

Immobilie zu Lebzeiten auf die Kinder übertragen - Steuern sparen und die eigene Zukunft absichern¹

Die Übertragung einer Immobilie auf die nächste Generation gehört für Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer zu den wichtigsten Verfügungen im Rahmen der Vermögensnachfolge. Viele Eltern möchten ihr Haus, ihre Eigentumswohnung oder vermietete Immobilien bereits zu Lebzeiten an ihre Kinder übertragen. Dabei geht es nicht nur um die frühzeitige Regelung der Erbfolge, sondern vor allem um die Möglichkeit, erhebliche steuerliche Vorteile zu nutzen und gleichzeitig das Familienvermögen langfristig zu sichern.

Wer Vermögen erst im Erbfall überträgt, riskiert unter Umständen eine erhebliche Belastung seiner Erben mit Erbschaftsteuer. Eine frühzeitige Übertragung kann dem entgegenwirken, denn die persönlichen Freibeträge im Schenkungsteuerrecht lassen sich gezielt nutzen und sogar mehrfach ausschöpfen.

I. Freibeträge im Schenkungs- und Erbschaftsteuerrecht

Nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz steht jedem Kind gegenüber jedem Elternteil ein Freibetrag von 400.000 Euro zu. Ehegatten und eingetragene Lebenspartner können Vermögen bis zu einem Wert von 500.000 Euro steuerfrei übertragen. Für Enkelkinder beträgt der Freibetrag grundsätzlich 200.000 Euro.

Besonders interessant ist, dass diese Freibeträge nicht nur einmalig gelten. Sie können alle zehn Jahre erneut in Anspruch genommen werden (§ 14 ErbStG). Durch eine frühzeitige und strategisch geplante Vermögensübertragung lassen sich daher auch größere Vermögenswerte über mehrere Zeiträume hinweg steueroptimiert auf die nächste Generation übertragen.

Gerade bei Immobilien mit erheblichem Wert eröffnet dies erhebliche Gestaltungsspielräume. Wer jedoch vorschnell handelt, läuft Gefahr, die eigene wirtschaftliche Absicherung aus der Hand zu geben oder unerwartete steuerliche und erbrechtliche Folgen auszulösen.

¹ Aufsatz von Rechtsanwalt Nicolai Bergauer, LL.M. (Stellenbosch), veröffentlicht am 13.07.2026.

II. Eigentum übertragen und abgesichert bleiben: Der Nießbrauch

Ein zentrales Instrument der vorweggenommenen Erbfolge ist die Übertragung einer Immobilie unter Vorbehalt eines Nießbrauchs.

Der Nießbrauch ist in den §§ 1030 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs geregelt und gewährt dem Berechtigten das Recht, eine Immobilie weiterhin umfassend zu nutzen und die daraus erzielten Erträge zu vereinnahmen. Die Eltern übertragen zwar das Eigentum auf ihre Nachkommen, behalten aber wirtschaftlich wesentliche Befugnisse.

Dies bedeutet konkret: Die Eltern können die Immobilie weiterhin selbst bewohnen oder vermieten und die Mieteinnahmen behalten. Das Nießbrauchsrecht wird im Grundbuch eingetragen und bleibt grundsätzlich auch bei einem späteren Verkauf der Immobilie bestehen.

Der entscheidende Vorteil liegt darin, dass die Eltern trotz Eigentumsübertragung ihre wirtschaftliche Unabhängigkeit wahren. Gerade bei vermieteten Immobilien stellt der Nießbrauch sicher, dass die Einnahmen weiterhin zur Altersvorsorge zur Verfügung stehen. Zugleich wird verhindert, dass die Kinder uneingeschränkt über die Immobilie verfügen können.

Neben dieser Absicherungsfunktion bietet der Nießbrauch erhebliche steuerliche Vorteile. Für die Berechnung der Schenkungsteuer ist nicht der volle Verkehrswert der Immobilie maßgeblich. Vielmehr wird der Wert des vorbehaltenen Nießbrauchs vom Immobilienwert abgezogen.

