

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Elternhaus zu Lebzeiten kaufen: Was vor dem Familiengespräch mit dem Notariat geklärt werden sollte

Ein fiktiver Familienfall zeigt, wie Kaufpreis, verbleibende Wohnnutzung und mögliche Zuwendungen vor dem Notartermin getrennt vorbereitet werden. Der Beitrag gilt für Deutschland und berechnet keine persönliche Steuer.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

„Wir verkaufen dir das Haus günstig, und unten bleiben wir einfach wohnen.“ Im fiktiven Fall klingt der Vorschlag der Eltern für Lea zunächst unkompliziert. Sie kennt das Gebäude seit ihrer Kindheit und möchte ohnehin kaufen. Trotzdem sind drei Dinge offen: Was genau soll sie bezahlen, wie wird das weitere Wohnen gestaltet und welchen finanziellen Spielraum brauchen die Eltern selbst? Ein Familiengespräch kann diese Fragen vorbereiten; es ersetzt die fachliche Gestaltung nicht.

Dieser Beitrag gilt für Deutschland. Die folgenden Gesprächsschritte sind unsere redaktionelle Empfehlung. Sie betreffen den Erwerb von lebenden Angehörigen, nicht den Verkauf eines bereits geerbten Hauses oder eine verbindliche Erbauseilung.

Erst die verschiedenen Ziele hören

Lea möchte sicher planen können, wo sie künftig wohnt. Die Eltern möchten weniger Gebäudearbeit übernehmen und weiterhin in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Vielleicht wünschen sie außerdem einen bestimmten Geldbetrag für ihren Lebensunterhalt. Das sind unterschiedliche Ziele, auch wenn alle zunächst „Hausverkauf“ sagen.

Besprecht diese Ziele ohne einen sofortigen Preisabschluss. Soll das gesamte Gebäude übergehen? Welche Räume wollen die Eltern tatsächlich weiter nutzen? Welche Hilfe wird nur erhofft und welche Leistung soll verbindlich vereinbart werden? Geschwister oder andere Angehörige werden nicht mit pauschalen Zusagen über ihre späteren Rechte abgefunden. Erb- und familienrechtliche Auswirkungen benötigen eine gesonderte Einordnung.

Was würdest du an Leas Stelle zuerst unterschreiben?

Zur Wahl stehen ein selbst geschriebener Kaufzettel, eine Überweisung als Vertrauensbeweis oder zunächst eine gemeinsam abgestimmte Beschreibung für das Notariat. Unsere begründete Empfehlung lautet: zuerst den vorgesehenen Inhalt fachlich vorbereiten. Vertrauen wird dadurch konkret und nicht durch eine vorschnelle Zahlung ersetzt.

§ 311b Absatz 1 BGB verlangt für einen Vertrag, der zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundstückseigentum verpflichtet, grundsätzlich notarielle Beurkundung. [\[FORM\]](#) Das familiäre Verhältnis schafft keine allgemeine Ausnahme. Dieser Hinweis ist keine Anleitung, einen Formmangel später zu heilen. Vor eigenen verbindlichen Erklärungen werden die beabsichtigten Abreden mit dem Notariat geklärt.

Den Gegenwert vollständig beschreiben

Ein Betrag allein erzählt nicht das ganze Vorhaben. Zur Vorbereitung gehören vorgesehene Geldzahlungen, Zahlungszeitpunkte, gegebenenfalls übernommene Verpflichtungen und die geplante weitere Nutzung. Auch ein Familiendarlehen ist eine eigene Vereinbarung und nicht automatisch verfügbares Eigenkapital.

Im erfundenen Beispiel möchte Lea 240.000 Euro finanzieren. Gleichzeitig sollen Arbeiten am Gebäude stattfinden, und ein Teil des Hauses steht wegen der vorgesehenen elterlichen Nutzung zunächst nicht für sie zur Verfügung. Aus dem Finanzierungswunsch ergibt sich weder ein geprüfter Immobilienwert noch die steuerliche Bewertung des gesamten Geschäfts. Lea lässt deshalb den tatsächlichen Gegenstand und die vollständige Belastung erklären, bevor sie mit einer bloßen Kaufpreisumme zur Bank geht.

