

Wahrgut

NICHT DRÄNGEN — WÜRDIG GESTALTEN

Schenken oder vererben

Das Haus rechtzeitig regeln, in Ihrem Tempo.

Hannover, den 3. Mai 2026

Vorspann

Sie haben in Ihrem Leben gearbeitet, gespart, gebaut. Ein Haus oder eine Wohnung gehört dazu, vielleicht weitere Vermögenswerte. Ihre Kinder sind erwachsen, möglicherweise auch die Enkel. Und in einem ruhigen Moment stellt sich die Frage: Wann und wie soll das, was wir aufgebaut haben, in die nächste Generation übergehen?

Dieses Heft ist für diese Frage geschrieben.

Es richtet sich an Familien, deren Vermögen den eigenen Wohnbedarf substanziell übersteigt – typischerweise eine selbstgenutzte Immobilie zuzüglich weiterer Vermögenswerte wie Wertpapierdepots, Beteiligungen, einer zweiten Immobilie oder eines Familienunternehmens. Wenn Sie bei sich selbst nicht sicher sind, ob Sie zu dieser Adressatengruppe gehören, hilft ein einfacher Test: Wenn die Frage „Was passiert mit unserem Vermögen, wenn wir nicht mehr da sind?“ in Ihrer Familie schon einmal aufgekommen ist und sich nicht mit „Die Kinder erben das Haus zu gleichen Teilen“ erschöpft, ist dieses Heft für Sie geschrieben.

In diesen Vermögenslagen wird die Frage „Schenken oder vererben?“ aus der Steuerseite komplex genug, dass sie eigenständig sortiert werden sollte. Gleichzeitig ist sie nicht nur eine Steuerfrage – sie ist eine Familienfrage, und deren Endgröße ist Familienfrieden, nicht Steueroptimum.

Was hier folgt, sortiert die Hebel, die zur Verfügung stehen – Freibeträge, der Zehn-Jahres-Schenkungszyklus, die Bewertung nach § 198 BewG, Nießbrauch und Wohnrecht, Familien-GbR und Familien-Holding. Es benennt das Verfassungsgerichtsrisiko, das im Erbschaftsteuerrecht bis 2030 latent besteht. Und es weist an mehreren Stellen darauf hin, dass eine Steuerberaterin und eine Fachanwältin Erbrecht die finalen Entscheidungen mit Ihnen sortieren – dieses Heft ersetzt keine fachliche Begleitung.

Drei Konstellationen, drei Werkzeugkästen

Drei typische Familienkonstellationen verlangen je eigene Werkzeuge. Eine ehrliche Selbsteinordnung erleichtert die Auswahl.

Konstellation 1 — selbstgenutzte Immobilie, sonst überschaubares Vermögen. Das Familienheim trägt den Großteil des Vermögens, daneben gibt es Rücklagen, vielleicht eine Lebensversicherung. Die Erbschaftsteuer-Frage betrifft diese Konstellation selten, weil die Freibeträge der nächsten Generation den Wert in der Regel abdecken. Die wichtigste Frage ist hier nicht Schenken oder vererben in der Mathematik, sondern die Familienheim-Begünstigung — § 13 Abs. 1 Nr. 4b/4c ErbStG. Wenn ein Kind das Haus selbst als Hauptwohnsitz weaternutzt, kann der Erwerb erbschaftsteuerlich begünstigt sein.

Konstellation 2 — Familienheim plus weitere Vermögenswerte. Neben der selbstgenutzten Immobilie steht ein Wertpapierdepot, eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage, vielleicht eine Beteiligung. Der Vermögenswert übersteigt die Freibeträge der nächsten Generation deutlich. Hebel wie der Zehn-Jahres-Schenkungszyklus und das Verkehrswertgutachten nach § 198 BewG werden in dieser Konstellation relevant. Schenkung zu Lebzeiten kann nennenswert Steuern senken — wenn die Liquiditätsplanung der schenkenden Person dies trägt.

Konstellation 3 — substanzielles Vermögen, das die Familie über Generationen halten möchte. Beteiligungen am Familienunternehmen, mehrere Immobilien, möglicherweise eine bereits angedachte Stiftungs-Konstellation. Die Frage „Schenken oder vererben?“ verschränkt sich mit Generationenplanung über zwei oder drei Generationen. Eine spezialisierte Steuerberatung und eine Fachanwältin Erbrecht arbeiten in dieser Konstellation typischerweise als Tandem. Stiftungs-Konstellationen sind im Heft Wenn das Vermögen mehr wiegt, als gewünscht vertieft.

