
Stefan Horn

Häuser und Wohnungen in der Familie vererben

Die Weitergabe steuerlich,
rechtlich und ohne Streit gestalten

10. aktualisierte Auflage



Wolters Kluwer

Steuertipps

Häuser und Wohnungen in der Familie vererben

**Die Weitergabe steuerlich, rechtlich
und ohne Streit gestalten**

Stefan Horn

© 2026 Wolters Kluwer Steuertipps GmbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.steuertipps.de

10. aktualisierte Auflage

Stand: Januar 2026

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik, Stefan Horn

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: ©zinkevych – stock.adobe.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-491-5

Steuertipps auf Social Media:



Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Immobilien gehören schon seit vielen Jahren zu den beliebtesten Anlageformen in Deutschland. Angestellte und Selbstständige setzen seit Jahrzehnten auf zwei Säulen bei ihrer privaten Altersvorsorge: die Lebensversicherung und Immobilien.

In den nächsten Jahren steht die Weitergabe des aufgebauten Vermögens an. Dabei wird in vielen Erbschaften eine Immobilie enthalten sein.

Das ist für uns Anlass, die Möglichkeiten zur Weitergabe einer Immobilie genauer zu beleuchten. Wir erklären, welche Übertragungswege Ihnen offenstehen und wie Sie die vorhandenen Werte bei der Weitergabe schützen können. Denn bei einem Streit unter Erben können Immobilien schnell an Wert verlieren oder bei einem Verkauf im Streit weit unter dem tatsächlichen Wert verschleudert werden.

Um das zu verhindern, sollten Sie frühzeitig rechtssichere Regelungen treffen und dafür sorgen, dass die Interessen aller Beteiligten gewahrt bleiben. Dafür benötigen Sie Zeit und das Wissen um die Gestaltungsmöglichkeiten. Zeit genug haben Sie, wenn Sie sich frühzeitig mit der Frage beschäftigen, was aus Ihrem Immobilienvermögen einmal werden soll. Das erforderliche Wissen finden Sie auf den folgenden Seiten.

Ausgangspunkt für eine vorteilhafte Gestaltung des Vermögensübergangs ist es, die Interessen der Beteiligten kennenzulernen. Sie erfahren, wie die eigenen Interessen und die Wünsche von Kindern und Angehörigen am besten zusammengeführt werden.

Im zweiten Teil des Ratgebers lernen Sie die Möglichkeiten zu einer steuerlich und rechtlich abgesicherten Weitergabe von Immobilien kennen. Mit den richtigen Gestaltungen lassen sich beinahe alle Wünsche der Eigentümer rechtssicher realisieren.

Wer als Erbe Eigentümer einer Immobilie wird, findet im dritten Teil Hilfestellung für den Umgang mit dem Erbe und für die Abwicklung des Eigentumsübergangs.

Viel Erfolg bei der Umsetzung Ihrer Vorstellungen wünscht

Ihre »Steuertipps«-Redaktion

Inhalt

1	FORMEN DER GENERATIONENNACHFOLGE	9
1.1	Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung)	11
1.2	Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft)	12
2	IMMOBILIENARTEN	15
2.1	Wohnimmobilien	15
2.1.1	Selbst genutzte Immobilien	15
2.1.2	Vermietete Immobilien	17
2.2	Gewerbeobjekte	18
2.2.1	Selbst genutzte Gewerbeobjekte	18
2.2.2	Vermietete Gewerbeobjekte	19
3	INTERESSEGRUPPEN UND BLICKWINKEL	21
3.1	Senioren (Immobilienegner)	22
3.1.1	Emotionale Bindung	22
3.1.2	Finanzielle Abhängigkeit vom Immobilieneinkommen ..	23
3.1.3	Der Wunsch nach Eigennutzung	24
3.1.4	Auseinandersetzung des Nachlasses	25
3.1.5	Einkommensteuergestaltung	26
3.1.6	Erbschaftsteuergestaltung (mehrfache Nutzung von Freibeträgen)	26
3.2	Kinder (potenzielle Erben)	27
3.2.1	Wunsch der Nutzung	27
3.2.2	Interesse an Einkommenssteigerung	28
3.2.3	Möglicher Ausgleich für weitere Geschwister bzw. Management einer Eigentümergemeinschaft	29
3.3	Mieter/Nutzer	31
3.3.1	Fortsetzung der Miete	31
3.3.2	Interesse des Mieters an einem Immobilienkauf	32