Verkauf und mögliche Zuwendung getrennt prüfen

Ein günstiger Familienpreis darf nicht vorschnell als steuerlich bedeutungslos behandelt werden. § 7 Absatz 1 Nummer 1 ErbStG erfasst freigebige Zuwendungen unter Lebenden, soweit eine Bereicherung auf Kosten des Zuwendenden vorliegt. [\[STEUER\]](#) Ob und in welchem Umfang das konkrete Paket eine solche Zuwendung enthält, ist damit noch nicht berechnet.

Wertansätze, Gegenleistungen, vorbehaltene Rechte und die persönliche steuerliche Situation gehören in die fachliche Prüfung. Der Beitrag nennt bewusst keine vermeintlich universelle steuerfreie Kaufpreisdifferenz. Eine aus dem Internet übernommene Prozentgrenze wäre kein Ersatz für die Bewertung des tatsächlichen Vorhabens.

Weiterwohnen in einen brauchbaren Prüfauftrag übersetzen

Die Aussage „unten bleiben“ wird im Gespräch genauer: Welche Räume und Zugänge sind gemeint, welche Mitbenutzung ist vorgesehen und was soll bei längerer Abwesenheit oder veränderten Bedürfnissen geschehen? Ebenso werden laufende Kosten und größere Arbeiten als offene Gestaltungspunkte angesprochen.

Aus dieser Beschreibung folgt nicht automatisch eine bestimmte Rechtsform. Ob ein Wohnungsrecht, eine andere Gestaltung oder eine Kombination passend ist, wird fachlich geklärt. Die Auswirkungen auf Finanzierung, spätere Nutzung und mögliche Veränderungen müssen zusammenpassen. Lea darf die bisher familiär selbstverständliche Hilfe nicht still als unbegrenzte künftige Verpflichtung einplanen.

Mit einem gemeinsamen Sachstand weitergehen

Vor dem nächsten Termin fassen alle ihre tatsächlichen Vorstellungen zusammen. Abgestimmt, noch offen und fachlich zu entscheiden bleiben unterscheidbar. Die familiäre Einigkeit über das Ziel ist wertvoll; sie bestätigt aber weder Zustand noch Finanzierung oder Vertragswirkung.

Leas nächster Schritt ist deshalb ein Gespräch mit derselben vollständigen Grundlage bei den zuständigen Fachstellen. Erst wenn Haus, Gegenleistungen und weitere Nutzung zusammen verständlich sind, lässt sich beurteilen, ob der Kauf

zu beiden Generationen passt. Ein bewusst anders gestalteter Erwerb oder auch ein vorläufiger Verzicht kann ein gutes Ergebnis sein.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Haus und Beteiligte

Adresse, verkaufende Eltern, kaufende Person, weitere betroffene Angehörige

02 / Ziele jeder Seite

Was will wer? Sicher wohnen, weniger Arbeit, Geld für den Lebensunterhalt

03 / Weiterwohnen

Welche Räume, Zugänge, Mitbenutzung? Was bei Abwesenheit oder neuem Bedarf?

04 / Gegenleistung

Zahlungen, Zeitpunkte, übernommene Verpflichtungen, Familiendarlehen getrennt

05 / Finanzierung

Benötigter Kreditbetrag, laufende Kosten, geplante Arbeiten am Haus

06 / Steuer und Erbe

Wer prüft eine mögliche Zuwendung und Folgen für Geschwister? Termin, Ergebnis

07 / Notariat

Name, Termin, abgestimmte Beschreibung für den Entwurf übergeben am

08 / Gemeinsamer Stand

Abgestimmt, noch offen, fachlich zu entscheiden: jeweils Punkte eintragen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FORM] BGB § 311b – Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[STEUER] ErbStG § 7 – Schenkungen unter Lebenden

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-04-DE-012-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.