Freibeträge als Spielfeld

Die Freibeträge nach § 16 ErbStG sind das einfachste Werkzeug der Generationenplanung — und das wirkungsvollste, wenn man die Zeit hat, sie über Jahrzehnte zu nutzen.

Verwandtschaft	Freibetrag
Ehegatte / eingetragener Lebenspartner	500.000 Euro
Kinder, Stiefkinder, adoptierte Kinder	400.000 Euro pro Elternteil
Enkel (wenn Kind verstorben)	400.000 Euro
Enkel (wenn Kind lebt)	200.000 Euro
Urenkel	100.000 Euro
Eltern, Großeltern (im Erbfall)	100.000 Euro
Geschwister, Nichten, Neffen	20.000 Euro
Sonstige	20.000 Euro

Eine Klarstellung am Rand: Adoptierte Kinder werden steuerlich wie leibliche Kinder behandelt; das gilt auch für Stiefkinder, deren Stiefelternteil mit dem leiblichen Elternteil verheiratet ist.

Diese Freibeträge gelten pro Verwandtschaftslinie und alle zehn Jahre erneut (§ 14 ErbStG). Eine Mutter, die ihrer Tochter alle zehn Jahre 400.000 Euro schenkt, hat in dreißig Jahren 1,2 Millionen Euro steuerfrei übertragen. Wenn der Vater parallel ebenfalls 400.000 Euro pro Kind schenkt, verdoppelt sich diese Summe.

In der Praxis bedeutet das: Der Hebel der Freibeträge wird mit jedem Jahr, das man wartet, schwächer. Wer mit 75 Jahren erstmals an Schenkungen denkt, hat möglicherweise nicht mehr drei volle Zehn-Jahres-Zyklen vor sich. Wer mit 60 oder 65 Jahren beginnt, hat mehr Zeit als die meisten denken.

§ 198 BewG — Verkehrswertgutachten als Hebel

Das Erbschaftsteuer-Finanzamt setzt für Wohnimmobilien einen Pauschalwert nach dem sogenannten Sachwert- oder Vergleichswertverfahren an. Dieser Pauschalwert liegt häufig deutlich über dem realen Verkehrswert — in einigen Regionen 15 bis 30 Prozent höher.

Mit einem qualifizierten Verkehrswertgutachten — idealerweise einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, im Einzelfall reicht auch ein anderes belastbares Gutachten — können Sie den Pauschalwert ablösen (§ 198 BewG). Ein Beispielfall: Eine Mutter schenkt ihrer Tochter ein Haus, dessen Pauschalwert vom Finanzamt auf 600.000 Euro angesetzt wird. Der reale Verkehrswert laut Gutachten liegt bei 480.000 Euro. Die Differenz von 120.000 Euro mindert die Bemessungsgrundlage. Die tatsächliche Steuerersparnis hängt vom anwendbaren Steuersatz ab — die Sätze nach § 19 ErbStG sind progressiv und je nach Steuerklasse und Wertstufe zwischen 7 und 50 Prozent. Bei einem Beispiel-Steuersatz von 11 Prozent (Steuerklasse I bei kleineren Beträgen über Freibetrag) ergibt sich eine Ersparnis von rund 13.200 Euro; in höheren Wertstufen oder anderen Steuerklassen entsprechend mehr.

Eine Steuerberaterin prüft, ob sich das Gutachten in Ihrer Konstellation lohnt. Kosten eines Verkehrswertgutachtens 1.500 bis 3.500 Euro. Bei kleineren Wertdifferenzen oder unkomplizierten Bewertungs-Konstellationen kann der Aufwand größer sein als der Steuervorteil.

Nießbrauch und Wohnrecht

Wenn Sie das Haus an die nächste Generation übertragen möchten, aber noch selbst darin wohnen oder es nutzen wollen, gibt es zwei rechtliche Konstruktionen.

Wohnrecht (§ 1093 BGB). Sie übertragen das Haus auf das Kind oder den Enkel, behalten aber ein im Grundbuch eingetragenes Recht, in einer bestimmten Wohnung oder dem ganzen Haus weiter zu wohnen. Das Wohnrecht ist persönlich, kann nicht vererbt oder verkauft werden, endet mit Ihrem Sterbedatum.

Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB). Sie übertragen das Haus rechtlich, behalten aber das Recht, das Haus zu nutzen und seine Erträge zu ziehen. Wenn Sie das Haus später nicht mehr selbst nutzen und stattdessen vermieten, fließen die Mieteinnahmen weiterhin an Sie. Das Nießbrauch-Recht ist umfassender als das Wohnrecht.