4	SO GEHEN SIE BEI DER ÜBERGABE VOR	33
4.1	Übersicht der einzelnen Immobilien (Objektdatenblätter)	33
4.1.1	Welche Immobilien können bzw. sollen übertragen werden?	35
4.1.2	Wie viel benötigt der Senior für seinen Lebensunterhalt?	36
4.1.3	Wie sieht die künftige Wohnsituation des Seniors aus?	39
4.1.4	Hindernisse für die Immobilienübergabe	40
4.1.5	Besondere Hindernisse beim Eigenheim – Modernisierungspflichten	40
4.2	Wer kann welche Immobilien übernehmen und was erwartet derjenige sich?	42
4.2.1	Mehrere Kinder als Übernehmer	43
4.2.2	Übergabe an eines der Kinder.	43
4.2.3	Erwartungen und Möglichkeiten der Kinder	45
4.2.4	Wie können die Kinder die Verwaltung stemmen?	46
4.2.5	Den geeigneten Übernehmer auswählen.	48
4.3	Erwartungen der Eltern	49
4.3.1	Weitere Nutzung durch die Eltern	50
4.3.2	Beschränkungen nach der Übertragung	50
4.3.3	Nicht zu viele Einschränkungen vereinbaren	51
4.3.4	Entscheidungsfindung	52
5	STEUERLICHE ASPEKTE DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG	53
5.1	Einkommensteuer bei unentgeltlicher Übertragung	53
5.1.1	Selbst genutzte Immobilien	53
5.1.2	Vermietete Immobilien	54
5.2	Einkommensteuer bei teilentgeltlicher Übertragung (Gleichstellungsgeld).	60
5.2.1	Sonderfall gewerblicher Grundstückshandel	61
5.2.2	Nießbrauch zur Absicherung der Eltern	62
5.2.3	Verbilligte Vermietung an die Eltern	77
5.2.4	Besondere Steuergestaltungen bei der Immobilienübertragung	87
5.3	Erbschaft-/Schenkungsteuer	89
5.3.1	Wie hoch ist die Erbschaft-/Schenkungsteuer?	92
5.3.2	So berechnen Sie den steuerpflichtigen Erwerb	95
5.3.3	Sonderfall Familienheim	99
5.4	Steuercheck.	102

6	RECHTLICHE ASPEKTE.....	103
6.1	Vermögensübertragung durch Schenkung	103
6.1.1	Welche Arten der Schenkung sind möglich?	104
6.1.2	Wann kann eine Schenkung rückgängig gemacht werden?	104
6.1.3	Einspruch des Ehegatten	108
6.1.4	Wenn der Beschenkte noch nicht volljährig ist	109
6.1.5	Pflichtteilsrecht	109
6.2	Erbschaft einer Immobilie	114
6.2.1	So muss ein gültiges Testament aussehen	114
6.2.2	Das können Sie in einem Testament regeln	116
6.2.3	Müssen sich die Erben an das Testament halten?.....	120
6.2.4	Damit alles seine Ordnung hat: Testamentsvollstreckung	121
6.2.5	Ehegattentestament.	122
6.2.6	Der Erbvertrag als Alternative zu einem Testament ...	124
6.2.7	Was passiert ohne Testament?.....	126
7	IMMOBILIEN GEERBT – WAS NUN?	127
7.1	Erste Schritte	127
7.2	Alleinerbe und Erbengemeinschaft	128
7.2.1	So wird ein Erbschein beantragt.	128
7.2.2	So organisieren Sie die Immobilienverwaltung	130
7.2.3	Die künftige Nutzung der Immobilie.	130
	INDEX.....	133

