

# Erbschaftsteuer verhindern: Die Immobilie an die Kinder übergeben





Andrii Yalanskyi / Shutterstock.com

# Warum ein Verkauf einer Immobilie an die Kinder sinnvoll sein kann

Von Horst Biallo

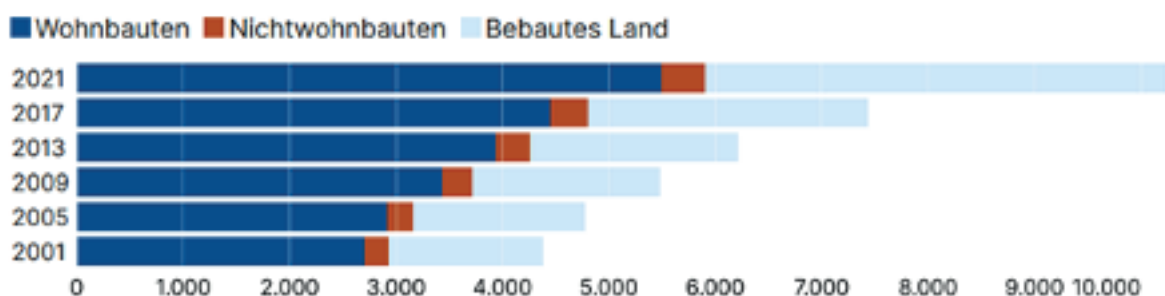
In vielen Regionen Deutschlands, vor allem in den Städten, ist der Wert von Häusern und Eigentumswohnungen in den letzten Jahren kräftig gestiegen. Gleich geblieben sind dagegen die Freibeträge bei der [Erbchaftsteuer](#). Das bedeutet: Immer mehr Nachkommen werden in Zukunft Erbschaftsteuer zahlen. Es sei denn, Sie nutzen die

Möglichkeiten, die Ihnen der Gesetzgeber bietet, um genau das zu vermeiden. Sie haben die Möglichkeit, die Immobilie an die Kinder

- ▶ zu verschenken oder
- ▶ zu verkaufen.

## Immobilienvermögen der privaten Haushalte in Deutschland

Angaben in Mrd. Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Vermögensbilanzen, 2022

# So hoch sind die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer

Auch wenn die [Immobilienwerte](#) fast überall bei uns kräftig gestiegen sind: Gleich hoch geblieben sind jedoch die Freibeträge, die Eheleute, Kinder,

Enkel und weitere Hinterbliebene in Anspruch nehmen können, um keine Steuer für das Erbe zu zahlen. Diese Summen sollte jeder kennen:

Verwandtschaftsgrad	Freibetrag
Ehegatten und eingetragene Lebenspartner	500.000 Euro
Kinder und Stiefkinder	400.000 Euro
Enkel, deren Eltern bereits verstorben sind	400.000 Euro
Enkel, deren Eltern noch leben	200.000 Euro
Urenkel, Eltern und Großeltern	100.000 Euro
Geschwister und deren Kinder	20.000 Euro
Stiefeltern, Schwiegerkinder und Schwiegereltern	20.000 Euro
Geschiedene Ehegatten und getrennte Lebenspartner	20.000 Euro
alle anderen Erben	20.000 Euro

Quelle: nach eigener Recherche; [biallo.de](#); Stand: April 2025.

Für ein Kind, das von seinen Eltern eine oder mehrere Immobilien zu erwarten hat, bedeutet das: Übersteigt der Immobilienwert, den die Eltern einem hinterlassen, den Betrag von 400.000 Euro, wird [Erbschaftsteuer](#) fällig. Wer ein Vermögen über seinen jeweiligen Freibetrag hinaus erbt, muss den Mehrerlös versteuern. Dafür gibt es drei Steuerklassen:

- ▶ **Steuerklasse I** betrifft Eheleute, eingetragene Lebenspartner, Kinder und Stiefkinder
- ▶ **Steuerklasse II** erhalten entferntere Verwandte wie Geschwister, Stiefeltern, Schwiegereltern, Schwiegerkinder und geschiedene Ehegatten
- ▶ **Steuerklasse III** gilt für alle anderen Personen, ob verwandt oder nicht.



