

# Schenkung einer Immobilie: Klarheit statt Risiken

**Steuern sparen, Streit vermeiden,  
Sicherheit gewinnen**



Wer eine Immobilie bereits zu Lebzeiten verschenken möchte, steht vor wichtigen Entscheidungen: Welche **steuerlichen Freibeträge** gelten? Wie sichere ich mir Wohnrecht oder Nießbrauch? Und wie lässt sich **Streit unter den Erben vermeiden**?

Dieses Whitepaper zeigt, worauf es bei der Schenkung von Immobilien wirklich ankommt – von der **korrekten Wertermittlung** über steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten bis hin zur rechtssicheren Übertragung – fundiert, verständlich und mit klaren Lösungen aus der Praxis.

# Gutachten: Die Grundlage für eine sichere Schenkung

Eine Immobilie zu verschenken, klingt auf den ersten Blick einfach: Vertrag regeln, Schlüssel übergeben – fertig. In der Praxis ist die **Schenkung** jedoch ein hochkomplexer Prozess, bei dem viele Fragen offenbleiben.

Oft steht dahinter der Wunsch, das eigene Vermögen frühzeitig zu regeln, **Streit unter den Erben** zu vermeiden oder steuerliche **Freibeträge** optimal zu nutzen. Doch schnell tauchen Unsicherheiten auf: Wie hoch ist die **Schenkungssteuer** wirklich? Wie sichere ich mir mein **Wohnrecht** oder meinen **Nießbrauch**? Was passiert, wenn die Immobilie mit Schulden belastet ist? Und kann man von einer Schenkung auch wieder zurücktreten?

Damit solche Unsicherheiten gar nicht erst entstehen, braucht es eine klare Grundlage: Eine **erfolgreiche Schenkung beginnt mit einem professionellen Gutachten** – es schafft steuerliche Klarheit, schützt den Familienfrieden und sichert die rechtliche Umsetzung ab.



## Die größten Fallstricke bei der Immobilien-Schenkung

Eine Schenkung wirkt auf den ersten Blick wie eine einfache Möglichkeit, Vermögen zu übertragen. In der Praxis stößt man jedoch schnell auf **typische Stolpersteine**, die eine gerechte und rechtssichere Lösung erschweren.

In den nächsten Kapiteln erfahren Sie dann, wie diese Stolpersteine vermieden werden können – und wie wir Sie dabei unterstützen, die **Schenkung sicher, steuerlich fair und ohne unnötigen Stress umzusetzen**.



### Steuern - klar berechnen statt teuer überraschen

Viele Eigentümer kennen die geltenden Freibeträge nicht genau oder übersehen die Möglichkeiten der **10-Jahres-Frist**. Ohne professionelles Gutachten drohen falsche Schätzungen durch das Finanzamt – mit dem Ergebnis einer unnötig hohen Steuerlast. Hinzu kommt: Die Schenkungssteuer ist sofort fällig, während das Geld oft nicht direkt verfügbar ist.



## Rechtliches – abgesichert, nicht ausgeliefert

Jede Schenkung einer Immobilie muss **notariell beurkundet** und ins **Grundbuch eingetragen** werden. Fehlen Unterlagen oder sind Vertragsklauseln unklar, verzögert sich die Abwicklung. Hinzu kommen Fragen zur Absicherung: Was passiert mit Wohnrecht oder Nießbrauch? Und welche Möglichkeiten gibt es, von einer Schenkung zurückzutreten, wenn sich die Lebensumstände ändern?



## Familie – fair bleiben, Streit vermeiden

Neben Steuern und Formalien spielen Emotionen eine große Rolle. Wer nur ein Kind beschenkt, riskiert Streit mit Geschwistern. Auch **Pflichtteilsergänzungsansprüche** sind vielen nicht bekannt und führen später zu Konflikten. Oft bleibt auch die Sorge zurück, nach der Schenkung die Kontrolle über die eigene Immobilie zu verlieren.

