

Immobilie verschenken – Schenkung zu Lebzeiten einfach erklärt

Rechtzeitig planen – verständlich erklärt

Einleitung

Wer eine Immobilie besitzt, denkt früher oder später darüber nach, wie diese einmal weitergegeben werden soll. Eine Möglichkeit ist, das Eigentum schon zu Lebzeiten zu übertragen – zum Beispiel an Kinder oder Enkel. Das nennt man **Schenkung** oder **vorweggenommene Erbfolge**.

Dieser Weg bringt viele Vorteile: Man kann Steuern sparen, Streit in der Familie vermeiden und frühzeitig Klarheit schaffen. Gleichzeitig ist es wichtig, die eigenen Rechte zu sichern – etwa das Wohnrecht oder die Einkünfte aus Miete.

In dieser Broschüre erfahren Sie:

- Welche Vorteile eine Schenkung zu Lebzeiten bietet
- Wie Sie sich absichern können, wenn Sie Ihre Immobilie verschenken
- Was steuerlich wichtig ist
- Welche Unterlagen Sie vorbereiten sollten
- Wie ein Notartermin abläuft

Ziel dieser Broschüre ist es, Ihnen einen klaren und verständlichen Überblick zu geben – ohne unnötige Fachbegriffe.

Vorteile einer Schenkung zu Lebzeiten

Die Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten kann viele Vorteile haben – für Sie und für die Person, die das Eigentum erhält.

✓ 1. Steuerliche Freibeträge nutzen

Wer eine Immobilie verschenkt, kann Freibeträge im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht nutzen. Diese Freibeträge gelten alle zehn Jahre neu.

Beispiel: Eltern können jedem Kind bis zu 400.000 Euro steuerfrei übertragen – auch mehrfach, wenn genug Zeit zwischen den Schenkungen liegt.

✓ 2. Streit vermeiden

Wenn Sie schon zu Lebzeiten klare Entscheidungen treffen, beugen Sie Missverständnissen und möglichen Konflikten im Erbfall vor.

Ein notarieller Vertrag sorgt für Transparenz und Sicherheit für alle Beteiligten.

✓ 3. Rechte behalten

Sie können das Eigentum übertragen und trotzdem bestimmte Rechte behalten – zum Beispiel ein Wohnrecht oder das Recht, weiterhin Mieteinnahmen zu bekommen. So bleiben Sie flexibel.

✓ 4. Zeitlich planen

Die Schenkung erfolgt zu einem Zeitpunkt, den Sie selbst bestimmen. Das gibt Ihnen die Möglichkeit, alles in Ruhe zu regeln – ohne Zeitdruck.

Wie Sie sich bei einer Schenkung absichern können

Auch wenn Sie das Eigentum an einer Immobilie übertragen, müssen Sie nicht auf Sicherheit verzichten. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, sich rechtlich abzusichern – diese werden im Schenkungsvertrag genau geregelt.

♦ Nießbrauch

Sie behalten das Recht, die Immobilie wirtschaftlich zu nutzen – zum Beispiel durch Mieteinnahmen. Die beschenkte Person ist dann zwar Eigentümer:in, aber Sie behalten weiterhin die Erträge.

Beispiel: Sie schenken Ihrem Sohn ein vermietetes Haus. Der Nießbrauch erlaubt Ihnen, die Miete weiter zu behalten.

♦ Wohnrecht

Sie sichern sich das lebenslange Recht, die Immobilie ganz oder teilweise selbst zu nutzen. Besonders sinnvoll, wenn Sie in der Immobilie wohnen bleiben möchten.

♦ Rückforderungsrecht

Wenn sich die Lebensumstände ändern (z. B. bei Scheidung, Insolvenz oder Tod der beschenkten Person), kann ein vertraglich vereinbartes Rückforderungsrecht greifen. Damit kann die Immobilie wieder in Ihren Besitz übergehen.

♦ Pflege- und Unterstützungsleistungen

Sie können im Vertrag festhalten, dass die beschenkte Person Sie im Alter unterstützt – z. B. durch Pflege oder finanzielle Hilfe. Das schafft klare Erwartungen und vermeidet spätere Unsicherheiten.