Steuerliche Wirkung. Beide Rechte mindern den Schenkungswert. Der Nießbrauch wird nach einer Tabelle (Anlage 9 zu § 14 BewG) kapitalisiert — das hängt vom Lebensalter der schenkenden Person ab. Bei einem Wohnrecht wird der ortsübliche Mietwert zugrunde gelegt. In beiden Fällen sinkt der zu versteuernde Schenkungswert spürbar — bei einem Nießbrauch über 20 Jahre häufig um 40 bis 60 Prozent.

Was zu beachten ist. Wer das Wohnrecht oder den Nießbrauch behält, kann sich nicht mehr frei über das Haus entscheiden, ohne die nun-Eigentümerin (das Kind) einzubeziehen. Sanierungen, Umbauten, ein späterer Verkauf — all das verlangt Abstimmung. In der Familie funktioniert das fast immer; in zerfallenden Familienverhältnissen wird es zur Last.

Schenkung als Familienmodell

Steuerlich ist die Schenkung eine Mathematik. Familienpsychologisch ist sie eine Geste — und Gesten in Familien wirken länger als jede Steuerersparnis.

Gleichbehandlung der Kinder. Wer einem Kind schenkt und dem anderen nicht, sollte das offen legen — und idealerweise über eine Ausgleichszahlung oder eine spätere Erbteils-Anrechnung kompensieren. Eine Schenkung „heimlich“ zu Lebzeiten ist eine der häufigsten Quellen für Erbstreit nach dem Sterbedatum.

Dokumentierte Ausgleichszahlungen. Wenn ein Kind das Haus erhält, das andere aber 400.000 Euro Bargeld bekommt, gehört die Wertgleichheit ehrlich auf den Tisch — was „gleich“ heißt, wenn das eine ein Vermögenswert ist, der wachsen kann, und das andere ein Bargeldbetrag ist, der durch Inflation entwertet wird, ist nicht trivial.

Schenkungsvertrag mit Auflagen. Sie können eine Schenkung an Bedingungen knüpfen — etwa, dass das Kind das Haus für mindestens zehn Jahre behält, dass es das Haus nicht ohne Ihre Zustimmung verkauft, oder dass es bei Wegfall der Geschäftsgrundlage zurückzugeben ist. Eine Notarin formuliert diese Klauseln sauber. Wichtig zu wissen: Unabhängig von vertraglichen Klauseln gilt § 528 BGB — wenn Sie nach der Schenkung verarmen und Pflegekosten aus eigenen Mitteln nicht mehr tragen können, kann die Sozialhilfe innerhalb einer Zehn-Jahres-Frist die Schenkung anteilig zurückfordern.

Vor der Schenkung mit allen Kindern sprechen. Das ist nicht juristisch nötig, aber familienpsychologisch hochwertig. Ein offenes Gespräch in der Familie, in dem die Schenkungspläne erläutert werden, verhindert die meisten späteren Konflikte.

Familien-GbR und Familien-Holding

Bei substantielleren Vermögen – Familien mit mehreren Immobilien, größerem Wertpapierdepot oder Beteiligungen – werden komplexere Strukturen relevant.

Familien-GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts). Eine GbR, in die das Familienvermögen – Immobilien, Wertpapiere, Beteiligungen – eingebracht wird. Die Eltern sind zunächst die Gesellschafterinnen mit hohen Anteilen, schrittweise werden Anteile an die Kinder übertragen. Steuerlich nutzt die GbR den Zehn-Jahres-Schenkungszyklus, ohne dass jedes Mal eine separate Übertragung an einer einzelnen Immobilie nötig ist. Das vereinfacht die Verwaltung.

Familien-Holding (z. B. vermögensverwaltende GmbH oder GmbH & Co. KG). Bei sehr hohen Vermögen oder komplexen Beteiligungsstrukturen tritt eine Holding an die Stelle der GbR. Steuerlich anders behandelt, mit Vor- und Nachteilen, die individuell zu prüfen sind. Die laufenden Verwaltungskosten einer Holding (Buchhaltung, Steuererklärung, Notarkosten) sind höher als die einer GbR – sie lohnen sich erst ab Vermögenslagen im hohen einstelligen Millionen-Bereich.

In beiden Fällen gilt: Eine Steuerberaterin und eine Fachanwältin Erbrecht arbeiten gemeinsam mit Ihnen die Struktur aus. Die laufenden Folgepflichten – Beschlüsse, Versammlungen, Buchführung – gehören in die Entscheidung mit hinein.