Miha Creative / Shutterstock.com

## So viel Erbschaftsteuer zahlen Kinder

Ehepartner können die Wohnung oder das Haus, in dem sie leben, steuerfrei vom Partner oder der Partnerin erben, genauso wie Kinder ihr Elternhaus. Erbt ein Kind und will die Steuerfreiheit in Anspruch nehmen, muss es aber unverzüglich seinen Lebensmittelpunkt dorthin verlegen. Dafür gilt eine Frist von sechs Monaten. Anschließend muss der Sohn beziehungsweise die Tochter mindestens zehn Jahre dort wohnen und den Mittelpunkt des familiären Lebens haben. Diese Steuerfreiheit ist allerdings auf eine Wohnfläche von 200 Quadratmetern begrenzt. Die Fläche darüber muss anteilig versteuert werden.

Zieht jemand vor den zehn Jahren aus, wird die komplette Erbschaftsteuer fällig. Nur wer aus zwingenden Gründen an der Selbstnutzung gehindert ist, dem erlässt der Staat die Steuer. Das gilt beispielsweise für Leute, die in ein Altenheim oder ein Pflegeheim ziehen müssen.

Der Staat hat Kinder genauso wie Eheleute, eingetragene Lebenspartner und Stiefkinder in die günstigste Steuerklasse I eingruppiert. Erben mehrere Kinder zusammen, kann jedes Mitglied dieser [Erbengemeinschaft](#) seine 400.000 Euro Freibetrag geltend machen. Nur den darüber liegenden Teil muss man versteuern.

### Je nach Wert des Erbes zahlen Kinder diese Steuerbeträge:

Wert des Erbes nach Abzug des Freibetrags (in Euro)	Prozent	Steuer (in Euro)
Bis 75.000	7	Bis 5.250
Bis 300.000	11	Bis 33.000
Bis 600.000	15	Bis 90.000
Bis 6.000.000	19	Bis 1.140.000
Bis 13.000.000	23	Bis 2.990.000
Bis 26.000.000	27	Bis 7.020.000
Mehr als 26.000.000	30	

Quelle: nach eigener Recherche; biallo.de; Stand: April 2025.

### Tipp:

Wie viel Erbschaftsteuer fällt wirklich an? Mit dem [Erbschaftsteuer-Rechner](#) von biallo.de erhalten Sie einen schnellen Überblick.

# Weitere Freibeträge bei der Erbschaftsteuer

Es gibt weitere Möglichkeiten, die Erbschaftsteuer zu reduzieren. Für nahe Verwandte dürfte der **Versorgungsfreibetrag** am wichtigsten sein. Den gibt es in dieser Höhe für:

Ehegatten und Lebenspartner	256.000 Euro
Kinder bis fünf Jahre	52.000 Euro
Kinder sechs bis zehn Jahre	41.000 Euro
Kinder elf bis 15 Jahre	30.700 Euro
Kinder 16 bis 20 Jahre	20.500 Euro
Kinder 21 bis 27 Jahre	10.300 Euro

Quelle: nach eigener Recherche; biallo.de; Stand: April 2025.

Erben, die die verstorbene Person vor dem Tod kostenlos oder gegen einen kleinen Beitrag gepflegt haben, können einen **Pflegebeitrag** von 20.000 Euro beantragen. Das gilt für Eheleute, aber auch für Kinder.

Das Finanzamt erkennt pauschal seit Anfang dieses Jahres 15.000 Euro für **Nachlassverbindlichkeiten** an. Gemeint sind hier die Aufwendungen für die Beerdigung, Grabstein usw.

Darüber hinaus gibt es bestimmte **Steuerbefreiungen** zum Beispiel für Hausrat, Möbel usw. in Höhe von bis zu 41.000 Euro, oder für das Auto von bis zu 12.000 Euro.

## Tipp:

Ein geerbtes Haus kann viel wert sein – oder zur finanziellen Belastung werden. Deshalb ist es wichtig, Zustand und Schuldenlage frühzeitig zu prüfen. Wie Sie Fallstricke vermeiden und kluge Entscheidungen treffen, erfahren Sie in einem weiteren Artikel von biallo.de.