# Gutachten: Die Grundlage für eine sichere Schenkung

Eine Schenkung soll Klarheit schaffen – in der Praxis sorgt sie jedoch oft für neue Fragen. Denn der **Wert der Immobilie ist die Grundlage** für alles: die **Berechnung der Schenkungssteuer**, die **faire Verteilung** unter den Kindern und die **richtige Planung** weiterer Schritte.

Gerade steuerlich kommt es auf einen **belastbaren Verkehrswert** an. Das **Finanzamt** setzt nämlich häufig nur einen **pauschalen Wert** an, der die tatsächlichen Gegebenheiten der Immobilie nicht berücksichtigt. Ist dieser Ansatz zu hoch, zahlen Sie unnötig viel Steuer.

Auch in der Familie wird der Wert schnell zum **Streitpunkt**. Wer eine Immobilie verschenkt, möchte Gerechtigkeit schaffen – doch **ohne** neutrale Wertermittlung fühlen sich Geschwister schnell benachteiligt.

Ein **professionelles Verkehrswertgutachten** liefert eine **objektive, nachvollziehbare Basis für Finanzamt und Familie** – und ermöglicht zugleich eine vorausschauende Steuerplanung. Erst wenn der tatsächliche Wert bekannt ist, lassen sich **Freibeträge** gezielt nutzen, Schenkungen über die **10-Jahres-Frist** hinweg staffeln und die Übertragung rechtssicher gestalten.

## Beispiel: Schenkung an ein Kind

	mit Gutachten	ohne Gutachten
Immobilienwert	600.000 €	700.000 €
Freibetrag Kind	400.000 €	400.000 €
Zu versteuernder Betrag	200.000 €	300.000 €
Steuerlast (15 %)	30.000 €	45.000 €
Steuerlast gesamt	30.000 €	45.000 €
Mehrbelastung	-	<b>15.000 €</b>

# In vier Schritten zur sicheren Schenkung – so unterstützen wir Sie



## 1. Verkehrswert professionell ermitteln

Die Basis jeder Schenkung ist ein realistischer Immobilienwert. Nur so lässt sich die Schenkungssteuer korrekt berechnen – und nur so haben alle Beteiligten Sicherheit.

**Unser Beitrag:** Wir erstellen objektive, steuerlich anerkannte Verkehrswertgutachten, die sowohl vom Finanzamt als auch innerhalb der Familie als belastbare Grundlage dienen.



## 2. Vertraglich absichern

Wohnrecht, Nießbrauch oder Rücktrittsklauseln sichern den Schenker langfristig ab und geben zusätzliche Sicherheit. Gleichzeitig wirken sie sich direkt auf den Immobilienwert aus.

**Unser Beitrag:** Wir berücksichtigen Wohnrechte und Nießbrauch im Gutachten und erläutern, wie Rücktrittsrechte sinnvoll vereinbart werden können.



### Wichtig:

Die Bewertung solcher Nutzungsrechte erfolgt nach dem **Bewertungsgesetz (BewG)**. Der Kapitalwert wird in der Regel nach § 14 BewG mit einem Abzinsungssatz von 5,5 % berechnet; bei einem **lebenslangen Nießbrauch** fließt zusätzlich die **statische Lebenserwartung** ein. So lässt sich nachvollziehbar belegen, warum der steuerliche Wert der Immobilie sinkt.



## 3. Steuerliche Freibeträge optimal nutzen

Kinder, Ehepartner oder Enkel haben individuelle Freibeträge. Mit Ketten-schenkungen oder durch Nutzung der 10-Jahres-Frist lassen sich diese mehrfach ausschöpfen.

**Unser Beitrag:** Mit einem fundierten Gutachten schaffen wir die Grundlage für steueroptimierte Schenkungen – ob einmalig oder in mehreren Schritten über einen längeren Zeitraum.



## 4. Rechtssicher übertragen

Notar, Grundbuch und notwendige Unterlagen – ohne eine klare Struktur und vollständige Dokumente kommt es schnell zu Verzögerungen im Ablauf.