1 Formen der Generationennachfolge

Das Gesamtvermögen der Deutschen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deshalb stehen in den nächsten Jahren große Vermögenswerte zur Übergabe an die nächste Generation an. Darunter befinden sich auch viele **Immobilien**, die entweder von der älteren Generation selbst genutzt oder als Teil der Altersversorgung vermietet werden. Je älter der Eigentümer ist, desto eher stellt sich die Frage, wer nach dessen Tod die Immobilien erhält.

Grundsätzlich haben Sie als Immobilienbesitzer im höheren Alter drei Handlungsalternativen mit dieser Fragestellung umzugehen:

1. Sie treffen zu Lebzeiten **keine Regelung** zur Immobilienweitergabe und verfassen auch **kein Testament**. In diesem Fall greifen die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zur gesetzlichen Erbfolge.
2. Sie geben die Immobilie nicht weiter, verfassen aber ein **Testament**. Darin halten Sie Ihre Wünsche und Anordnungen fest, wer Ihr Vermögen und Ihre Immobilien nach Ihrem Tod erhalten soll. Damit Ihr letzter Wille juristisch wirksam ist, müssen gesetzliche Formvorschriften eingehalten werden. Ansonsten greift die gesetzliche Erbfolge.
3. Sie übergeben Ihre Immobilie zu Lebzeiten an einen oder mehrere potenzielle Erben im Rahmen der **vorweggenommenen Erbfolge**. Dabei übertragen Sie auf Ihre Angehörigen durch einen Schenkungsvertrag Immobilien oder andere Vermögenswerte.

Möchten Sie das Vermögen noch nicht vollständig weitergeben, können Sie eine Schenkung unter Auflagen vornehmen. In vielen Fällen behalten sich die Schenker Rechte zu ihrer persönlichen Absicherung oder Versorgung vor (z.B. Nießbrauch oder Wohnrechte, Rentenzahlungen oder Pflegeverpflichtungen der Erben).

Wichtige **Ziele** einer vorweggenommenen Erbfolge sind eine möglichst geringe Steuerbelastung für Sie selbst und für Ihre Kinder, die finanzielle Unterstützung der Kinder bei ihrer Lebensplanung, die Erhaltung des Familienvermögens, eine abgesicherte Wohnsituation für Sie sowie ggf. Ihre »Versorgung« im Krankheits- oder Pflegefall durch Kinder oder andere Angehörige. Außerdem wird Ihnen sicher an einem guten Zusammenhalt innerhalb der Familie gelegen sein.

Im Hinblick auf die Ziele, die Sie selbst mit Ihrer Immobilie verfolgen, können Sie mithilfe dieses Ratgebers genau prüfen, welche der genannten Alternativen für Sie infrage kommt. Denn wir erläutern die rechtlichen und finanziellen Konsequenzen der einzelnen Optionen bei der Weitergabe von Immobilienvermögen. Außerdem stellen wir Ihnen Arbeitshilfen zur Verfügung, mit denen Sie die eigene Situation fundiert bewerten und am Ende gemeinsam mit Ihrer Familie eine für alle Beteiligten gute Entscheidung treffen können.

Eine Besonderheit bei Immobilien ist die **emotionale Bindung** an das Objekt, die oft wesentlich stärker ist als bei anderen Vermögenswerten. Immobilieneigentümer tun sich deshalb besonders schwer, schon zu Lebzeiten Eigentum und Einfluss abzugeben. Doch je größer die Vermögenswerte sind, desto wichtiger ist es, sich frühzeitig mit der Übertragung in die nächste Generation zu beschäftigen, um so negative Rechtsfolgen und eine hohe Belastung mit Erbschaftsteuer zu vermeiden. Nur so haben Sie die Möglichkeit, insbesondere finanzielle Vorteile für sich und Ihre Familie zu nutzen und auch den Wünschen und Bedürfnissen der Familienmitglieder Rechnung zu tragen.

