobilie überträgst, aber Nutzung und Mieteinnahmen behältst, behältst du den **Nießbrauch**. Der Clou: Der Kapitalwert dieses Nießbrauchs wird vom Schenkungswert abgezogen. Die steuerpflichtige Schenkung schrumpft dadurch oft so weit, dass sie vollständig in den Freibetrag passt.

Vereinfachtes Beispiel (Schenker ca. 60 Jahre, ein Kind):

Position	Betrag
Steuerlicher Wert der Immobilie	600.000 €
abzüglich Kapitalwert Nießbrauch (angenommen ~55 %)	– 330.000 €
= steuerpflichtige Schenkung	270.000 €
Freibetrag Kind	– 400.000 €
= steuerpflichtig	0 €

Je jünger du bei der Übertragung bist, desto höher der Nießbrauch-Abzug. Aus einer Immobilie, die beim reinen Vererben Steuer gekostet hätte, wird so eine Übertragung, die vollständig in den Freibetrag passt.

3. Nießbrauch, Wohnrecht oder Familienheim — der Unterschied

Recht	Was du behältst
Nießbrauch	selbst nutzen und vermieten — die Mieten fließen weiter an dich
Wohnrecht	nur selbst darin wohnen, keine Vermietung
Familienheim-Befreiung	selbstgenutztes Familienheim kann unter Bedingungen steuerfrei übergehen

Der Nießbrauch ist das stärkere Recht (er umfasst das Wohnrecht und mehr). Das Wohnrecht ist einfacher, aber enger. Welches passt, hängt davon ab, ob du das Objekt selbst bewohnst oder vermietest.

4. Die 10-Jahres-Frist gegen das Sozialamt

Wird der Schenker später selbst pflegebedürftig und reichen Rente plus Schonvermögen nicht, kann das Sozialamt Schenkungen der **letzten 10 Jahre** zurückfordern (§ 528 BGB). Nach zehn Jahren ist das ausgeschlossen (§ 529 BGB). Deshalb gilt: früh übertragen startet die Uhr.

Punkt	Fakt
Rückgriffs-Fenster	Schenkungen der letzten 10 Jahre (§ 528 BGB)
Nach 10 Jahren	Rückforderung ausgeschlossen (§ 529 BGB)
Umfang	gedeckt auf die ungedeckte Bedarfslücke, nicht der ganze Schenkwert
Schonvermögen (Alleinstehende)	aktuell 10.000 €
Elternunterhalt der Kinder	erst ab 100.000 € Brutto-Jahreseinkommen (§ 94 SGB XII)

Die verbreitete Angst, „dann zahlt am Ende mein Kind alles“, ist damit meist unbegründet.

5. Was in den Notarvertrag gehört

- ☐ Genaue Bezeichnung von Objekt, Schenker und Beschenktem
 - ☐ Vorbehalt von Nießbrauch **oder** Wohnrecht (klar definiert, Umfang festgelegt)
 - ☐ Regelung, wer künftig welche Lasten trägt (Instandhaltung, Grundsteuer, Versicherung)
 - ☐ **Rückauflassungsvormerkung** — Rückfall an dich bei Insolvenz, Scheidung oder Tod des Kindes
 - ☐ Rückforderungsrechte für weitere Störfälle (Vorversterben, grober Undank)
 - ☐ Pflege- oder Versorgungsregelungen, falls gewünscht
 - ☐ Eintragung der Rechte im Grundbuch (Abteilung II) veranlassen
-

6. Deine Merkpunkte

- Früh anfangen: Der Nießbrauch-Abzug ist höher und die 10-Jahres-Fristen laufen sicher ab.
- Nie das eigene Auskommen verschenken — erst die eigene Absicherung, dann übertragen.
- Immer mit Sicherheitsnetz: Rückauflassungsvormerkung in den Vertrag.
- Jede Schenkung binnen 3 Monaten dem Finanzamt anzeigen (§ 30 ErbStG).
- Alles notariell beurkunden — ohne Notar keine wirksame Immobilienübertragung.