**Unser Beitrag:** Wir stellen Ihnen eine übersichtliche Unterlagenliste zur Verfügung und unterstützen auf Wunsch auch bei der Beschaffung. So läuft die notarielle Beurkundung reibungslos und die Schenkung wird rechtssicher vollzogen.

# Praxisfall: Schenkung mit Nießbrauch an den Sohn

## Mit Nießbrauch (Gutachten)

Immobilienwert:	<b>500.000 €</b>
Abzug Nießbrauch (§ 14 BewG):	<b>150.000 €</b>
Schenkungswert:	<b>350.000 €</b>
Freibetrag Kind:	<b>400.000 €</b>
Steuerpflichtiger Betrag:	<b>0 €</b>
Steuersatz (11 %):	<b>0 €</b>
Steuerlast gesamt:	<b>0 €</b>
<b>Ersparnis durch Nießbrauch:</b>	<b>11.000 €</b>

## Ohne Nießbrauch

Immobilienwert:	<b>500.000 €</b>
Abzug Nießbrauch (§ 14 BewG):	-
Schenkungswert:	<b>500.000 €</b>
Freibetrag Kind:	<b>400.000 €</b>
Steuerpflichtiger Betrag:	<b>100.000 €</b>
Steuersatz (11 %):	<b>11.000 €</b>
Steuerlast gesamt:	<b>11.000 €</b>
<b>Ersparnis durch Nießbrauch:</b>	-



## Ihre Herausforderungen – unsere Lösungen

Die Schenkung einer Immobilie ist ein komplexer Vorgang, der viele Fragen aufwirft – **steuerlich, rechtlich und emotional**. Gerade für Eigentümer, die zum ersten Mal mit diesem Thema in Berührung kommen, entstehen **Unsicherheiten**: vom Wert der Immobilie über steuerliche Freibeträge bis hin zu Fragen nach Absicherung und Fairness innerhalb der Familie.

Im Folgenden zeigen wir Ihnen die **häufigsten Herausforderungen** – und wie **Heid Immobilienbewertung** Sie dabei **unterstützt**, diese professionell und verlässlich zu lösen.

### Steuerliche Unsicherheit

Viele Eigentümer wissen nicht, welche **Freibeträge** gelten oder wie sich Schenkung und Erbschaft steuerlich unterscheiden. Die **10-Jahres-Frist** wird häufig übersehen – dadurch gehen wertvolle **Gestaltungsmöglichkeiten** verloren.

### Unsere Lösung

Wir prüfen die steuerlichen Rahmenbedingungen und liefern mit einem **professionellen Gutachten** die Grundlage für eine korrekte Steuerberechnung. Unsere Gutachten sind **gesetzeskonform** und von Finanzämtern anerkannt. So nutzen Sie Freibeträge optimal und **vermeiden unnötige Steuerlast**.

## Angst vor Kontrollverlust

„Wenn ich das Haus verschenke, habe ich dann überhaupt noch Sicherheit?“ – eine häufige Sorge. Viele fürchten, nach der Schenkung ihr Zuhause oder ihre **finanzielle Absicherung zu verlieren**.

## Familiäre Konflikte

Eine Schenkung kann den **Familienfrieden belasten**: Geschwister fühlen sich benachteiligt, Pflichtteilsansprüche werden übersehen – und am Ende steht schnell der Vorwurf, der Immobilienwert sei nicht objektiv ermittelt, weil es von einem Familienmitglied selbst in Auftrag gegeben wurde. Genau hier entsteht **Streit**, wenn keine neutrale und überprüfte Grundlage vorliegt.