Die **Vorbereitung** einer fundierten Entscheidung nimmt oft viel Zeit in Anspruch. Nicht selten vergeht mehr als ein Jahr, bis alle Beteiligten eine Lösung gefunden haben, bei der sich niemand benachteiligt fühlt und die den Ansprüchen aller gerecht wird. Denken Sie auch daran, dass die Freibeträge des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts alle zehn Jahre erneut genutzt werden können. Je früher Sie mit Vermögensumschichtungen beginnen, desto häufiger können die Freibeträge in Anspruch genommen werden.

Um die oben genannten Handlungsalternativen unter finanziellen, rechtlichen und bedürfnisorientierten Aspekten bewerten und letztlich eine fundierte **Entscheidung** treffen zu können, hilft es, systematisch vorzugehen. Eine solche Bewertung der verschiedenen Optionen umfasst folgende Schritte:

- **Bestandsaufnahme:** Bevor Alternativen zur Erreichung der genannten Ziele geprüft werden können, sollten Sie eine Übersicht des vorhandenen Immobilienvermögens erstellen. Dazu gehört auch ein Überblick über Finanzierung, Einnahmen und steuerliche Rahmendaten.

Ausgehend von dieser Übersicht können Auswirkungen von Übertragungen zu Lebzeiten geprüft und Interessen möglicher Nachfolger ausgelotet werden.

- Damit ist die Basis gelegt für eine steuerliche und rechtliche Optimierung.
- Im nächsten Schritt treffen Sie die Entscheidung, zu welchem **Zeitpunkt** Immobilien weitergegeben werden sollen. Nun wird auch über die **Art der Übertragung** entschieden, die den Bedürfnissen aller Beteiligten am besten entspricht.
- Ist der Ablauf festgelegt, müssen die **Verträge** gestaltet und geschlossen werden. Nach der Beurkundung der Übertragung durch einen Notar erfolgen die Umschreibung im Grundbuch und der Eigentumsübergang.

1.1 Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung)

Können und wollen Sie sich schon vor dem eigenen Tod von Teilen des Vermögens trennen, stehen Ihnen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung. Sie können den Übertragungsweg des Immobilieneigentums ebenso festlegen wie Rahmenbedingungen, Auflagen und Verfügungsbeschränkungen.

Die Möglichkeit, eine materiell vorteilhafte Gestaltung zu wählen und drohende rechtliche Nachteile zu vermeiden, kann ein Anreiz sein, über eine frühzeitige Übertragung nachzudenken.

Allerdings sollten bestimmte **Rahmenbedingungen** beachtet werden, damit eine Schenkung eine gute Alternative ist:

- Eine Bedingung dafür ist, dass die Immobilien nicht selbst noch in vollem Umfang benötigt werden. Benötigen Sie das Einkommen aus der Immobilie zur Sicherung des Lebensunterhalts oder dient die Immobilie als Darlehenssicherheit, kann das eine Übertragung erschweren oder unmöglich machen.
- Soll Ihre Immobilie auf die Kinder übertragen werden, ist das ohne größere Probleme nur dann möglich, wenn die Kinder bereits volljährig sind. Bei einer Übertragung auf Minderjährige muss ein vom Vormundschaftsgericht bestellter **Ergänzungspfleger** zustimmen, wenn die Übertragung von den Eltern erfolgen soll. Weil die Schenkung einer Immobilie nicht nur Vorteile mit sich bringt, sondern dem Kind auch Verpflichtungen aufbürdet, können die Eltern als Schenker das Kind nicht zugleich bei der Annahme der Schenkung vertreten.

