

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

STEUERN

Erbschaftsteuer bei Immobilien: Freibeträge, Bewertung und die 10-Jahres-Frist für Schenkungen

Wie Immobilien-Erbschaft und Schenkung steuerlich funktionieren: Freibeträge nach Verwandtschaftsklasse

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
23. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Erwerbsfälle nach ErbStG: Erbschaft, Schenkung, Vermächtnis

02 Bewertung der Immobilie: Bewertungsgesetz §§ 176-198

03 Freibeträge nach Verwandtschaftsklasse (§§ 15-17 ErbStG)

04 10-Jahres-Frist für die Zusammenrechnung mehrerer Schenkungen

05 Befreiungen: Familienheim, Betriebsvermögen, Steuerstundung

06 Take-aways

07 Schluss

Eine Mutter möchte ihrer Tochter eine vermietete Eigentumswohnung in München übertragen. Der Verkehrswert liegt bei rund 620.000 Euro. Auf den ersten Blick scheint der Kinderfreibetrag von 400.000 Euro hier nicht zu reichen, der steuerpflichtige Erwerb läge bei 220.000 Euro und würde mit Steuerklasse I belastet. Bei näherer Betrachtung greifen jedoch mehrere Hebel: die Bewertung der Wohnung nach dem Bewertungsgesetz, ein Bewertungsabschlag für vermietete Wohnimmobilien, gegebenenfalls eine Aufteilung über zwei Schenkungen im Abstand von zehn Jahren und die Frage, ob ein Nießbrauch zugunsten der Mutter den steuerlichen Erwerb mindert.

Der Beitrag erklärt das Zusammenspiel von Erbschaftsteuer- und Bewertungsgesetz aus Sicht von Eigentümern und Verwaltern. Eigentumswohnungen sind dabei der häufigste Fall: hohe Werte, klar abgegrenzte Bewertungseinheit, oft vermietet, häufig generationenübergreifend gehalten. Wer früh plant, kann erhebliche Steuerbeträge vermeiden, ohne in Gestaltungsmissbrauch zu geraten.

Erwerbsfälle nach ErbStG: Erbschaft, Schenkung, Vermächtnis

Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) erfasst alle unentgeltlichen Vermögensübergänge. Der Erbfall nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG umfasst die gesetzliche und gewillkürte Erbfolge, also Erben kraft Gesetzes, eingesetzte Erben nach Testament und Erbverträge. Bei einer Erbengemeinschaft entsteht die Steuer für jeden Miterben anteilig nach seiner Erbquote, nicht für die Gesamthand.

Die Schenkung unter Lebenden ist in § 7 ErbStG geregelt. Erfasst wird jede freigebige Zuwendung, durch die der Bedachte auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird. Bei Immobilien ist die Auflassung vor dem Notar der typische Übertragungsakt. Steuerlich entsteht die Schenkung jedoch nicht erst mit Grundbucheintragung, sondern mit dem Zeitpunkt der Auflassung beziehungsweise der wirksamen Schenkungsabrede.

Das Vermächtnis nach § 1939 BGB ist ein schuldrechtlicher Anspruch gegen den Erben. Der Vermächtnisnehmer erhält einen einzelnen Gegenstand, etwa eine konkret bezeichnete Eigentumswohnung, ohne in die Erbenstellung einzurücken. Steuerlich behandelt § 3 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG das Vermächtnis als Erwerb von Todes wegen. Der Vermächtnisnehmer trägt seine eigene Steuer, sein Freibetrag richtet sich nach seinem Verhältnis zum Erblasser.

Praxisrelevant ist die Abgrenzung zur gemischten Schenkung und zur Schenkung unter Auflage. Wird eine Wohnung mit einer Verbindlichkeit übertragen oder muss der Beschenkte den Schenkenden weiterhin im Haus wohnen lassen, kürzt der kapitalisierte

Wert dieser Gegenleistung den steuerlichen Erwerb. Auch ein vorbehaltener Nießbrauch ist als Belastung abziehbar, sein Kapitalwert richtet sich nach Jahresertrag und statistischer Lebenserwartung.