# Erbschaftsteuer geschickt vermeiden

Vermögende Eltern stehen oft vor einem Dilemma: Ihre Tochter und/oder ihr Sohn haben nach dem Studium in der Ferne genau dort ihre Zelte aufgeschlagen und nicht mehr daheim. Sie haben irgendwann geheiratet, Kinder bekommen und selbst eine [Immobilie erworben](#). Sie würden nach dem Tod der Eltern nie und nimmer ihren aktuellen Lebensmittelpunkt und dortigen Freundeskreis aufgeben und ins elterliche Haus ziehen.

Damit fällt jedoch ihre Steuerfreiheit weg und ihnen bleibt nur der Freibetrag von 400.000 Euro. Haben die Eltern noch andere Immobilien oder [Wertgegenstände hinterlassen](#), droht der Tochter oder dem Sohn die Zahlung von Erbschaftsteuer,

solange sie Einzelkinder sind und sich das Vermögen nicht auf mehrere aufteilt.

Solange die Eltern noch leben, können Sie zugunsten ihrer Kinder aktiv werden, um eine mögliche Steuerzahlung ihrer Sprösslinge ganz oder teilweise zu verhindern. Das können Vater und Mutter tun:

- ▶ die Immobilie an die Kinder verkaufen oder
- ▶ die Immobilie an die Kinder verschenken.

## Der Verkauf einer Immobilie an die Kinder

Einen völlig anderen Weg im Vergleich zur eher üblichen [Schenkung](#) schlagen manche Steuerberater ihren Mandanten vor: Die Eltern sollen ihr Immobilienvermögen ihren Kindern nicht schenken, sondern lieber verkaufen. "Wenn ich erläutere, warum ein Verkauf an die Kinder gegenüber einer Schenkung steuerlich wesentlich attraktiver sein kann, sind viele Mandanten gegenüber dieser Idee sehr

aufgeschlossen", sagt Florian Rücker, Steuerberater und Partner bei GKRW in Frankfurt am Main.

Sofern es sich bei der Immobilie um ein Objekt handelt, das auch seitens der Kinder noch langfristig vermietet werden soll, kann eine solche Gestaltung wie folgt ablaufen.

## Darlehen statt Gesamtpreiszahlung

Die Eltern verkaufen ihrem Kind oder ihren Kindern die Immobilie zum tatsächlichen Verkehrswert. Sohn und Tochter müssen den Kaufpreis nicht sofort in einer Summe zahlen, sondern vereinbaren im Rahmen eines sogenannten **Verkäuferdarlehens** eine monatliche Ratenzahlung. Dieser Betrag setzt sich wie bei einem Bankdarlehen aus Zins und Tilgung zusammen.

Für den Verkaufspreis, ob auf einem Schlag oder in monatlichen Raten, zahlen die Eltern auch dann keine Steuern, wenn er deutlich höher liegt als das, was sie einmal selbst vor vielen Jahren bezahlt haben. Solche Gewinne sind lt. § 23 Einkommen-

## Der steuerliche Clou

Die Eltern haben das Objekt einkommensteuerfrei an die Kinder veräußert. Die können jedoch aufgrund des vollentgeltlichen Erwerbs das Objekt in voller Höhe abschreiben.

"Wir Steuerberater nennen das **Afa-step-up**", erläutert Rücker. Hierdurch kann man insbesondere bei Objekten, die sich gegebenenfalls schon seit Jahrzehnten im Familieneigentum befinden, ein hohes Abschreibungspotential heben. Die Kinder können über die nächsten Jahre und Jahrzehnte je nach Gesamtwert des Objekts von einer fünf- oder sechsstelligen Steuerersparnis profitieren.

"Ist die ältere Generation wirtschaftlich nicht mehr auf die Rückzahlung des Darlehens seitens der Kinder angewiesen, können die Eltern den Kindern das Darlehen ganz oder teilweise erlassen," macht Rücker auf einen weiteren wichtigen Vorteil dieses Modells aufmerksam. Ein solcher **Darlehenserlass** habe zudem den Charme, die Höhe der Beträge bei mehreren Kindern genau steuern zu können. Bei einer Immobilie sei das dagegen schwierig. Zu

steuergesetz nach zehn Jahren steuerfrei, weil die sogenannte "Spekulationsfrist" abgelaufen ist.

