

DER PORTIMMO-RATGEBER

Immobilie **geerbt** – was nun?

Fristen, Steuern, Erbengemeinschaft: Was Sie jetzt wissen müssen, um aus dem Erbe keinen Verlust zu machen.



5,0 von 5 · 93 Google-Bewertungen

www.portimmo.de



Erik Porthun · Geschäftsführer PORTIMMO GmbH

Zertifizierter Immobilienmakler (IHK) · DEKRA-zertifizierter Sachverständiger · über 350 Vermittlungen in Stuttgart und der Region

ZUERST ORIENTIERUNG

Die drei Fristen, die jetzt zählen

Eine geerbte Immobilie bringt neben der Trauer sofort Verantwortung mit sich – und der Gesetzgeber gibt den Takt vor. Diese drei Fristen sollten Sie vom ersten Tag an im Blick haben:

Frist	Was zu tun ist	Was sonst passiert
6 Wochen	Entscheiden, ob Sie das Erbe annehmen oder beim Nachlassgericht ausschlagen	Nach Fristablauf gilt das Erbe automatisch als angenommen – samt aller Schulden
3 Monate	Den Erbfall schriftlich beim Finanzamt anzeigen	Wer die Meldung versäumt, riskiert Ärger bis hin zum Vorwurf der Steuerhinterziehung
2 Jahre	Grundbuch berichtigen lassen (Sie werden als Eigentümer eingetragen)	Danach kostet die Berichtigung Gebühren, die sich am Immobilienwert bemessen

GUT ZU WISSEN

Die Ausschlagungsfrist beginnt, sobald Sie vom Erbfall und Ihrer Erbenstellung wissen. Lebte der Verstorbene im Ausland oder leben Sie dort, verlängert sie sich auf sechs Monate.

WER ERBT EIGENTLICH?

Testament, Erbvertrag – oder die gesetzliche Erbfolge

Ob ein Testament existiert, erfahren Sie über das Nachlassgericht: Es eröffnet hinterlegte Testamente und Erbverträge, sobald es vom Todesfall erfährt. Gibt es keine Verfügung, greift die **gesetzliche Erbfolge** – und die überrascht viele:

- ✓ **1. Ordnung:** Kinder und Enkel des Verstorbenen – sie schließen alle entfernten Verwandten aus.
- ✓ **2. Ordnung:** Eltern, Geschwister, Nichten und Neffen – nur wenn es keine Abkömmlinge gibt.
- ✓ **3. Ordnung:** Großeltern und deren Nachkommen.
- ✓ **Der Ehepartner** erbt daneben aus eigenem Recht: neben Kindern grundsätzlich ein Viertel – im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft insgesamt die Hälfte. Die Kinder teilen sich den Rest.

Wichtig: Unverheiratete Partner erben gesetzlich **nichts** – ohne Testament geht der Lebensgefährte leer aus. Und sobald mehrere Personen erben, entsteht automatisch eine Erbengemeinschaft – dazu gleich mehr.

DIE ERSTE ENTSCHEIDUNG

Annehmen oder ausschlagen?

Als Erbe treten Sie vollständig in die Rechtsposition des Verstorbenen ein – mit dem Haus erben Sie auch den laufenden Kredit, Steuerrückstände oder Handwerkerrechnungen. Deshalb gilt vor allem anderen: **Verschaffen Sie sich einen ehrlichen Überblick über den Nachlass.** Was ist die Immobilie wert, welche Schulden stehen dagegen?

Übersteigen die Schulden den Wert, schützt Sie die Ausschlagung beim Nachlassgericht vor dem Minusgeschäft. Aber Vorsicht: Angenommen wird ein Erbe nicht nur durch Erklärung, sondern auch durch schlüssiges Handeln – wer etwa Mieteinnahmen der geerbten Wohnung behält oder Nachlassgegenstände verkauft, hat damit faktisch angenommen. Und eine Ausschlagung ist immer alles oder nichts: Sie können nicht das Haus behalten und die Schulden ausschlagen.

TIPP

Der Erbnachweis fürs Grundbuchamt gelingt mit notariellem Testament samt Eröffnungsprotokoll – dann brauchen Sie oft gar keinen Erbschein. Ohne Testament beantragen Sie den Erbschein beim Nachlassgericht am letzten Wohnort des Verstorbenen.



