

# Immobilie vererben: Erbchaft, Schenkung und Freibeträge

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

## DIE KURZE ANTWORT

Beim Vererben einer Immobilie gelten Freibeträge von 500.000 Euro für Ehepartner, 400.000 Euro je Kind und 200.000 Euro je Enkel. Bei einer Schenkung lassen sich diese Freibeträge alle zehn Jahre neu nutzen. Das selbstgenutzte Familienheim kann an Ehepartner und Kinder sogar komplett steuerfrei übergehen, wenn es zehn Jahre weiter selbst bewohnt wird. Wohnrecht oder Nießbrauch sichern den Schenkenden ab und mindern zugleich den steuerlichen Immobilienwert.

Eine Immobilie ist in den meisten Familien der größte Vermögenswert. Wichtig ist, sich rechtzeitig Gedanken zu machen, was nach dem Tod mit dem Haus oder der Wohnung passieren soll, unter Umständen ist es sinnvoll, die Immobilie bereits zu Lebzeiten zu verschenken.

Welche Freibeträge bei Erbschaft- und Schenkungsteuer gelten, wie Wohnrecht und Nießbrauch funktionieren und was du bei der Übertragung beachten solltest, erfährst du im folgenden Artikel. Vorab: Wir sind Finanzierungs-, keine Steuerberater, für die konkrete Gestaltung gehören Steuerberater oder Fachanwalt an den Tisch.

## Testament oder gesetzliche Erbfolge, eine Immobilie vererben

Gibt es kein Testament, gilt die gesetzliche Erbfolge: Das Vermögen wird dem Verwandtschaftsgrad entsprechend verteilt, in der Regel an Ehepartner und Kinder. Mit einem Testament bestimmt der Erblasser selbst, wer die Immobilie erbt und was

mit ihr geschehen soll. Ob und in welchem Umfang Erbschaftsteuer anfällt, hängt vom Wert der Immobilie und vom Verwandtschaftsverhältnis ab.

## Wie hoch ist die Erbschaftsteuer und welche Freibeträge gibt es?

Das Finanzamt berücksichtigt den Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser und Erben. Für nahe Angehörige gelten hohe Freibeträge:

- Ehegatten und eingetragene Lebenspartner: 500.000 Euro
- Kinder und Stiefkinder: 400.000 Euro je Elternteil
- Enkel: 200.000 Euro
- Eltern und Großeltern (im Erbfall): 100.000 Euro
- Ohne Verwandtschaftsverhältnis: 20.000 Euro

Die Höhe der Besteuerung richtet sich nach der Steuerklasse, die ebenfalls vom Verwandtschaftsgrad abhängt. Enge Angehörige wie Ehepartner und Kinder fallen in Steuerklasse I mit Sätzen zwischen 7 und 30 %, für steuerpflichtige Werte bis 75.000 Euro gelten 7 %, bis 600.000 Euro 15 %, über 26 Millionen Euro 30 %. Steuerklasse II (Geschwister, Schwiegereltern, Schwiegerkinder, geschiedene Ehegatten) reicht von 15 bis 43 %. Steuerklasse III für alle übrigen: 30 % bis 6 Millionen Euro, darüber 50 %.

**Der oft übersehene Joker, das Familienheim:** Die selbstgenutzte Immobilie kann komplett steuerfrei übergehen, zusätzlich zum Freibetrag. An den Ehepartner ist die Vererbung des Familienheims steuerfrei, wenn er es weiter selbst bewohnt; zu Lebzeiten kann es sogar ohne jede Bedingung steuerfrei an den Ehepartner verschenkt werden. Erben Kinder das Familienheim, bleibt es steuerfrei, soweit die Wohnfläche 200 Quadratmeter nicht übersteigt, Voraussetzung ist jeweils, dass der Erbe unverzüglich einzieht und die Immobilie zehn Jahre selbst bewohnt. Wer vorher auszieht oder verkauft, verliert die Befreiung rückwirkend (Ausnahme: zwingende Gründe wie Pflegebedürftigkeit).

Zur Bewertung: Das Finanzamt setzt Immobilien nach den steuerlichen Bewertungsverfahren an, die sich am Verkehrswert orientieren, seit den Anpassungen

2023 fallen die Werte vielfach höher aus als früher. Ein Gutachten kann sich lohnen, wenn der tatsächliche Wert unter dem pauschalen Steuerwert liegt.

## Schenkung als Alternative zum Erben

Mit einer Schenkung gibst du deine Immobilie bereits zu Lebzeiten weiter. Steuersätze und Freibeträge entsprechen der Erbschaft, mit einem entscheidenden Unterschied: Die Freibeträge kannst du alle zehn Jahre neu nutzen. Bei guter und früher Planung lässt sich eine Immobilie so steuerfrei übertragen.