Die aus dem Mietobjekt resultierenden Mieteinkünfte sind nach dem Verkauf den Kindern zuzurechnen, die diese auch zu versteuern haben. Aber von diesen Einnahmen können sie zunächst die üblichen Kosten wie Grundsteuer, Reparaturen usw. abziehen. Darüber hinaus aber auch die Zinsen, die in den monatlichen Raten an die Eltern stecken. Was für sie noch wichtiger ist: Sie können auch die auf das Gebäude entfallenden Anteile am Kaufpreis steuerlich abschreiben.

beachten sind jedoch die gesetzlichen Fristen von zehn Jahren, um die Zahlung von Schenkungsteuer zu vermeiden.

Hierdurch kann die ertragsteuerliche Optimierung durch das Heben der Abschreibungspotentiale ideal mit dem eigentlichen Ziel, der vorweggenommenen Erbfolge, kombiniert werden. Im Unterschied zu einer klassischen Schenkung erhalten die Kinder in diesem Modell eben keine Immobilie, sondern den Erlass einer Darlehensforderung. Eine Grunderwerbsteuerbelastung entsteht im Übrigen beim Verkauf der Immobilie an die eigenen Kinder oder Enkel nicht.

"Elementar wichtig bei einer solchen Gestaltung ist, dass sämtliche Vereinbarungen einem Fremdvergleich standhalten. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass das Finanzamt die getroffenen Vereinbarungen nicht anerkennt", erläutert Rücker. Das gilt für den Kaufpreis wie für den Darlehenszins, aber auch hinsichtlich der zugunsten der Eltern zu bestellenden Sicherheiten.



## 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



# Die Immobilie den Kindern schenken

Wer Immobilieneigentum verschenken möchte, muss dies notariell beurkunden lassen. Das Eigentum geht erst dann an den Beschenkten über, wenn er als Eigentümer im [Grundbuch](#) eingetragen ist. Darin sind die wichtigsten Dinge aufgeführt wie:

- ▶ Gemarkung,
- ▶ Flurstück,
- ▶ Belastungen wie eine Hypothek und
- ▶ Nießbrauch oder Wohnrecht.

Die gesetzlichen Regeln für Erbschaft- und Schenkungsteuer sind weitgehend gleich. Der Staat betrachtet Schenkungen als vorgezogenen Erbfall. Daher setzt er beim Übertrag von Eigentum die gleichen Steuertarife und Freibeträge an wie bei der Erbschaft.

## Das spricht für eine Schenkung:

- ▶ Durch Nutzung der Freibeträge alle zehn Jahre lassen sind auch größeren Vermögen steuerfrei übertragen.
- ▶ Die Beschenkten erhalten eine größere finanzielle Sicherheit.
- ▶ Vermeidung von Streit in der Familie durch einvernehmliche, gemeinschaftliche Lösung der Übertragung von Eigentum.
- ▶ Der Pflichtteilsanspruch bestimmter Erben lässt sich wesentlich verringern, wenn ein Teil schon
- ▶ Es lässt sich ein Zusatzeinkommen (Rente) sicherstellen.
- ▶ Pflegeleistungen etc. lassen sich durch die Beschenkten sicherstellen.
- ▶ Es fällt keine Grunderwerbsteuer an wie bei der Erbschaft.
- ▶ Wertsteigerungen werden aufgefangen und so noch höhere Steuerzahlungen vermieden.

Wie bei der [Erbschaftsteuer](#) hängt bei der [Schenkungssteuer](#) die Höhe der Zahlungen von zwei Dingen ab: dem Verwandtschaftsgrad und dem Wert der Immobilie. Aber bei Schenkungen gibt es alle zehn Jahre einen neuen Anspruch auf einen Freibetrag.

**Das bedeutet:** Wer frühzeitig mit den Übertragungen beginnt und mehrmals schenkt, dem gelingt es, auch größere Vermögen steuerfrei zu übertragen. Ein Notar unterstützt beide Seiten mit Rat im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, um das Optimum für den Schenker und die Beschenkten herauszuholen.