## Formale & rechtliche Hürden

Eine Schenkung ist an strenge Formalien gebunden: Der Vertrag muss notariell beurkundet und ins Grundbuch eingetragen werden. Dafür sind **zahlreiche Unterlagen** erforderlich – vom Grundbuchauszug bis zu Bauplänen. In der Praxis fehlen diese Dokumente oft oder liegen nicht vollständig vor. Hinzu kommt: Die Anforderungen können je nach Region und zuständigem Amt unterschiedlich ausfallen. Wer hier den Überblick verliert, riskiert Verzögerungen und zusätzliche Kosten.

## Unsere Lösung

Wir zeigen Ihnen, wie Sie sich **mit Wohnrecht oder Nießbrauch langfristig absichern** können. Unsere **zertifizierten Gutachter** berücksichtigen diese Rechte korrekt in der Bewertung und sorgen für Klarheit, wie sich die Regelungen auf den Immobilienwert auswirken. So behalten Sie Kontrolle und Sicherheit, selbst nach der Übertragung.

## Unsere Lösung

Mit einem neutralen Verkehrswertgutachten schaffen wir Transparenz und Klarheit. Dank unseres **Vier-Augen-Prinzips** wird jede Bewertung von einem zweiten Gutachter geprüft. So stellen wir sicher, dass das **Ergebnis ausgewogen, unabhängig** und für alle Familienmitglieder nachvollziehbar ist – und schaffen damit eine faire Basis, auf die sich alle verlassen können. **Besonders wichtig:** Nach § 2325 BGB kann eine Schenkung bei der Pflichtteilsberechnung noch bis zu zehn Jahre lang berücksichtigt werden („Abschmelzung“). Frühzeitige Planung **reduziert** deshalb **Konfliktpotenzial erheblich**.

## Unsere Lösung

Wir stellen Ihnen eine strukturierte **Unterlagenliste** bereit und unterstützen Sie bei der **Beschaffung fehlender Dokumente**, die wir mit entsprechender Vollmacht auch direkt für Sie anfordern können. Mit unserer **regionalen Expertise** kennen wir die Abläufe vor Ort – und sind gleichzeitig **deutschlandweit** verfügbar. So können wir unabhängig vom Standort der Immobilie für reibungslose Prozesse sorgen. Damit wird die Schenkung planbar und rechtssicher – ohne Verzögerungen durch Formalien.

## Unklarer Immobilienwert

Ohne professionelle Wertermittlung bleibt Unsicherheit: Ist die **Immobilie zu hoch** angesetzt, zahlt der Beschenkte **unnötig viel Steuer**. Ist sie zu niedrig bewertet, schätzt das Finanzamt nach – oft zu Ungunsten der Familie.

## Fehlender Kostenüberblick

Bei einer Schenkung ist oft unklar, welche **Ausgaben** tatsächlich entstehen: Notar, Grundbuch, mögliche Steuern – und dazu noch die Bewertung der Immobilie. Viele Eigentümer haben keinen vollständigen Überblick und fürchten **unerwartete Zusatzkosten**.

## Fehlender Überblick

Viele Familien starten erst mit der Schenkung, wenn der Druck bereits groß ist – und verschenken dadurch wertvolle **Gestaltungsmöglichkeiten**, etwa bei der mehrfachen Nutzung von Freibeträgen über die **10-Jahres-Frist**. Häufig fehlt zudem das nötige Wissen, während gleichzeitig viele unterschiedliche – und oft auch emotional geprägte – Meinungen aus der Familie einfließen. Andere gehen unvorbereitet vor, handeln überstürzt und merken erst im Nachhinein, dass wichtige Unterlagen fehlen oder das Finanzamt zusätzliche Nachweise verlangt.

## Unsere Lösung

Unsere Gutachter ermitteln den **tatsächlichen Verkehrswert** – objektiv, nachvollziehbar und gerichtsfest. Alle Bewertungen erfolgen nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (**§ 194 BauGB**) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**). So entsteht eine verlässliche Grundlage für das Finanzamt und eine faire Abwicklung innerhalb der Familie.