Lass die Immobilie vorher bewerten, damit du die Freibeträge sauber kalkulierst. Und bedenke: Mit der Schenkung gibst du Eigentum endgültig ab. Damit du weiter in deinem Zuhause leben kannst, gehört ein Wohnrecht oder Nießbrauchrecht in den Vertrag.

## Wohnrecht oder Nießbrauch als Absicherung bei Schenkungen

Mit einem **Wohnrecht** sicherst du dir das Recht, weiter in Haus oder Wohnung zu leben, obwohl du nicht mehr Eigentümer bist. Es gilt in der Regel lebenslang, kann aber befristet werden, sich auf die ganze Immobilie oder Teile beziehen, und wird im Grundbuch eingetragen. Eine Löschung ohne Zustimmung des Berechtigten ist nicht möglich. Der Wohnberechtigte trägt die laufenden Kosten, der Eigentümer größere Maßnahmen wie Modernisierungen.

Das **Nießbrauchrecht** geht weiter: Der Berechtigte darf die Immobilie nicht nur bewohnen, sondern Nutzen aus ihr ziehen, also auch vermieten und die Mieteinnahmen behalten.

**Gut zu wissen:** Ein eingetragenes Wohn- oder Nießbrauchrecht mindert den steuerlichen Wert der Immobilie, denn es bleibt auch bei einem Verkauf bestehen. Der Kapitalwert des Rechts wird vom Immobilienwert abgezogen, je jünger der Schenkende, desto höher der Abzug. Häufig rutscht die Schenkung dadurch erst unter den Freibetrag.

**Problematisch kann eine Schenkung werden**, wenn der Schenkende innerhalb von zehn Jahren verarmt, etwa im Pflegefall. Sozialhilfeträger können die Schenkung dann nach § 528 BGB zurückfordern, wenn der Schenkende seinen Unterhalt nicht mehr selbst bestreiten kann.

## Immobilienverkauf innerhalb der Familie

Denkbar ist auch ein Verkauf innerhalb der Familie. Bei einem auffällig günstigen Kaufpreis wertet das Finanzamt die Differenz allerdings als gemischte Schenkung.

Ein Beispiel: Die Immobilie hat einen Verkehrswert von 500.000 Euro und wird für 100.000 Euro an die Tochter verkauft, die Differenz von 400.000 Euro gilt als Schenkung, bleibt bei ihr aber innerhalb des Freibetrags steuerfrei.

Anders beim Schwiegersohn: Ohne Verwandtschaftsverhältnis greift nur der 20.000-Euro-Freibetrag, auf 380.000 Euro fiele Schenkungsteuer an. In der Praxis wird dafür oft die **Kettenschenkung** genannt: erst steuerfrei an die Tochter, die später an ihren Ehemann weiterschenkt (Ehegatten-Freibetrag 500.000 Euro). Vorsicht: Das funktioniert nur, wenn die Tochter frei über die Immobilie verfügen kann und keine Weitergabeverpflichtung besteht, sonst kassiert das Finanzamt die Gestaltung ein. Zeitlicher Abstand und saubere Verträge sind Pflicht; ohne steuerliche Beratung solltest du eine Kettenschenkung nicht angehen.

## Fazit: Erbe des Immobilieneigentums rechtzeitig festlegen

Auch wenn der Gedanke unangenehm ist: Lege frühzeitig fest, was mit deiner Immobilie geschehen soll. Zwischen Testament, Schenkung mit Wohnrecht oder Nießbrauch, Familienheim-Befreiung und Verkauf in der Familie gibt es viele Wege, und die Zehn-Jahres-Fristen belohnen frühe Entscheidungen. Die steuerliche Gestaltung gehört in die Hände von Steuerberater oder Fachanwalt.

**Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis:** Geerbte und geschenkte Immobilien tauchen bei uns regelmäßig als Finanzierungsthema auf, als Eigenkapitalquelle, als Sicherheit für den Kauf der Kinder oder mit

Wohnrecht, das die Beleihung beeinflusst. Ein eingetragenes Wohnrecht etwa senkt den Beleihungswert und will bei der Bank sauber dargestellt sein. Wir rechnen solche Konstellationen durch, bevor die Bank sie bewertet.  
[Erstgespräch vereinbaren.](#)

---

## QUELLEN UND STAND

- § § 16 ErbStG: Freibeträge; § 19 ErbStG: Steuersätze nach Steuerklassen
- § § 13 Abs. 1 Nr. 4b/4c ErbStG: Familienheim-Befreiung (Kinder: bis 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 10 Jahre Selbstnutzung)
- § § 528 BGB: Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers (10-Jahres-Frist § 529 BGB)
- § Kettenschenkung: BFH-Rechtsprechung, keine Weitergabeverpflichtung, freie Entscheidung des Erstbeschenkten erforderlich