1.2 Vermögensübergabe durch Tod (Erbchaft)

Stirbt der Eigentümer, geht das Immobilieneigentum auf die in einem Testament begünstigten Personen über. Gibt es keine Regelungen durch Testament oder Erbvertrag, greift das **gesetzliche Erbrecht**. Das gesamte Vermögen fällt im Normalfall zu gleichen Teilen an die direkten Nachkommen des Erblassers und einen Ehe- oder Lebenspartner. Gibt es weder Nachkommen noch Ehe- oder Lebenspartner, fällt der Nachlass an die Eltern oder – falls diese schon verstorben sind – an deren Nachkommen, also die Geschwister des Erblassers oder deren Kinder.

Index

A

- Abfindungszahlungen an Geschwister oder Miterben 30
- Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs 72
- Abschreibungen bei Immobilien 56
- Angehörige
 - Vermietung an 77
- Aufwendungen durch den Immobilienbesitz 28
- Auseinandersetzung des Nachlasses 25

B

- Barausgleich 44
- Berliner Testament 122

D

- Dauertestamentsvollstreckung 122
- Degressive Abschreibung 59
- Drittvergleich
 - bei Verträgen mit Angehörigen 79

E

- Ehegattentestament 122
- Eigentümergeinschaft 29, 43
- Erbaueinandersetzung 120
- Erbschaft 12
 - durch Ehe- und Lebenspartner 99
 - durch Kinder 100
- Erbschaft- oder Schenkungsteuererklärung 92
- Erbschaft-/Schenkungssteuer 89

- Erbschaftsteuer
 - Befreiung für das Familienheim 25
 - mehrfache Nutzung von Freibeträgen 26

Erbschein 127

Erbscheinantrag 128

Ergänzungspfleger 47

F

- Familienheim bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer 99
- Fremdvergleich
 - bei Verträgen mit Angehörigen 79

G

- Gesetzliches Erbrecht 12
- Gestaltungsmisbrauch bei der Vermietung 79
- Gewerbeobjekte 18
- Gewerblicher Grundstückshandel 61
- Grundbuchkorrektur 129
- Grunderwerbsteuer 76
- Grundschuldeinträge 40

H

- Härtefallausgleich bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer 94

L

- Lebensunterhalt
 - Ausgaben 36
- Lineare Abschreibung 58

M

- Marktmiete 82, 83
- Mieteinnahmen 54
- Mietvertrag mit Angehörigen 77
- Minderjährige Kinder als Immobilien-eigentümer 47, 109

N

- Nachlassaufstellung 127
- Nebenkosten
 - bei Vermietung an Angehörige 86
- Nebenkostenabrechnung 133
 - bei Vermietung an Angehörige 79
- Nießbrauch
 - an einem Teil des Grundbesitzes 68
- Nießbrauchsrecht 39, 50, 62
- Nießbrauchsvorbehalt bei der Erbschaft-/Schenkungsteuer 98

O

- Ortsübliche Miete 83

P

- Pflichtteilsergänzungsanspruch 43, 110
- Pflichtteilsrecht 109

S

- Schenkungsteuer 89
- Schenkung von Immobilien 11, 103
- Selbst genutzte Immobilien 15

T

- Teilentgeltliche Übertragung von Immobilien 60
- Teilungsanordnung 116
- Testament 127
 - formale Anforderungen 114
- Testamentsvollstreckung 121

U

- Überkreuzvermietung 79
- Überschussprognose 83
- Unentgeltliche Überlassung von Immobilien 77, 79
- Unentgeltliche Übertragung von Immobilien 53

V

- Verbilligte Vermietung 81, 82
- Vergleichsmiete 83
- Verlust aus Vermietung 81, 82
- Vermächtnis 116
- Vermietete Immobilien 17
- Vermietung an Angehörige 77
- Vermietungsverlust 81, 82
- Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft) 12
- Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung) 11
- Vermögensübertragung durch Schenkung 103
- Vorbehaltsnießbrauch 63
 - Ablösung 72
- Vor- und Nacherbschaft 119

W

- Wechselseitige Vermietung 79
- Werbungskosten bei Vermietung 55
- Wohnrecht 50