Der Kapitalwert des Nießbrauchs wird nach den Vorgaben des Bewertungsgesetzes ermittelt. Maßgeblich sind insbesondere die statistische Lebenserwartung des Berechtigten und die zu erwartenden Erträge aus der Immobilie.

Je höher der Kapitalwert des Nießbrauchs ausfällt, desto geringer ist der steuerlich relevante Wert der Schenkung.

Ein Beispiel verdeutlicht die Auswirkungen: Hat eine vermietete Immobilie einen Wert von 900.000 Euro und beträgt der Kapitalwert des vorbehaltenen Nießbrauchs 500.000 Euro, reduziert sich der steuerlich maßgebliche Wert der Schenkung auf 400.000 Euro.

Da Kindern nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz gegenüber jedem Elternteil ein Freibetrag von 400.000 Euro zusteht, fällt in dem Fall der Übertragung des Grundstücks auf *ein* Kind keine Schenkungsteuer an.

Ohne Nießbrauchsvorbehalt läge der steuerpflichtige Erwerb hingegen bei 500.000 Euro.

Die Kombination aus vorweggenommener Erbfolge und Nießbrauchsvorbehalt ermöglicht es daher häufig, die Schenkungsteuer erheblich zu reduzieren oder sogar vollständig zu vermeiden.

III. Risiken und typische Fallstricke

Eine lebzeitige Übertragung sollte jedoch niemals ausschließlich unter steuerlichen Gesichtspunkten betrachtet werden. Neben dem Steuerrecht spielen insbesondere erbrechtliche, familienrechtliche und sozialrechtliche Aspekte eine wichtige Rolle.

So können Schenkungen Pflichtteilsergänzungsansprüche anderer Abkömmlinge auslösen. Zudem beginnt die Zehnjahresfrist des § 2325 BGB bei einem umfassenden Nießbrauchsvorbehalt häufig nicht zu laufen, da die Eltern die wirtschaftliche Nutzung der Immobilie weiterhin behalten.

Ebenso sollten Rückforderungsrechte sorgfältig geregelt werden. Was geschieht, wenn das Kind vor den Eltern verstirbt, die Immobilie veräußern möchte, sich scheiden lässt oder in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät? Ohne entsprechende vertragliche Regelungen kann die Immobilie in das Vermögen Dritter gelangen oder dem Zugriff von Gläubigern ausgesetzt sein.

Auch mögliche Rückforderungsansprüche nach § 528 BGB (ggf. i.V.m. § 93 SGB XII) sollten berücksichtigt werden. Wer Vermögen überträgt und später pflegebedürftig wird, kann unter Umständen auf die Schenkung angewiesen sein, um den eigenen Unterhalt sicherzustellen.

Hinzu kommt, dass jede Grundstücksübertragung nach § 311b Abs. 1 BGB notariell beurkundet werden muss. Der notarielle Vertrag sollte dabei nicht nur die Eigentumsübertragung regeln, sondern auch Fragen der Kostentragung, Instandhaltung, Rückforderungsrechte, Anrechnungsbestimmungen und die Absicherung des überlebenden Elternteils berücksichtigen.

IV. Fazit

Die Übertragung von Immobilien auf die nächste Generation bietet erhebliche Chancen, setzt aber eine sorgfältige Planung voraus. Steuerliche Freibeträge, Nießbrauchsrechte und erbrechtliche Folgen müssen aufeinander abgestimmt werden. Bereits kleine Gestaltungsfehler können langfristige und kostspielige Konsequenzen nach sich ziehen.

Eine frühzeitige rechtliche Beratung hilft dabei, individuelle Lösungen zu entwickeln, die sowohl steuerliche Vorteile nutzen als auch die eigene wirtschaftliche Absicherung gewährleisten. Denn jede Familie, jede Vermögensstruktur und jede Immobilie ist anders.

Wer seine Immobilie zu Lebzeiten übertragen möchte, sollte daher nicht nur die steuerlichen Auswirkungen im Blick haben, sondern auch die langfristigen Folgen für die eigene Versorgung und die familiäre Vermögensnachfolge. Eine rechtssichere Gestaltung schafft Klarheit, vermeidet spätere Konflikte und sorgt dafür, dass das Familienvermögen auch in der nächsten Generation erhalten bleibt.