Bewertung der Immobilie: Bewertungsgesetz §§ 176-198

Der steuerliche Wert einer Immobilie wird nicht frei verhandelt, sondern nach den §§ 176 ff. Bewertungsgesetz (BewG) ermittelt. Maßgeblich ist der gemeine Wert, also der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag. Das BewG nennt drei Verfahren, die je nach Grundstücksart Anwendung finden.

Das Vergleichswertverfahren nach § 183 BewG ist für Eigentumswohnungen und Ein- bis Zweifamilienhäuser vorgesehen. Es stützt sich primär auf Vergleichspreise, die der Gutachterausschuss aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet hat. Liegen keine Vergleichspreise vor, greifen Vergleichsfaktoren, die der Ausschuss veröffentlicht. Bei einer typischen Drei-Zimmer-Wohnung in einer mittleren Großstadt ist dieses Verfahren der Regelfall.

Das Ertragswertverfahren der §§ 184-188 BewG gilt für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke mit ermittelbarer üblicher Miete. Berechnet wird ein kapitalisierter Reinertrag über die Restnutzungsdauer plus der gesondert bewertete Bodenwert. Für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser im Bestand ist das Ertragswertverfahren der Standardweg.

Das Sachwertverfahren der §§ 189-191 BewG kommt zum Zug, wenn weder Vergleichspreise noch eine übliche Miete verfügbar sind. Es addiert den Bodenwert und den Gebäudesachwert auf Basis der Regelherstellungskosten und passt das Ergebnis mit einem Sachwertfaktor an das Marktniveau an. Für aufwendige Einfamilienhäuser ohne brauchbare Vergleichsdaten ist das Sachwertverfahren häufig die nächste Wahl.

Wird das festgestellte Ergebnis als zu hoch empfunden, eröffnet § 198 BewG den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts. Üblich ist ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder eine Bewertung durch den Gutachterausschuss. Der Antrag muss spätestens mit Abgabe der Erklärung gestellt werden, das Gutachten ist später schwer nachzureichen. Bei vermieteten Wohnungen ist außerdem § 13d ErbStG zu beachten: 10 Prozent des Werts bleiben pauschal außer Ansatz.

Freibeträge nach Verwandtschaftsklasse (§§ 15-17 ErbStG)

Die Höhe der Steuer ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Steuerklasse, persönlichem Freibetrag und Tarif. § 15 ErbStG teilt die Erwerber in drei Steuerklassen. Steuerklasse I umfasst Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Kinder, Stiefkinder, deren Abkömmlinge

sowie Eltern und Voreltern bei Erwerben von Todes wegen. Steuerklasse II betrifft Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern und geschiedene Ehegatten. Steuerklasse III bündelt alle übrigen Erwerber, also Lebensgefährten ohne eingetragene Partnerschaft, Freunde und nicht verwandte Erwerber.

Die persönlichen Freibeträge des § 16 ErbStG sind die zentrale Stellschraube. Ehegatten und eingetragene Lebenspartner haben einen Freibetrag von 500.000 Euro. Kinder und Stiefkinder erhalten jeweils 400.000 Euro pro Elternteil. Enkel können 200.000 Euro nutzen, wenn das Elternteil noch lebt, und 400.000 Euro, wenn das vermittelnde Kind bereits verstorben ist. Eltern und Voreltern erhalten beim Erwerb von Todes wegen 100.000 Euro. In Steuerklasse II und III liegt der Freibetrag jeweils bei 20.000 Euro.

Hinzu treten besondere Versorgungsfreibeträge nach § 17 ErbStG. Der überlebende Ehegatte erhält zusätzlich 256.000 Euro, gekürzt um den Kapitalwert nicht steuerbarer Versorgungsbezüge. Für Kinder gilt ein gestaffelter Versorgungsfreibetrag von 10.300 bis 52.000 Euro je nach Alter zum Todeszeitpunkt. Diese Freibeträge gelten nur für Erwerbe von Todes wegen, nicht für Schenkungen.

Der Tarif des § 19 ErbStG steigt mit der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs und der Steuerklasse. In Steuerklasse I beginnt die Belastung bei 7 Prozent und steigt bei sehr hohen Erwerben auf 30 Prozent. In Steuerklasse II bewegt sich der Tarif zwischen 15 und 43 Prozent. In Steuerklasse III beginnt die Steuer bereits bei 30 Prozent und erreicht bei großen Vermögen 50 Prozent. Für Lebensgefährten ohne Partnerschaftseintragung bedeutet das: Freibetrag 20.000 Euro, Eingangssteuersatz 30 Prozent. Eine Eigentumswohnung im Wert von 400.000 Euro löst dort rund 76.000 Euro Steuer aus, während sie an ein leibliches Kind völlig steuerfrei übertragbar wäre.