Diese Absicherungen helfen, Ihre Interessen zu schützen – auch nach der Übergabe der Immobilie.

Ein Beispiel aus der Praxis

Ein Beispiel zeigt am besten, wie eine Schenkung zu Lebzeiten konkret aussehen kann – mit allen Vorteilen und Schutzmaßnahmen.

Herr Schneider überträgt ein Mehrfamilienhaus an seine Tochter

Herr Schneider ist 68 Jahre alt und besitzt ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Er möchte frühzeitig regeln, dass seine Tochter die Immobilie erhält – aber gleichzeitig weiterhin von den Mieteinnahmen profitieren.

Gemeinsam mit Notarin Alexandra Goller entscheidet er sich für eine **Schenkung mit Nießbrauch**. So bleibt er wirtschaftlich abgesichert, während das Eigentum auf seine Tochter übergeht.

Die wichtigsten Regelungen im Vertrag:

- **Nießbrauch:** Herr Schneider erhält alle Mieteinnahmen lebenslang.
- **Rückforderungsrecht:** Sollte seine Tochter vor ihm versterben oder in finanzielle Schwierigkeiten geraten, kann er die Immobilie zurückfordern.
- **Notarielle Beurkundung:** Alle Vereinbarungen werden rechtlich wirksam und nachvollziehbar dokumentiert.

Vorteile für beide Seiten:

- Herr Schneider behält Sicherheit und Einkommen.
 - Die Tochter erhält die Immobilie steuerlich vorteilhaft.
 - Die Familie kann Konflikte vermeiden, da alles klar geregelt ist.
-

Diese Art der Übergabe ist individuell anpassbar und schafft langfristige Klarheit.

Checkliste: Was Sie vorbereiten sollten

Damit Ihre Schenkung reibungslos verläuft, sind einige Unterlagen und Informationen notwendig. Diese Liste hilft Ihnen bei der Vorbereitung des Notartermins.



Angaben zur Immobilie

- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate)
- Lageplan oder Flurkarte
- Angaben zur Nutzung (Eigennutzung oder vermietet?)
- Schätzwert oder aktueller Verkehrswert der Immobilie



Angaben zu den Beteiligten

- Vollständige Namen, Geburtsdaten, Adressen
- Familienstand und gesetzlicher Güterstand (z. B. Zugewinnngemeinschaft)
- Steuer-Identifikationsnummern
- Verwandtschaftsverhältnis (z. B. Vater–Tochter)



Wünsche zur Gestaltung

- Soll ein **Nießbrauch** oder **Wohnrecht** vereinbart werden?
- Ist ein **Rückforderungsrecht** gewünscht?
- Gibt es Vereinbarungen zu **Pflege** oder **Unterhalt**?
- Zeitpunkt der Übergabe (sofort oder mit Aufschub?)



Tipp: Nutzen Sie unser „**Schenkungs – Datenblatt**“, um diese Informationen strukturiert zu erfassen. Sie finden es auf der Website im Bereich **Downloads**.

Ihre nächste Schritte & Kontakt

Eine Schenkung zu Lebzeiten ist ein wichtiger Schritt – sowohl rechtlich als auch persönlich. Damit alles klar geregelt und auf Ihre Situation abgestimmt ist, empfehlen wir eine individuelle notarielle Beratung.

Notarin Alexandra Goller unterstützt Sie bei:

- der rechtssicheren Gestaltung Ihres Schenkungsvertrags
- der Auswahl passender Absicherungen (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht)
- der Vorbereitung aller nötigen Unterlagen
- dem Ablauf der Beurkundung

Kontakt

Notarin Alexandra Goller

Marktplatz 5, 71540 Murrhardt

 Telefon: 07192 97891-0

 E-Mail: zentrale@notarin-goller.de

 www.notarin-goller.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag: 9:00–12:00 Uhr & 13:30–17:00 Uhr

Termine nach Vereinbarung

Jetzt beraten lassen

Vereinbaren Sie ein persönliches Gespräch und lassen Sie sich umfassend und verständlich beraten.

 [Termin online anfragen](#)

 Oder: **Schenkungen – Datenblatt** jetzt herunterladen und ausfüllen