## Unsere Lösung

Mit unserer **Festpreisgarantie** sorgen wir für volle **Transparenz**. In einem kostenlosen Erstgespräch klären wir gemeinsam Ihren Bedarf und erstellen daraufhin ein **verbindliches Angebot** zum Festpreis. So wissen Sie von Anfang an, welche Kosten auf Sie zukommen – **ohne versteckte Gebühren** und ohne Risiko, dass der Preis durch Mehraufwand steigt. Damit bleibt die Schenkung für Sie planbar und verlässlich.

## Unsere Lösung

Wir begleiten Sie von Anfang an – vom **kommen** **Erstgespräch** über die Beschaffung fehlender Unterlagen (mit Vollmacht) bis hin zur **Nachbetreuung**. Mit der Übergabe des Gutachtens endet unsere Leistung nicht: Auch danach stehen wir Ihnen verlässlich zur Seite. Wir unterstützen Sie bei **Rückfragen des Finanzamts** und erklären Ihrem **Anwalt** gerne den Unterschied zwischen Bruttogrundfläche und Wohnfläche. So sind Sie während des gesamten Prozesses rundum betreut – von der ersten Frage bis zum erfolgreichen Abschluss.

# Wenn das Finanzamt anders rechnet als Sie – was Sie wissen sollten

Auch bei einer Schenkung prüft das **Finanzamt** sehr genau. Für die Berechnung wird jedoch häufig nur ein **pauschaler Wert** angesetzt – unabhängig davon, ob die Immobilie frisch modernisiert, stark sanierungsbedürftig oder besonders attraktiv gelegen ist. Solche Standardwerte berücksichtigen die individuellen Eigenschaften des Hauses oder der Wohnung nicht.

**Das Ergebnis:** Der angesetzte Wert spiegelt die Realität oft nur unzureichend wider. Für den Eigentümer bedeutet das schnell eine **unnötig hohe Steuerlast** oder zumindest eine Bewertung, die nicht der tatsächlichen Situation entspricht.



## Unsere Empfehlung:

Ein professionelles Verkehrswertgutachten schafft hier den nötigen Ausgleich. Es liefert eine **fundierte, objektiv nachvollziehbare Bewertung** und bietet eine belastbare Grundlage, mit der Sie gegenüber dem Finanzamt argumentieren können. So vermeiden Sie unfaire Pauschalansätze und stellen sicher, dass die **Steuerlast auch wirklich der Realität entspricht**.

## Ihre häufigen Fragen - unsere Antworten

In Gesprächen mit Eigentümern stoßen wir immer wieder auf ähnliche **Fragen zur Immobilien-Schenkung**. Die folgenden Antworten geben Ihnen einen **praxisnahen Überblick über die wichtigsten Punkte**, die Sie dabei beachten sollten.

### Kann ich von einer Schenkung zurücktreten?

Ja. Eine Schenkung kann durch klar geregelte **Rücktrittsklauseln** im Vertrag wieder rückgängig gemacht werden – zum Beispiel, wenn bestimmte Verpflichtungen nicht eingehalten werden. In seltenen Fällen ist auch ein gesetzlicher Rücktritt möglich, etwa bei **grobem Undank** des Beschenkten gegenüber dem Schenker.

### Was, wenn die Immobilie mit Schulden belastet ist?

Dann **übernimmt** der Beschenkte auch diese **Verpflichtungen**. Sie mindern zwar den steuerlichen Wert, bedeuten aber eine reale finanzielle Belastung.

### Was ist eine Kettenschenkung?

Eine steueroptimierte Gestaltung, bei der **Vermögen schrittweise** an Kinder und Enkel **weitergegeben** wird. So lassen sich **Freibeträge mehrfach nutzen**.

### Welche Freibeträge gelten?

Die **Höhe des Freibetrags** hängt davon ab, in welchem **Verhältnis** Schenker und Beschenkter zueinander stehen: **Ehepartner** haben einen Freibetrag von **500.000 Euro**, **Kinder** von **400.000 Euro**. Wichtig zu wissen: Diese Freibeträge können **alle zehn Jahre erneut ausgeschöpft** werden.