Bemessungsgrundlage ist nach § 10 ErbStG der Wert des Erwerbs abzüglich der abziehbaren Nachlassverbindlichkeiten und persönlicher Freibeträge. Zu den Nachlassverbindlichkeiten zählen Erblasserschulden, Pflichtteilsansprüche, Vermächtnisse und Beerdigungskosten mit Pauschale.

10-Jahres-Frist für die Zusammenrechnung mehrerer Schenkungen

Die persönlichen Freibeträge sind nicht jährlich, sondern alle zehn Jahre verbrauchbar. § 14 ErbStG verlangt, dass mehrere Erwerbe derselben Person vom selben Schenker innerhalb eines Zehnjahreszeitraums zusammengerechnet werden. Die früheren Werte werden mit dem damaligen Wert angesetzt, die früher gezahlte Steuer wird angerechnet. Effektiv wirkt der Freibetrag also als rollierendes Kontingent.

Daraus ergibt sich der zentrale Gestaltungshebel: Wer große Immobilienvermögen über zwei oder drei Jahrzehnte gestaffelt überträgt, kann den Freibetrag mehrfach ausschöpfen. Eine Schenkung über 400.000 Euro im Jahr 2026 und eine zweite über 400.000 Euro im Jahr 2037 belasten den Kinderfreibetrag jeweils unabhängig. Der Stichtag bestimmt sich tagesgenau ab dem Zeitpunkt der ersten Schenkung. Eine Schenkung am 15. Juni 2026 macht den Freibetrag erst am 16. Juni 2036 wieder vollständig nutzbar.

Wichtig ist die schenkerbezogene Sichtweise. Übertragen Mutter und Vater jeweils ihren hälftigen Anteil an einer Wohnung, stehen jedem Kind zwei Freibeträge zu, je 400.000 Euro pro Elternteil. Bei einem Verkehrswert von 800.000 Euro lässt sich eine hälftige Übertragung damit komplett steuerfrei abbilden. Auch Großeltern und Eltern sind getrennte Schenker mit getrennten Freibeträgen.

Die Zusammenrechnung greift auch über die Grenze zwischen Schenkung und Erbfall. Hat ein Elternteil vor seinem Tod innerhalb der letzten zehn Jahre eine Eigentumswohnung an das Kind verschenkt, wird dieser Wert dem späteren Erbe steuerlich hinzugerechnet. Das bedeutet nicht, dass die Schenkung nachträglich besteuert wird, aber die steuerliche Mehrfachnutzung des Freibetrags wird verhindert. Eine Schenkung an einen Lebensgefährten kurz vor dem Tod führt deshalb nicht zu einer doppelten Nutzung des 20.000-Euro-Freibetrags.

In der Beratungspraxis empfiehlt sich eine schriftliche Schenkungs-Chronik: Datum, Schenker, Beschenkter, übertragener Vermögensgegenstand, festgestellter Wert. Bei späteren Erwerben erleichtert diese Übersicht die zutreffende Erklärung und vermeidet überflüssige Schätzungen durch das Finanzamt.

Befreiungen: Familienheim, Betriebsvermögen, Steuerstundung

Das ErbStG enthält mehrere sachliche Befreiungen, die gerade bei Immobilien große Wirkung entfalten. Die wichtigste ist die Familienheim-Befreiung des § 13 Abs. 1 Nr. 4a-4c ErbStG. Ehegatten können das gemeinsam genutzte Familienheim unabhängig vom Wert steuerfrei erwerben, sowohl unter Lebenden als auch von Todes wegen. Bei Kindern ist die Befreiung im Erbfall an zwei Bedingungen geknüpft: Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken für mindestens zehn Jahre und Wohnfläche bis 200 Quadratmeter. Der übersteigende Teil bleibt steuerpflichtig.

