

Haus überschreiben an Kinder 2026

Schritt für Schritt von der Familienabsprache bis zur Grundbucheintragung — mit Kosten-Übersicht, 10-Jahresfrist und den 7 häufigsten Fehlern.

WAS SIE IN DIESER CHECKLISTE FINDEN

- ✓ Vorbereitung, Vertragsgestaltung, Beurkundung — abhakbare Schritte
- ✓ Kosten-Tabelle für 550.000 € Verkehrswert (Notar, Grundbuch, Steuer)
- ✓ 10-Jahresfrist mit Rechenbeispiel für Freibeträge
- ✓ Die 7 häufigsten Fehler beim Überschreiben — und wie Sie sie vermeiden

Erstellt von **Regina Sigloch**, Immobilienmaklerin in Sindelfingen.

Langjährige Beratungserfahrung zu Schenkung und Überschreibung im Großraum Stuttgart, Sindelfingen und Böblingen.

Vorbereitung — 2 bis 3 Monate vor dem Notartermin

- Familiengespräch führen: Alle Beteiligten informieren, Wünsche und Sorgen klären
- Immobilienwert ermitteln lassen — kostenlose Ersteinschätzung durch eine erfahrene Maklerin als Grundlage für alle Folgeschritte
- Steuerberater konsultieren: Freibeträge prüfen (400.000 € pro Kind, alle 10 Jahre neu), Nießbrauchwert berechnen lassen
- Geschwister-Ausgleich klären (Abfindung in Geld, Pflichtteilverzicht, Ausgleichszahlung erst nach Erbfall)
- Grundbuchauszug anfordern und prüfen: bestehende Belastungen, Wegerechte, Vorkaufsrechte
- Bestehende Darlehen klären: Restschuld, Vorfälligkeitsentschädigung bei Übernahme oder Ablösung

Vertragsgestaltung

- Notar auswählen und Vertragsentwurf in Auftrag geben
- Nießbrauch oder Wohnrecht festlegen — Nießbrauch erlaubt auch Vermietung, Wohnrecht nur Eigennutzung
- Rückforderungsrechte vereinbaren: Verarmung des Schenkers, grober Undank, Insolvenz des Beschenkten, Scheidung
- Klausel für den Fall einer Scheidung des Beschenkten (Schutz vor Zugriff durch Ex-Ehepartner)
- Pflegevorbehalt vereinbaren: Verpflichtung der Beschenkten zur Pflege im Alter
- Vertragsentwurf von allen Beteiligten (auch zukünftigen Erben) prüfen lassen

Beurkundung und Vollzug

- Notartermin — alle Beteiligten müssen persönlich anwesend sein
- Grundbuchumschreibung beim Grundbuchamt beantragen (über Notar)
- Nießbrauch oder Wohnrecht im Grundbuch eintragen lassen — schützt vor späterer Zwangsversteigerung
- Schenkungssteuererklärung beim Finanzamt einreichen (Frist: 3 Monate nach Schenkung)
- Versicherungen (Gebäude, Haftpflicht) und Versorger (Strom, Gas, Wasser) über Eigentümerwechsel informieren
- Hausverwaltung (bei ETW) informieren

Die 10-Jahresfrist — kurz erklärt

Das Finanzamt rechnet Schenkungen der **letzten 10 Jahre** zusammen. Wer rechtzeitig schenkt, kann die Freibeträge mehrfach nutzen:

- 400.000 € pro Kind alle 10 Jahre
- 200.000 € pro Enkel alle 10 Jahre
- 500.000 € für Ehepartner alle 10 Jahre

Beispiel: Ein Ehepaar mit zwei Kindern kann alle 10 Jahre bis zu **1,6 Mio. €** steuerfrei übertragen.

Aber Achtung: Auch bei Pflichtteilergänzungsansprüchen und Sozialhilfe-Rückgriff gilt die 10-Jahresfrist. Wer kurz vor Pflegebedürftigkeit überschreibt, riskiert eine Rückforderung durch das Sozialamt.

Kosten im Überblick

Beispielrechnung für einen Verkehrswert von 550.000 €:

Kostenposten	Höhe
Notargebühren (1,0–1,5 %)	ca. 5.500 – 8.250 €
Grundbuchgebühren (ca. 0,5 %)	ca. 2.750 €
Schenkungssteuer (je nach Freibetrag)	0 – ca. 18.000 €
Verkehrswertgutachten (optional)	1.500 – 3.500 €

Faustregel: Mit ca. 1,5–2 % des Verkehrswerts für Nebenkosten rechnen.

Die 7 häufigsten Fehler

- 1 Zu spät anfangen** — wer im Pflegefall überträgt, riskiert Rückgriff durch das Sozialamt (10-Jahres-Frist).
- 2 Geschwister vergessen** — Pflichtteilergänzungsansprüche schmelzen erst über 10 Jahre ab.
- 3 Kein Nießbrauch** — der Schenker verliert Sicherheit, wenn der Beschenkte veräußert oder vermietet.

- 4 **Verkehrswert geschätzt statt ermittelt** — das Finanzamt setzt einen eigenen Wert an, oft zum Nachteil.
- 5 **Keine Rückforderungsklausel** — bei Insolvenz oder Scheidung des Kindes droht Verlust.
- 6 **Mündliche Absprachen** — nur was im Notarvertrag steht, ist rechtlich bindend.
- 7 **Sozialamt nicht bedacht** — der häufigste Streitpunkt, wenn Pflegekosten anfallen.

Wann wir Ihnen helfen können

Regina Sigloch und Sigloch Immobilien begleiten Eigentümer:innen aus Sindelfingen, Böblingen und dem Großraum Stuttgart bei der **Wertermittlung als Grundlage** für die Schenkungssteuer — kostenlos und ohne Maklerbindung. Für die rechtliche und steuerliche Detailarbeit vermitteln wir an erfahrene Notare, Fachanwälte und Steuerberater aus unserem regionalen Netzwerk.

Was wir kostenlos für Sie übernehmen:

- ✓ Vor-Ort-Termin mit fundierter Werteinschätzung
- ✓ Marktvergleich aus aktuellen Region-Daten
- ✓ Schriftliche Einschätzung als Diskussionsgrundlage für Notar und Steuerberater
- ✓ Vermittlung an passende Fachpartner aus unserem Netzwerk

Sigloch Immobilien · Dagersheimer Strasse 11/2 · 71069 Sindelfingen
Telefon **07031 / 41 20 82** · info@sigloch-immobilien.de
sigloch-immobilien.de

Stand: Mai 2026. Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Die genannten Werte und Fristen können sich durch Gesetzesänderungen ändern. Für eine verbindliche Einschätzung Ihrer konkreten Situation wenden Sie sich an einen Notar, Fachanwalt oder Steuerberater.