

Immobilie zu Lebzeiten übertragen: Schritt für Schritt zur Schenkung

Eine Schenkung kann viel Steuer sparen, will aber gut vorbereitet sein. Diese Checkliste führt Sie von der Wertermittlung über die wichtigsten Vertragsvorbehalte bis zur Zeit nach der Beurkundung.

01 Vorbereitung

- ☐ **Marktwert neutral ermitteln lassen**
Basis für Steuer, Geschwisterausgleich und jede weitere Entscheidung. Nicht schätzen, rechnen lassen.
- ☐ **Freibeträge und Zehn-Jahres-Takt prüfen**
Kinder: 400.000 Euro je Elternteil, Ehepartner: 500.000 Euro, Enkel: 200.000 Euro. Alle zehn Jahre neu nutzbar.
- ☐ **Steuerberater einbinden**
Nießbrauchswert, Etappenplanung und Anzeigepflichten gehören in fachliche Hände.
- ☐ **Familiengespräch führen**
Wer bekommt was, wer gleicht aus? Offene Kommunikation verhindert spätere Erbstreitigkeiten.
- ☐ **Eigene Absicherung klären**
Wollen Sie wohnen bleiben? Brauchen Sie Mieteinnahmen? Die Antwort bestimmt die Vertragsgestaltung.

02 Vertragliche Vorbehalte

- ☐ **Nießbrauch oder Wohnrecht festlegen**
Nießbrauch erlaubt Wohnen und Vermieten samt Erträgen, das Wohnrecht nur das eigene Wohnen.
- ☐ **Rückforderungsrechte vereinbaren**
Für Insolvenz oder Scheidung des Beschenkten und für den Fall, dass er vor Ihnen stirbt.
- ☐ **Verfügungsbeschränkungen aufnehmen**
Verkauf oder Belastung der Immobilie nur mit Ihrer Zustimmung.
- ☐ **Pflege- oder Versorgungsleistungen regeln**
Falls Gegenleistungen vereinbart werden, gehören sie präzise in den Vertrag.
- ☐ **Ausgleich unter Geschwistern festhalten**
Ausgleichszahlungen oder Anrechnung auf den Pflichtteil schriftlich regeln.

03 Unterlagen

- ☐ **Aktueller Grundbuchauszug**
Zeigt Eigentum, Lasten und Beschränkungen. Nicht älter als drei Monate.
- ☐ **Wertermittlung oder Gutachten**
Dient Notar, Steuerberater und Finanzamt als Referenz.
- ☐ **Personalausweise aller Beteiligten**
Schenker und Beschenkte müssen sich beim Notar ausweisen.
- ☐ **Testament und Ehevertrag abgleichen**
Bestehende Regelungen dürfen der Schenkung nicht widersprechen. Im Zweifel anpassen.

04 Nach der Beurkundung

- ☐ **Grundbuchumschreibung abwarten**
Veranlasst der Notar. Erst mit der Eintragung ist die Übertragung vollzogen.
- ☐ **Meldung an das Finanzamt**
Der Notar zeigt die Schenkung an. Klären Sie mit dem Steuerberater, ob eine Schenkungsteuererklärung nötig ist.
- ☐ **Versicherungen und Verträge anpassen**
Gebäudeversicherung, Grundsteuer und Versorger auf den neuen Eigentümer umstellen.
- ☐ **Zehn-Jahres-Fristen notieren**
Für die nächste Übertragungsetappe und den möglichen Sozialregress. Ein Kalendereintrag genügt.

TIPP AUS DER PRAXIS

„Verschenken heißt loslassen. Mit Nießbrauch und sauberen Rückfallklauseln behalten Sie trotzdem die Zügel in der Hand. Die größten Fehler entstehen, wenn der Vertrag nur die Steuer im Blick hat und nicht das Leben.“

Tobias Troendle, Geschäftsführer Strudel Immobilien



Tobias Troendle
Tobias Troendle · Geschäftsführer

PERSÖNLICHE BERATUNG

Übertragen mit Plan, nicht aus dem Bauch

Wir ermitteln den Marktwert Ihrer Immobilie als belastbare Basis für Schenkung oder Nachlassplanung und arbeiten Hand in Hand mit Ihrem Steuerberater und Notar.

Jetzt Termin vereinbaren

hallo@strudel.de
+49 172 8618673 · strudel.de

Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Stand: Juni 2026 · Strudel Immobilien, Stuttgart · strudel.de