



NEUERUNGEN DURCH PFLEGEREFORM

Schenkung kann zur Falle werden – so bringen Sie Ihr Eigenheim in Sicherheit

15.06.2026, 13:06

Die Pflegekasse soll künftig weniger Heimkosten übernehmen. Senioren, die dann Hilfe vom Amt brauchen, müssen um ihre Immobilie fürchten. Deswegen kann eine Übertragung sinnvoll sein.

Von Susanne Stephan



Gesundheitsministerin Nina Warken will die öffentlichen Zuschüsse zu den Pflegeheim-Kosten kürzen. Angesichts der prekären Lage der Pflegekasse wird sie die Reform wahrscheinlich durchsetzen. Für mehr Senioren als bisher bedeutet das: Sie müssen damit rechnen, im Alter auf die sogenannte „Hilfe zur Pflege“ angewiesen zu sein, weil sie den Eigenanteil fürs Pflegeheim nicht zahlen können. Sandra Dörr von der Kanzlei Müller-Dülfer & Dr. Dörr rät, rechtzeitig zu handeln.

Frau Dörr, rechnen Sie mit vielen Anfragen, falls die Pflegereform wie geplant in Kraft tritt?

Tatsächlich kommen diese Anfragen jetzt schon. Viele Menschen, die ihr Leben lang gearbeitet haben, um sich beispielsweise ein Haus zu finanzieren, wollen dieses Vermögen bewahren, anstatt damit später die Pflegekosten zu begleichen. Im Schnitt beträgt der Eigenanteil im Heim 3.245 Euro im Monat. Vor diesem Hintergrund sind die Befürchtungen begründet. Wenn man frühzeitig plant, kann man sich und seiner Familie tatsächlich viel Ärger ersparen.

In welchen Fällen müssen Senioren Angst ums Eigenheim haben?

Der örtliche Sozialhilfeträger darf nur wirklich bedürftigen Heimbewohnern unter die Arme greifen. Das bedeutet: Das Sozialamt geht zwar in Vorleistung und begleicht die Beiträge fürs Heim, holt sich aber im Zweifel das Geld von den Betroffenen zurück. Manchmal gewährt es vielleicht ein Darlehen und lässt dieses über das Eigenheim absichern. Im Grundsatz muss der Bedürftige aber vorrangig sein anrechenbares Einkommen und Vermögen wirtschaftlich verwerten.

Dann liegt es nahe, das Eigenheim beizeiten an den Nachwuchs zu verschenken.

Achtung! Schenkende können vom Beschenkten die Schenkung zurückfordern, wenn sie verarmen, und zwar zehn Jahre lang. Dieser Anspruch geht auf den Sozialhilfeträger über. Die öffentliche Hand kann also innerhalb von zehn Jahren den Schenkungsrückforderungsanspruch gegenüber den Kindern geltend machen. Das beschenkte Kind muss die Schenkung dann dafür verwenden, den Eigenanteil bei den Pflegeheimkosten zu begleichen. Dabei zählt grundsätzlich der Marktwert der Immobilie, nicht der Grundsteuerwert.

Folgt dieser Anspruch der gleichen Systematik wie im Erbrecht? Wird also mit jedem Jahr, das seit der Schenkung vergeht, ein Zehntel des Anspruchs abgeschmolzen?

Nein. Zwischen dem Erbrecht und dem Sozialrecht gibt es einen wichtigen Unterschied, der leider vielen Menschen nicht klar ist. Das Sozialamt kann auch kurz vor Ablauf der Zehnjahresfrist den Anspruch auf die gesamte Schenkung geltend machen. Es gibt keine Abschmelzung wie im Erbrecht. Maßgeblich ist nicht der Zeitpunkt eines Antrags beim Amt, sondern der Tag, an dem die finanzielle Bedürftigkeit eingetreten ist. Senioren, die im Heim leben und vor neun Jahren und zehn Monaten ihr Häuschen verschenkt haben, können also beispielsweise nicht ihre Bedürftigkeit „verschieben“, indem sie sich die restlichen zwei Monate mit Zahlungen ihrer Kinder überbrücken lassen.