## Das spricht gegen eine Schenkung:

- ▶ Ein Großteil des eigenen Vermögens geht an die Beschenkten.
- ▶ Man verzichtet auf die völlige Kontrolle seines Eigentums.
- ▶ Die finanzielle Sicherheit im Alter geht verloren, wenn sie nur auf das Immobilieneigentum aufgebaut ist.
- ▶ Es kann zu Streit kommen, wenn Angehörige unterschiedlich beschenkt werden.
- ▶ Es gibt nur wenige gesetzliche Möglichkeiten, eine Schenkung rückgängig zu machen.

## So geht die Schenkung in Etappen

Viele Leserinnen und Leser werden sich jetzt vielleicht fragen, wie man eine teure Immobilie über mehrere Zehn-Jahres-Zeiträume verschenkt, um die Schenkungsteuer für die Kinder zu vermeiden.

Dafür nun dieses Beispiel: Nehmen wir einmal an, eine männliche Person besitzt in Ingolstadt ein Haus mit Garten im Wert von 1,2 Millionen Euro. Die soll seine 28-jährige Tochter bekommen und möglichst wenig Steuern bezahlen. Um dies zu bewerkstelligen, wird der Vater rechtzeitig aktiv und schenkt ihr mit 54 Jahren schon ein Drittel des Immobilienbesitzes. Ein weiteres Drittel übergibt er mit 64 und das letzte Drittel mit 74 Jahren. Alle drei Schenkungen sind steuerfrei, da die Freigrenze nicht überschritten wurde. Ohne diese Schenkungen müsste die Tochter im Fall einer Erbschaft 19 Prozent von 800.000 Euro (1.200.000 minus Freibetrag 400.000), also satte 152.000 Euro an den Fiskus zahlen.

Wir haben in diesem Beispiel unterstellt, dass sich der Wert der Schenkung zwischen der ersten Übertragung und der dritten nicht verändert hat. Das ist natürlich unrealistisch. Im Gegenteil – der Wert dürfte insgesamt kräftig gestiegen sein, besonders natürlich in unseren Ballungsgebieten. Dies zeigt einen weiteren Vorteil des Schenkens im Vergleich zur Erbschaft: Durch die vorzeitige Schenkung wird der zu versteuernde Wert reduziert, da spätere Preissteigerungen nicht mehr erfasst werden. Denn was schon verschenkt wurde, kann auch nicht mehr im Wert steigen.

### Tipp:

Wie viel Schenkungsteuer fällt an? Mit dem [Schenkungssteuer-Rechner](#) von [biallo.de](#) berechnen Sie Ihre Steuerlast schnell und einfach.



Watchara Ritjan / Shutterstock.com

## Ein kleiner Umweg kann Sinn machen

Nicht selten gehört eine Immobilie nur der Frau oder dem Mann, weil eine oder einer das Haus in die Ehe mitgebracht hat. Wollen beide ihrem Nachwuchs, der das Haus nach ihrem Tod nicht beziehen will, übergeben, sollte der Eigentümer das nicht direkt tun. Gehen wir von einem Wert von 1,2 Millionen Euro aus, müssten nach Abzug des Freibetrags 800.000 versteuert werden. Bei 19 Prozent käme eine Erbschaftsteuer von 152.000 Euro auf den Sohn oder die Tochter zu.

Anders sieht es aus, wenn der Eigenheimbesitzer oder die Eigenheimbesitzerin die Hälfte des schmucken Hauses zuerst an den Partner weitergibt. Und dies steuerfrei. Anschließend können beide Partner jeweils ihren Teil von 600.000 Euro übergeben. In diesem Fall muss der Sprössling nur zweimal 200.000 Euro (jeweils 600.000 minus Freibetrag 400.000) versteuern. Was 44.000 Euro entspricht. Das macht eine Ersparnis von 108.000 Euro.

## Pflichtteilsberechtigte geschickt ausbremsen

Was viele Leute nicht wissen: Ehegatten und nahe Verwandte, vor allem Kinder, haben bei einem Erbe Anspruch auf ihren Pflichtteil, der sich aus der Hälfte des gesetzlichen Erbteils errechnet. Damit fließt unter Umständen Vermögen an Verwandte, die es eigentlich nicht bekommen sollen. Hat man im Falle eines Erbes fast keine Gestaltungsmöglichkeit, ist das im Falle einer Schenkung ganz anders. Vereinfacht gesagt: Was schon hergegeben wurde, lässt sich auch nicht mehr an unliebsame Verwandte verteilen.