Das Verfassungsgerichtsrisiko und der Reformhorizont 2026–2030

Das Erbschaftsteuerrecht ist verfassungsrechtlich zweimal in den letzten zwanzig Jahren beanstandet worden – 2014 im sogenannten Erbschaftsteuer-II-Urteil (BVerfG 1 BvL 21/12) und mit Folgewirkungen bis heute. Das aktuelle ErbStG ist Folge dieses Urteils, ergänzt durch das Anpassungsgesetz von 2016. Mehrere Kläger und Verfahren prüfen weiterhin Aspekte des Bewertungsrechts und der Begünstigung großer Betriebsvermögen.

Im laufenden Jahr 2026 hat sich der Diskurs zugespitzt. In der Bundestagsdebatte am 30. Januar 2026 wurde ein AfD-Antrag zur Abschaffung der Erbschaftsteuer abgelehnt; die politische Mehrheit für die Beibehaltung der Steuer steht. Gleichzeitig steht die Verschonung sehr großer Betriebsvermögen unter Reformdruck – über 100 Fälle seit 2021 mit einem Volumen von mehr als 20 Milliarden Euro nutzten die Verschonungsbedarfsprüfung, und der Gesetzgeber prüft eine Verengung der Begünstigung.

Was bedeutet das für Sie?

Ein Verfassungsgerichts-Urteil, das die Bewertung oder die Begünstigungen kippt, könnte mittelfristig zu Anpassungen führen. Diese Anpassungen würden in der Regel mit Übergangsfristen und ohne Rückwirkung erfolgen — ein wichtiger Schutz. Wer heute schenkt, schenkt unter dem heutigen Recht. Die Übertragung selbst ist abgeschlossen; eine spätere Reform betrifft sie nicht mehr.

Daraus folgt: Wer auf eine Reform wartet, riskiert, ungünstigere Bedingungen zu erleben. Wer heute den heutigen Rechtsrahmen nutzt, sichert die Übertragung auf dem heutigen Stand ab.

Eine Steuerberaterin verfolgt den Stand und meldet, wenn ein konkretes Urteil oder ein Reformpaket sich abzeichnet.

Familienfrieden als Endgröße

Es gibt Konstellationen, in denen ein Steueroptimum von 18.000 oder 50.000 Euro die Familie mehr kostet, als die Steuer es täte. Drei Anzeichen, dass die Familienfrage wichtiger ist als die Steuerfrage.

Erstes Anzeichen. Eines der Kinder fühlt sich systematisch übergangen. Ob das berechtigt ist oder nicht — das Gefühl wird die Beziehungen über Jahre prägen. Eine durchdachte Übertragung, die alle Kinder einbezieht, auch wenn sie nicht steueroptimal ist, kann hier wertvoller sein.

Zweites Anzeichen. Eine geplante Schenkung wäre an Bedingungen geknüpft, die das Kind selbst kaum erfüllen kann (Selbstnutzung über zehn Jahre bei einem Kind, das beruflich ortsgebunden in einer anderen Stadt ist, etwa). Solche Bedingungen werden zu späteren Konflikten — die Steuerersparnis verkehrt sich in eine Familienlast.

Drittes Anzeichen. Sie selbst werden unsicher, ob Sie genug Vermögen behalten, um einen späteren Pflegefall ohne Sozialhilfe-Antrag zu bewältigen. Wer in dieser Frage zu früh schenkt, riskiert, später Schenkungen zurückfordern zu müssen — siehe Heft Wenn Pflege näher rückt zur Sozialhilfe-Regress-Frage.

In allen drei Fällen lohnt eine Pause. Zwei Wochen Zeit, ein Gespräch in der Familie, ein offenes Wort mit der Steuerberaterin — und die Entscheidung wird besser, bevor der Schenkungsvertrag unterzeichnet wird.

Sondersituation — Behindertentestament

Bei Familien mit einem behinderten Kind oder einem pflegebedürftigen Angehörigen besteht eine eigene rechtliche Konstellation, die hier nicht im Detail abgehandelt ist — das Behindertentestament. Es schützt das Familienvermögen vor Sozialhilfe-Regress und sichert dem behinderten Kind ein dauerhaftes lebenslanges Auskommen, ohne dass Sozialleistungen entzogen werden. Eine Fachanwältin Erbrecht klärt diese Konstellation gesondert; die Standardlösungen aus diesem Heft passen dort nicht ohne Anpassung.

Wer Sie hier stützen darf

Steuerberaterin. Für die Berechnung der Hebel — Freibeträge, § 198 BewG, Nießbrauch-Kapitalisierung, Familien-GbR-Modelle.

Fachanwältin Erbrecht. Für die Verträge — Schenkungsvertrag, Auflagen, Rückforderungsklauseln, Pflichtteilsverzicht (notariell zu beurkunden, § 2348 BGB), Familien-Charta, Behindertentestament.