## Fallen neben der Schenkungssteuer weitere Kosten an?

**Grunderwerbsteuer fällt** bei Schenkungen **nicht an** (§ 3 Nr. 2 GrEStG). Allerdings entstehen Notarkosten, Gebühren für den Grundbucheintrag sowie Kosten für ein Gutachten. Diese Investition schafft jedoch Sicherheit gegenüber dem Finanzamt und innerhalb der Familie.

## Muss ich für die Schenkung zum Notar?

Ja. Eine Immobilienübertragung ist nur wirksam, wenn sie **notariell beurkundet** und anschließend ins **Grundbuch eingetragen** wird.

## Kann ich in der Immobilie wohnen bleiben, wenn ich sie verschenke?

Ja. Über ein **Wohnrecht** oder einen **Nießbrauch** können Sie sich ein **lebenslanges Nutzungsrecht** an der Immobilie sichern, auch wenn diese bereits verschenkt wurde. Beide Rechte werden notariell im Schenkungsvertrag festgehalten und ins Grundbuch eingetragen. Gleichzeitig **beeinflussen** sie den **steuerlichen Wert** der Immobilie, da der Wert des Nutzungsrechts vom Finanzamt berücksichtigt und vom Immobilienwert abgezogen wird. Dadurch kann sich die Steuerlast deutlich verringern.

## Welche Unterlagen braucht der Gutachter?

In der Regel sind erforderlich: aktueller Grundbuchauszug, Baupläne, Flächenberechnungen, Lageplan, Energieausweis sowie Nachweise über Modernisierungen und Sanierungen. Sollten Unterlagen fehlen, unterstützen wir Sie bei der Beschaffung – auf Wunsch kümmern wir uns auch direkt mit entsprechender Vollmacht.

## Fazit: Früh planen - sicher schenken

Die Schenkung einer Immobilie bietet große Chancen: Steuerliche Freibeträge lassen sich optimal nutzen, Vermögen kann frühzeitig geregelt und Streit in der Familie vermieden werden. Gleichzeitig ist der Prozess komplex und mit rechtlichen wie steuerlichen Risiken verbunden.

Der Schlüssel liegt in einer **verlässlichen Grundlage** – und die **beginnt beim Immobilienwert**. Nur mit einem professionellen Verkehrswertgutachten lassen sich **Steuerlast, Fairness** unter den Beteiligten und **Rechtssicherheit** wirklich gewährleisten.



### Unsere Empfehlung:

Der erste Schritt zu einer sicheren Schenkung ist die **Wertermittlung**. Ein professionelles Gutachten schafft die Basis, auf der alle weiteren Entscheidungen sicher getroffen werden können. Gehen Sie das Thema frühzeitig und strukturiert an: Klären Sie den Wert der Immobilie, sichern Sie sich vertraglich ab und nutzen Sie steuerliche Gestaltungsspielräume. So entscheiden Sie auf sicherem Boden – im Sinne Ihrer Familie und Ihrer Zukunft.

# Kontaktieren Sie uns!



Bei uns haben Sie die Möglichkeit, sich innerhalb eines kostenlosen Erstgesprächs unverbindlich beraten zu lassen. Wir ermitteln gemeinsam mit Ihnen, welches die sinnvollsten Maßnahmen für Ihr individuelles Anliegen sind.



**0800 - 9090 282**

**Heid Immobilien GmbH**

Hauptstr. 21

69190 Walldorf

[kontakt@heid-immobilienbewertung.de](mailto:kontakt@heid-immobilienbewertung.de)

[www.heid-immobilienbewertung.de](http://www.heid-immobilienbewertung.de)

 **HEID**  
Immobilienbewertung

The logo for Heid Immobilien Bewertung features a stylized blue building icon composed of vertical bars and a swooshing orange line to its right. The word "HEID" is in large, bold, blue capital letters, with "Immobilienbewertung" in smaller blue capital letters below it.