Wer beispielsweise seine Immobilie mindestens zehn Jahre vor seinem Tod verschenkt, hat den Wert dieses Eigentums vor den Verwandten in Sicherheit gebracht, die hier leer ausgehen werden. Und nur der verbleibende Rest muss verteilt werden.

Stirbt der Schenker jedoch, bevor die zehn Jahre vorbei sind, hat der Pflichtteilsberechtigte einen höheren Anspruch. Je länger eine bereits erfolgte Schenkung im Todesfall her ist, desto geringer ist der Anteil, der ihm zugerechnet wird.

Andrii Yalanskyi / Shutterstock.com



## Wohnrecht und Nießbrauch verringern Steuer

Ältere Menschen, die ihre Eigentumswohnung oder ihr Haus an die Kinder verschenken, wollen in den meisten Fällen darin wohnen bleiben, solange es geht. Und dies hat für die Tochter und/oder den Sohn einen großen finanziellen Vorteil: Es fällt weniger Schenkungsteuer an. Denn das Finanzamt zieht vom Verkehrswert der Immobilie den Kapitalwert des [Nießbrauchs](#) oder des [Wohnrechts](#) ab. Zurecht: Denn solange die Immobilie bewohnt ist, können die Kinder es nicht für sich nutzen und selbst Miete zahlen. Oder sie können es auch nicht an andere Leute vermieten.

Der Kapitalwert errechnet sich aus dem Jahreswert der möglichen Einnahmen der Immobilie und dem möglichen Lebensalter, das statistisch erreicht werden kann, in Beziehung gesetzt. Vereinfacht gesagt: Je höher die restliche Lebenserwartung des oder der Schenker ist, desto höher der Kapitalwert, desto mehr wird von der Schenkungsteuer abgezogen.

## Eine Schenkung widerrufen

Nicht selten bereuen Eltern, ihren Kindern eine Immobilie geschenkt zu haben und würden dies gern rückgängig machen. Doch das ist in der Praxis nicht so einfach. Wir müssen unterscheiden, ob es im Vertrag solche Klauseln gab oder nicht.

"Viele Menschen glauben, dass ein schlechtes Verhältnis oder ein enttäuschendes Verhalten des Beschenkten schon ausreicht, um eine Schenkung rückgängig zu machen. Doch das Gesetz setzt hohe Hürden. Es muss eine klare und schwerwiegende Verfehlung vorliegen," erklärt Rechtsanwältin Corinna Ruppel von den CDR-Legal Rechtsanwälts GmbH, Rosenheim.

Wesentlich häufiger kommt in den letzten Jahren dieser Grund vor: Verarmung der Schenker. Wenn der Schenker nach der Schenkung selbst in finanzielle Not gerät und auf Sozialhilfe angewiesen ist, kann gemäß §528 BGB eine Rückforderung möglich sein. Dies greift besonders dann, wenn der Staat einspringen muss. Aber dies auch nur, wenn eine Zehnjahresfrist noch nicht verstrichen ist. Der Beschenkte wiederum kann sich dagegen wehren, wenn der Schenker seine Armut nach der Über-

Der **Nießbrauch** ist im Vergleich zum Wohnrecht das umfassendere Recht der bisherigen Eigentümer. Sie haben nicht nur die Möglichkeit, die Immobilie so lange zu bewohnen, wie es ihnen passt. Sie können die Wohnung oder das Haus auch verlassen, beispielsweise in eine Seniorenresidenz ziehen, die Immobilie vermieten und die Mieteinnahmen für sich nutzen.

Das **Wohnrecht** wird meist auch auf den Partner übertragen, damit dieser nicht nach dem Tod des anderen auf der Straße steht. Dieses Recht bedeutet aber auch, dass man nur selbst dort leben darf. Man kann dieses Recht auch auf einen bestimmten Gebäudeteil begrenzen. Oft ist ein ganzes Haus alten Leuten zu groß und sie sind froh, wenn Sie nicht für die ganze Immobilie sorgen müssen.