Zu welcher Lösung raten Sie?

Sie sollten die Immobilie nicht verschenken, sondern quasi (teil-)entgeltlich übertragen. Das bedeutet: Dem Übergang des Eigentums auf die Kinder müssen Gegenleistungen zugrunde liegen, beispielsweise eine Verpflichtung der Kinder, die Eltern im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu pflegen. Darüber hinaus können sich die Eltern unter anderem auch ein lebenslanges Wohnungsrecht vorbehalten. Dies kann, falls das Sozialamt Geld einfordert, anhand der statistischen Lebenserwartung des Übertragenden gegen den Verkehrswert der Immobilie aufgerechnet werden. Im Idealfall bleibt nur eine geringe Summe übrig, die fürs Pflegeheim aufgewendet werden muss.

Sprechen wir in diesem Fall also von einem typischen Nießbrauchsrecht für die Eltern?

Vorsicht, hier droht ein weiteres fatales Missverständnis. Nießbrauch ist viel mehr als das Wohnrecht für die Eltern. Beim klassischen Nießbrauch erhalten die Eltern auch eventuelle Mieteinnahmen. Der Sozialhilfeträger kann sie später berücksichtigen, wenn er die finanzielle Hilfsbedürftigkeit prüft.

„Menschen sollten sich so früh wie möglich mit dem Thema auseinandersetzen.“

Sandra Dörr, Fachanwältin für Erb- und Familienrecht

Das heißt, die Mieteinnahmen müssen im Zweifel fürs Heim aufgewendet werden?

Ja. Außerdem gibt es im Erbrecht ein Problem. Die von Ihnen erwähnte Zehnjahresfrist beginnt im Erbrecht beim Nießbrauch gegebenenfalls nicht zu laufen. Selbst nach 20 oder 30 Jahren, wenn ein Elternteil stirbt, können dann von sogenannten Pflichtteilsberechtigten Ansprüche geltend gemacht werden, beispielsweise von Kindern, die bei der Übertragung der Immobilie leer ausgingen.

Man sollte außerdem immer die steuerlichen Auswirkungen einer Übertragung im Auge behalten. Sie sehen, es kommt auf eine genaue fachanwaltliche Prüfung und Gestaltung des Vertrages im Einzelfall an, der übrigens bei Grundbesitz unbedingt auch bei einem Notar beurkundet werden muss.

Abgesehen von den juristischen Fallstricken könnten Senioren aus familiären Gründen zögern, Vermögen auf den Nachwuchs zu übertragen. Was raten Sie, wenn der Sohn oder die Tochter noch zu jung oder zu labil sind, um mit größeren Geldbeträgen umgehen zu können?

Es sind Bedingungen oder Auflagen denkbar. In den Vertrag können neben dem Wohnungsrecht Rückforderungsrechte aufgenommen werden, beispielsweise für den Fall, dass das Kind vor dem Senior stirbt oder Insolvenz anmelden muss.

Generell gilt: Eltern verwalten bis zur Volljährigkeit das Vermögen des Kindes. Ähnlich wie in einem Testament können Großeltern aber als Schenker einen anderen Vermögensverwalter bis zur Volljährigkeit des Kindes einsetzen.

Wie ist es mit der Wahl des Ehepartners?

Ehepartnerwahlvorgaben sind rechtlich äußerst problematisch. Denkbar ist, dass die übertragene Immobilie bei einer Eheschließung ehevertraglich vom Zugewinnausgleich ausgeschlossen werden soll. Sonst könnte es passieren, dass der Schwiegersohn oder die Schwiegertochter bei einer Scheidung auf einmal die Hälfte der Wertsteigerung des Häuschens einfordert.