Die Selbstnutzung muss unverzüglich nach dem Erbfall aufgenommen werden. Die Rechtsprechung lässt grundsätzlich sechs Monate zu, danach ist der Erbe darlegungsbelastet, dass er aus zwingenden Gründen später eingezogen ist. Wer das Familienheim vor Ablauf der Zehnjahresfrist verkauft, vermietet oder ungenutzt lässt, verliert die Befreiung rückwirkend, sofern keine zwingenden Gründe wie Pflegebedürftigkeit vorliegen.

§ 13d ErbStG gewährt einen Bewertungsabschlag von 10 Prozent für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke, die nicht zum begünstigten Betriebsvermögen gehören. Damit reduziert sich der steuerliche Wert eines vermieteten Mehrfamilienhauses ohne weitere Voraussetzungen. Anders als beim Familienheim entfällt der Abschlag nicht bei Verkauf, er wirkt einmalig zum Stichtag.

Für Betriebsvermögen sehen § 13a und § 13b ErbStG weitreichende Verschonungsregelungen vor: 85 Prozent Regelverschonung oder 100 Prozent Optionsverschonung, jeweils gekoppelt an Lohnsummen- und Behaltensfristen von fünf beziehungsweise sieben Jahren. Reine Vermietungsobjekte gehören grundsätzlich zum Verwaltungsvermögen und sind von der Verschonung ausgeschlossen. Bei größeren Immobilienunternehmen mit aktivem Wohnungshandel oder einem klar abgrenzbaren gewerblichen Bereich lohnt jedoch die genaue Prüfung, weil Wohnungsunternehmen unter engen Voraussetzungen begünstigt sein können.

Reicht das liquide Vermögen für die Steuerzahlung nicht aus, eröffnet § 28 ErbStG eine Stundung bis zu zehn Jahre für selbstgenutzte oder vermietete Wohnimmobilien. Für Betriebsvermögen gilt zusätzlich § 28a ErbStG mit einer Verschonungsbedarfsprüfung. Die Stundung ist verzinslich, aber sie verhindert den Notverkauf eines Familienobjekts zur Steuerzahlung. Die Anzeige- und Erklärungspflicht nach § 30 ErbStG bleibt davon unberührt, sie ist binnen drei Monaten nach Kenntnis des Erwerbs zu erfüllen.

Wer Immobilien generationenübergreifend übertragen möchte, sollte die Eintragungen im Grundbuch frühzeitig prüfen, insbesondere bestehende Nießbrauchsrechte, Wohnrechte und Auflassungsvormerkungen in Abteilung II. Diese Belastungen wirken auf den steuerlichen Wert ebenso wie auf die zivilrechtliche Übertragbarkeit. Hintergründe zum Verfahren in der Eigentümergemeinschaft beleuchten unsere Beiträge zum Erbfall in der WEG und zur Veräußerungszustimmung § 12 WEG. Für Verkaufs- und Vermietungssachverhalte ergänzen die Beiträge zur Grunderwerbsteuer beim Wohnungsverkauf und zu den Vermietungseinkünften § 21 EStG das steuerliche Gesamtbild.

Take-aways

- Steuerklasse I gewährt 500.000 Euro für Ehegatten, 400.000 Euro für Kinder und 200.000 Euro für Enkel; Steuerklasse III beginnt bei 20.000 Euro Freibetrag und 30 Prozent Tarif.
- Eigentumswohnungen werden grundsätzlich im Vergleichswertverfahren nach § 183 BewG bewertet; § 198 BewG erlaubt den Nachweis eines niedrigeren Werts per Sachverständigengutachten.
- § 13d ErbStG mindert den Wert vermieteter Wohnimmobilien um 10 Prozent, ohne Bindung an eine Behaltensfrist.

- Das Familienheim ist nach § 13 ErbStG steuerfrei, bei Kindern unter Selbstnutzungsfrist von zehn Jahren und Flächengrenze 200 Quadratmeter.
- § 14 ErbStG rechnet Schenkungen über zehn Jahre zusammen; der Freibetrag wirkt rollierend und schenkerbezogen, Mutter und Vater zählen getrennt.
- § 28 ErbStG ermöglicht eine Steuerstundung bis zu zehn Jahren bei Wohnimmobilien, um Notverkäufe zu vermeiden.

Schluss

Fragen zur Erbschaftsteuer und Schenkung von Immobilien? Erreichbar unter info@immogenio.de.