WENN MEHRERE ERBEN

Die Erbengemeinschaft – Zwangsgemeinschaft mit Konfliktpotenzial

Erben mehrere Personen gemeinsam, gehört die Immobilie allen zusammen – **niemandem gehört „sein Zimmer“**. Jede wesentliche Entscheidung über das Haus braucht die Zustimmung aller Miterben. Genau daran scheitern viele Familien: Einer will einziehen, eine will verkaufen, der Dritte will vermieten. Diese Wege führen heraus:

- ✓ **Auszahlung:** Wer die Immobilie übernehmen will, zahlt die Miterben auf Basis des Marktwerts aus – notariell beurkundet.
- ✓ **Gemeinsamer Verkauf:** Der häufigste und meist beste Weg – der Erlös lässt sich im Gegensatz zum Haus gerecht teilen, und das Konfliktthema ist vom Tisch.

- ✓ **Verkauf des Erbteils:** Jeder Miterbe kann seinen gesamten Erbanteil auch ohne Zustimmung der anderen verkaufen – die Miterben haben dann allerdings ein gesetzliches Vorkaufsrecht.
- ✓ **Teilungsversteigerung:** Das letzte Mittel, das jeder Miterbe allein beantragen kann: Die Immobilie wird öffentlich versteigert. Die Erlöse liegen dabei häufig deutlich unter dem Marktwert, Verfahrenskosten kommen hinzu – so wird geerbtes Vermögen vernichtet statt verteilt.

Der Schlüssel zu fast jeder Einigung ist ein **Immobilienwert, den alle akzeptieren**. Solange jeder mit einer anderen Zahl rechnet, dreht sich der Streit im Kreis.

STEUERN

Erbschaftsteuer: Freibeträge kennen, Spielräume nutzen

Geerbtes Vermögen ist steuerpflichtig – aber erst oberhalb Ihres persönlichen Freibetrags. Der richtet sich nach dem Verwandtschaftsverhältnis:

Wer erbt	Freibetrag
Ehepartner / eingetragene Lebenspartner	500.000 €
Kinder, Stief- und Adoptivkinder	400.000 € (pro Kind und Elternteil)
Enkelkinder	200.000 €
Eltern und Großeltern	100.000 €
Geschwister, Nichten/Neffen, nicht Verwandte	20.000 €

Dazu kommt das **Familienheim-Privileg**: Hat der Verstorbene die Immobilie selbst bewohnt und ziehen Sie als Ehepartner unverzüglich ein und bleiben zehn Jahre, bleibt das Zuhause komplett steuerfrei – für erbende Kinder gilt das bis 200 m² Wohnfläche (der darüberliegende Teil wird anteilig besteuert). Geben Sie die Selbstnutzung vor Ablauf der zehn Jahre ohne zwingenden Grund auf, wird die Steuer nachträglich fällig.

Und ein oft übersehener Hebel: Das Finanzamt bewertet Ihre Immobilie nach typisierten Verfahren des Bewertungsgesetzes – Zustand, Sanierungsstau oder ungünstiger Schnitt fließen dabei kaum ein. **Mit dem Gutachten eines qualifizierten Sachverständigen können Sie einen niedrigeren tatsächlichen Wert nachweisen** – gerade bei älteren, renovierungsbedürftigen Häusern spart das schnell fünfstellige Steuerbeträge.

DIE WEICHENSTELLUNG

Behalten, vermieten oder verkaufen?

Selbst einziehen

Emotional naheliegend, steuerlich attraktiv (Familienheim-Privileg) – aber nur sinnvoll, wenn Lage, Größe und Zustand wirklich zu Ihrem Leben passen. Rechnen Sie ehrlich: Umzug, Unterhalt, Renovierung. Ein geerbtes Haus, das nicht zu Ihnen passt, wird zur teuren Pflicht.

Vermieten

Sinnvoll als langfristige Vermögensanlage oder zur Überbrückung bis zur späteren Eigennutzung. Bedenken Sie den Aufwand: Mieterauswahl, Instandhaltung, Abrechnungen – und in der Erbengemeinschaft tragen alle jede Entscheidung gemeinsam.

Verkaufen

Die Mehrheit der Erben entscheidet sich für den Verkauf – gute Gründe dafür: Der Erlös lässt sich fair aufteilen, geerbte Kredite werden abgelöst, und eine unvermietete Immobilie erzielt fast immer den besten Preis. Die Reihenfolge ist entscheidend: **Erst vermieten und später verkaufen ist meist die schlechteste Kombination**, denn vermietete Objekte verkaufen sich spürbar unter dem Preis freier Immobilien.