Sie dürfen allerdings nicht zu viele und zu enge Klauseln in den Vertrag zur Übertragung der Immobilie schreiben. Sonst kann die Vereinbarung im schlimmsten Fall sittenwidrig und damit nichtig sein. Bei größeres Vermögen kann es sinnvoll sein, eine Familiengesellschaft zu gründen und die Immobilie dort einzubringen.

Ab welchem Alter würden Sie empfehlen, sich überhaupt mit dem Thema auseinanderzusetzen?

So früh wie möglich. Definitiv nicht erst, wenn sich bereits eine Pflegebedürftigkeit abzeichnet.

Was passiert eigentlich, wenn ein älterer Mensch im Heim gepflegt wird, kein Geld mehr hat, aber gut situierte Kinder?

Kommt darauf an. Der Sozialhilfeträger interessiert sich erst dann für die finanziellen Verhältnisse der Kinder, wenn er davon ausgeht, dass das Bruttoeinkommen eines Kindes über 100.000 Euro im Jahr liegt. Dann kann es tatsächlich passieren, dass der sogenannte Elternunterhalt fällig wird. Allerdings können die Kinder einen Selbstbehalt und eigene Zahlungsverpflichtungen geltend machen, sodass dieser Fall nicht wirklich oft eintritt. Aktuell steht das ganze Thema allerdings zur Debatte, man sollte sich deshalb frühzeitig informieren.

[Zur Startseite](#)

WACHSTUMSPROGNOSE HALBIERT

BDI malt düsteres Szenario: Jobabbau wird sich „umgebremst“



„Wir sind oft nicht mehr so viel besser, wie wir teuer sind“ – mit dieser schonungslosen Diagnose hat BDI-Präsident Peter Leibinger auf dem Tag der Industrie die Lage des Standorts Deutschland zusammengefasst. Die Regierung müsse endlich entschieden handeln.

Von Thomas Schmidutz

Lesezeit 2 Min.



„UMFASSENDE DEFENSIV-MASSNAHMEN“

Neuer Handelskrieg? Industrie schlägt wegen Flut chinesischer Importe Alarm



Die Spitzen der deutschen Wirtschaft kommen zum Tag der Industrie in Berlin zusammen. Dort dürfte es auch um den Umgang mit China gehen. Immer mehr Unternehmen plädieren für drastische Maßnahmen gegen Peking. Droht ein neuer Handelskrieg?

Von Thomas Schmidutz

Lesezeit 4 Min.



DER TEURE US-PRÄSIDENT

Ohne Trump noch stärker? Die bittere MAGA-Rechnung für Amerikas Wirtschaft

Wo stünde die US-Wirtschaft, wenn Präsident Donald Trump nicht wäre? Der „Economist“ rechnet vor, wie das Wachstum ohne die Folgen der irrlichternden Politik des US-Präsidenten ausfallen würde. Und kommt auf historische Werte.

Von The Economist

Lesezeit 7 Min.



MAFIÖSE GESCHÄFTE MIT SCHROTTIMMOBILIEN

Enteignen und abgeben – eine Stadt wehrt sich gegen den Sozialbetrug

Das System ist ausgefeilt, clever, mafiös. Dubiose Eigentümer locken Zuwanderer in verfallslose Wohnblöcke, um im großen Stil Sozialgelder zu erbeuten. Teilweise zahlen Städte bis zu 20 Euro pro Quadratmeter. Hat NRW nun die Antwort darauf gefunden?

Von Ruben Giuliano

Lesezeit 7 Min.



EIN SELBSTVERSUCH

Der kleinste und gefährlichste Livestream der WM

ARD und ZDF zeigen nur 60 der 104 WM-Spiele. Alle gibt es nur mit Abo – oder als Müusekino beim Wettanbieter Tipico. Das Bild ist briefmarkengroß, der Kommentar fehlt – dafür sind die Wettanreize allgegenwärtig. Glücksspielforscher warnen.

Von Johannes Bauer

Lesezeit 3 Min.

