Ratgeber:
Immobilie verschenken zu Lebzeiten

Eine Immobilie zu Lebzeiten zu übertragen, kann viele Vorteile haben, bringt aber auch Pflichten und Risiken mit sich. Dieser Ratgeber zeigt, worauf Sie bei einer Schenkung von Immobilien in München achten sollten.

Das Wichtigste in Kürze

- Die Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten braucht die notarielle Form.
- Wohnrecht oder Nießbrauch regeln, wer die Immobilie künftig nutzt und Kosten trägt.
- Steuerliche Folgen und mögliche Pflichtteilsansprüche anderer Erben sollten vorab geprüft werden.
- Sprechen Sie frühzeitig mit Familie, Notar und Steuerberater.

Stand: Oktober 2026

1. Warum zu Lebzeiten übertragen

Viele Eigentümer möchten die Immobilie früh an Kinder oder andere Angehörige übergeben und dabei selbst weiter wohnen. Eine solche Übertragung wird häufig als vorweggenommene Erbfolge bezeichnet und will familiäre Fragen frühzeitig klären.

- Planbarkeit für alle Beteiligten
- Regelung der Nutzung, etwa durch ein Wohnrecht
- Vermeidung späterer Streitigkeiten in der Familie

2. Formvorschriften und Notar

Die Übertragung eines Grundstücks oder einer Immobilie bedarf der notariellen Beurkundung. Der Notar prüft die Voraussetzungen und trägt die Änderung im Grundbuch ein.

> **Formfehler vermeiden**
> Eine Schenkung ohne notarielle Form kann unwirksam sein. Vereinbarungen zur Übertragung sollten daher immer über den Notar erfolgen.

3. Nutzung und Absicherung

Wer übergibt, möchte oft weiter wohnen oder Erträge behalten. Hierfür gibt es Gestaltungen wie Wohnrechte oder Nießbrauch. Sie sollten klar regeln, was passiert, wenn sich die Situation ändert.

- [ ] Wohn- oder Nutzungsrecht ist festgelegt
- [ ] Regelung für Instandhaltung und Kosten getroffen

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

- [ ] Rückübertragungsrechte für bestimmte Fälle geprüft
- [ ] Auswirkungen auf Pflegekosten und Sozialleistungen geklärt

4. Steuer und Folgen prüfen

Schenkungen können steuerliche Folgen haben, die von Verwandtschaftsverhältnis, Wert und Gestaltung abhängen. Auch die Wirkung auf spätere Erbansprüche anderer Familienmitglieder sollte bedacht werden.

- Steuerliche Wirkung mit dem Steuerberater klären
- Pflichtteilsfolgen für andere Erben prüfen
- Bewertung der Immobilie aktuell und nachvollziehbar dokumentieren

5. Häufige Fragen

Kann ich mein Haus verschenken und trotzdem darin wohnen?

Ja, durch ein Wohnrecht oder einen Nießbrauch lässt sich das gestalten. Die genaue Ausgestaltung und die Folgen klärt der Notar.

Kann eine Schenkung rückgängig gemacht werden?

Rückforderungsrechte können gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart werden. Ob sie im konkreten Fall greifen, ist im Einzelfall zu prüfen.

Muss ich Schenkungen dem Finanzamt melden?

Schenkungen können steuerlich relevant sein und Anzeigepflichten auslösen. Klären Sie das mit dem Notar oder einem Steuerberater.

Übertragung und Wert der Immobilie einschätzen

Wir erstellen eine aktuelle Einschätzung Ihrer Immobilie, die als Grundlage für familiäre und steuerliche Gespräche dienen kann.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Immobilie verschenken München, Schenkung Immobilie Lebzeiten, Schenkung Grundstück Notar, Nießbrauch Immobilie, Vorweggenommene Erbfolge München, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.