STEUER-HINWEIS FÜR DEN VERKAUF

Für die Spekulationsfrist treten Sie in die Fußstapfen des Verstorbenen: Hat er die Immobilie vor mehr als zehn Jahren gekauft – oder sie zuletzt selbst bewohnt – ist Ihr Verkaufsgewinn in aller Regel einkommensteuerfrei. Lassen Sie das vor dem Verkauf kurz vom Steuerberater bestätigen.

VORSICHT

Die häufigsten Stolperfallen beim Immobilien-Erbe

1 Das Erbe „aus Versehen“ annehmen

Die Sechs-Wochen-Frist verstreicht, oder Sie kassieren schon mal die Miete der geerbten Wohnung – und haben damit auch einen überschuldeten Nachlass rechtsverbindlich angenommen, samt aller Verbindlichkeiten.

→ **Erst den Nachlass prüfen (Immobilienwert, Kredite, Verbindlichkeiten), dann entscheiden. Eine schnelle, fundierte Werteinschätzung der Immobilie ist dafür der wichtigste Baustein.**

2 Die Steuer auf Basis der Finanzamts-Pauschale zahlen

Das Finanzamt bewertet nach Schema – Sanierungsstau, Feuchtigkeit oder veraltete Haustechnik sieht die Pauschale nicht. Wer den Bescheid einfach hinnimmt, zahlt Erbschaftsteuer auf einen Wert, den das Haus real nie erzielen würde.

→ **Ein Gutachten eines qualifizierten Sachverständigen weist den echten Wert nach und drückt die Steuer – unser DEKRA-zertifizierter Sachverständiger bewertet Erbimmobilien regelmäßig genau dafür.**

3 Die Erbengemeinschaft lässt es eskalieren

Monatelanges Patt, dann beantragt ein genervter Miterbe die Teilungsversteigerung – und die Immobilie geht deutlich unter Marktwert weg. Verloren haben am Ende alle.

→ **Ein neutraler Vermittler mit einer Bewertung, die alle akzeptieren, löst die meisten Blockaden – wir haben mehrfach Erbengemeinschaften zum einvernehmlichen Verkauf begleitet, bevor das Gericht teuer entschieden hätte.**

4 Erst vermieten, später verkaufen

Die geerbte Wohnung wird „erstmal“ vermietet – Jahre später soll verkauft werden, doch vermietet bringt sie spürbar weniger, denn Käufer können nicht frei über sie verfügen.

→ **Die Nutzungsentscheidung gehört an den Anfang, nicht ans Ende. Der Profi rechnet Ihnen beide Szenarien durch – mit echten Marktzahlen statt Bauchgefühl.**

So hilft Ihnen PORTIMMO beim Immobilien-Erbe

- ✓ **Bewertung vom DEKRA-zertifizierten Sachverständigen:** als Entscheidungsgrundlage, als Steuer-Nachweis gegenüber dem Finanzamt und als Basis für faire Auszahlungen.
- ✓ **Neutraler Dritter für Erbengemeinschaften:** Wir vermitteln zwischen den Erben, kommunizieren mit allen gleichberechtigt und haben mehrfach Erb-Immobilien einvernehmlich verkauft.
- ✓ **Komplette Abwicklung:** Von der Unterlagen-Beschaffung bei Grundbuchamt und Bauamt bis zum Notartermin – gerade im Erbfall fehlen fast immer Dokumente.

IHR ERSTER SCHRITT

Fast jede Entscheidung im Erbfall beginnt mit derselben Frage: Was ist die Immobilie wert? Verschaffen Sie sich kostenlos eine erste Orientierung: www.portimmo.de/online-wertermittlung – in 2 Minuten, unverbindlich.

Hinweis: Dieser Ratgeber gibt allgemeine Informationen wieder und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall.

Fazit

Ein Immobilien-Erbe ist Verantwortung auf Zeit: Wer die Fristen kennt, den Nachlass nüchtern prüft und früh für einen belastbaren Immobilienwert sorgt, entscheidet aus einer Position der Stärke – ob für das Einziehen, das Vermieten oder den Verkauf. Und wo mehrere erben, ist ein neutraler Profi oft der Unterschied zwischen einer fairen Lösung und einem Familienzerwürfnis.

KONTAKT

Sie haben Fragen?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!
Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.



Erik Porthun

Geschäftsführer · Zertifizierter
Immobilienmakler (IHK)
DEKRA-zertifizierter Sachverständiger

PORTIMMO GmbH

Calwer Straße 23
70173 Stuttgart

Telefon: 0711 340 329 40
E-Mail: info@portimmo.de

www.portimmo.de