Auch nach einem Verkauf der Immobilie gelten Wohnrecht und Nießbrauch weiter. Beides wird notariell beurkundet und ins Grundbuch eingetragen.

gabe grob fahrlässig selbst herbeigeführt hat, zum Beispiel durch Besuche im Spielcasino oder durch übermäßigen Alkoholkonsum.

Das ist auch nicht so selten: Die Rückforderung durch den Staat. Muss der Schenker als alter Mensch in ein Pflegeheim und kann die Kosten nicht aufbringen, werden die Sozialämter aktiv. Sie können zunächst von den Kindern die Offenlegung von deren Vermögensverhältnissen fordern. Wobei die Kinder nur dann einspringen müssen, wenn ihr Bruttoeinkommen 100.000 Euro im Jahr (abzüglich bestimmter Werbekosten) überschreitet. Die Behörden können im Zuge eines „Sozialregress“ auf die Immobilie zugreifen, wenn die Schenkung nicht länger als zehn Jahre zurückliegt.

In der Praxis ist es aber häufig so, dass der Immobilienwert die voraussichtlichen [Kosten der Heimunterbringung](#) übersteigt. Von daher kann die Behörde den Nachkommen nicht zwingen, die Immobilie zu verkaufen. Aber sie wird ihn vor die Wahl stellen, entweder die Immobilie zurückzugeben oder die [Unterbringung im Heim als Werter-satz zu übernehmen](#).

## Vertragliche Rückforderungen

Häufiger als die gesetzlichen Gründe kommen in der Praxis Rückforderungen vor, die beide Parteien fest vereinbart hatten. Dafür ein paar Beispiele:

**Die beschenkte Person stirbt vor dem Schenker.** Mit einer solchen Regelung soll verhindert werden, dass die Schwiegertochter oder der Schwiegersohn die Immobilie erbt und diese eventuell einem neuen Partner weitergibt. Das Rückforderungsrecht hat noch einen großen finanziellen Vorteil: Würden die Eltern das Haus von ihrem Kind erben, müssten sie unter Umständen Erbschaftsteuer zahlen, weil sie nur einen Freibetrag von 100.000 Euro haben. Geht das Eigentum per Rückforderung an die Eltern zurück, fällt keine Steuer an.

**Die beschenkte Person lässt sich scheiden.** Lebt beispielsweise der beschenkte Sohn in einer Zugewinnngemeinschaft und die Ehe geht auseinander, hat er der Frau den Wertzuwachs zu erstatten. Fällt die Wohnung zurück, wird das umgangen.

**Die Immobilie wird ohne Zustimmung des Schenkers verkauft.** Wenn die Eltern wollen, dass die Immobilie in der Familie bleibt, lässt sich dies so bewerkstelligen.

**Die beschenkte Person wird insolvent.** In diesem Fall könnte die Immobilie an die Gläubiger des Beschenkten gehen. Durch die Rückforderung wird das verhindert.

Wer all diese Dinge im Grundbuch eintragen lässt, hat die Gewähr, dies auch in der Praxis durchsetzen zu können.

### Tipp:

Eine [Immobilie zu vererben](#), wirkt auf den ersten Blick sinnvoll – doch ohne klare Regelung drohen Konflikte. Wer zu Lebzeiten klug plant, kann Streit unter den Erbenden vermeiden. Ein weiterer Ratgeber von [biallo.de](#) zeigt, wie Sie mit [Testament](#), [Vermächtnis](#) oder [Schenkung](#) für klare Verhältnisse sorgen.

Bacho / Shutterstock.com



# biallo.de

## Ihr Geld verdient mehr.

Inhaltlich Verantwortlicher  
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH  
Achselschwanger Str. 5, 86919  
Utting

Telefon: +49 8806 33384 0  
Telefax: +49 8806 33384 19

E-Mail: [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de)  
Internet: <https://www.biallo.de>

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



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Achselschwanger Str. 5, 86919 Utting. Sie können uns erreichen unter [redaktion@biallo.de](mailto:redaktion@biallo.de) oder per Telefon: +49 8806 33384 0

Weitere Informationen unter <https://www.biallo.de>.  
Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