Notarin. Für die Beurkundung. § 311b Abs. 1 BGB schreibt notarielle Form bei der Verpflichtung zur Übertragung von Grundstücken und bei der Übertragung selbst vor; auch der Schenkungsvertrag, der ein Grundstück zum Gegenstand hat, gehört in notarielle Form.

Familienmediatorin. Wenn die Geschwister oder die Generationen unterschiedliche Vorstellungen haben und ein moderiertes Gespräch hilft, bevor die juristische Übertragung erfolgt.

Verbraucherzentrale. Bei standardisierten Schenkungs-Modellen am Markt — kritische Bewertung der Konstruktionen.

Wir koordinieren bei Bedarf den Termin.

Wortverzeichnis

Familien-GbR. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, in die Familienvermögen eingebracht wird. Zur Erleichterung schrittweiser Übertragungen.

Familien-Holding. Vermögensverwaltende GmbH oder GmbH & Co. KG. Bei sehr hohen Vermögen die Alternative zur GbR.

Familienheim-Begünstigung (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b/4c ErbStG). Erbschaftsteuerliche Begünstigung des selbstgenutzten Familienheims, wenn Ehegatte oder Kind weiterhin selbst nutzen — bei Kindern bis 200 m² Wohnfläche und mit Zehn-Jahres-Selbstnutzungs-Pflicht.

Freibeträge (§ 16 ErbStG). Die Beträge, die je Verwandtschaftslinie steuerfrei übertragen werden können, alle zehn Jahre erneut.

Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB). Recht, eine Sache zu nutzen und ihre Erträge zu ziehen, ohne Eigentümerin zu sein.

Pflichtteilsverzicht. Vereinbarung, in der ein gesetzlicher Erbe auf seinen Pflichtteil im Voraus verzichtet — notariell zu beurkunden.

Schenkungssteuer. Steuer auf unentgeltliche Übertragungen zu Lebzeiten. Identisch geregelt mit der Erbschaftsteuer im ErbStG.

§ 198 BewG. Möglichkeit, mit einem Verkehrswertgutachten den Pauschalwert des Finanzamts zu ersetzen.

Wohnrecht (§ 1093 BGB). Im Grundbuch eingetragenes Recht, in einer bestimmten Wohnung weiter zu wohnen — persönlich, nicht vererbbar.

Zehn-Jahres-Frist (§ 14 ErbStG). Zusammenrechnungs-Frist für Schenkungen — nach Ablauf von zehn Jahren stehen die Freibeträge erneut zur Verfügung.

Quellen

- ErbStG i. d. F. 2026, insbesondere §§ 13, 14, 16, 17, 30 (Freibeträge unverändert).
- BewG § 198 (i. d. F. 2026).
- BGB §§ 311b Abs. 1, 528, 1030 ff., 1093, 2348.
- BVerfG 1 BvL 21/12 (Erbschaftsteuer 2014) und Folgeentscheidungen; Erbschaftsteuer-Anpassungsgesetz 2016.
- Bundestags-Debatte zur Erbschaftsteuer am 30. Januar 2026 (AfD-Antrag abgelehnt); WD 4 - 3000 - 091/24 Wissenschaftliche Dienste.
- DIW Wochenbericht 4/2026 (Bach / Sinclair) — Erbschaften und Schenkungen in Deutschland.
- Capgemini World Wealth Report 2025 — Vermögens-Pipeline 2030 / 2035 / 2040; 81 Prozent Verwalter-Wechsel innerhalb 1–2 Jahren nach Erbfall; 62 Prozent würden ihrer Beraterin firmenübergreifend folgen.
- Bundesnotarkammer — Hinweise zu Schenkungen mit Auflagen 2024.

Ein klar geregeltes Haus ist eine Form von Liebe.

Es gibt keinen Grund zur Eile. Was zu regeln ist, lässt sich Schritt für Schritt regeln, mit der Zeit, die jede Familie braucht.

IHR ANSPRECHPARTNER

Gerhard Witt

Gründer · Wahrgut GmbH i. Gr.

KONTAKT

Über wahrgut.de — oder per E-Mail hallo@wahrgut.de.

Rückruf vereinbaren: Sie nennen den Zeitpunkt, wir rufen an. Mo–Fr, 9–17 Uhr.

Wir melden uns innerhalb von zwei Werktagen bei Ihnen.

SITZ & REGION Auetal · Region Hannover · Ostwestfalen-Lippe · Weserbergland

wahrgut.de · © 2026 Wahrgut GmbH i. Gr. · Nicht drängen — würdig gestalten.