

LEITFADEN

Geerbte Immobilie – was jetzt zu tun ist

Fristen, Reihenfolge und die Fragen, die eine Erbengemeinschaft früh klären sollte.

Eine geerbte Immobilie bringt drei Dinge gleichzeitig: Trauer, Verantwortung und Fristen. Dieser Leitfaden ordnet, was wirklich eilt – und was warten kann.

HERAUSGEBER

Eigenraum Immobilien GmbH
Weilheim i. OB

REGION

Weilheim-Schongau
Fünfseenland
Münchner Süden

KONTAKT

+49 881 12 23 0052
fs@eigenraum-immo.de

MEHR DAZU

eigenraum-immo.de
/ratgeber

Was zuerst eilt

Sechs Wochen: Die Frist zur Ausschlagung der Erbschaft beträgt in der Regel sechs Wochen ab Kenntnis von Erbfall und Berufungsgrund. Sie ist kurz. Wenn unklar ist, ob der Nachlass überschuldet ist, ist das der erste Punkt.

Drei Monate: Anzeige des Erwerbs beim Finanzamt für Zwecke der Erbschaftsteuer.

Laufend: Gebäudeversicherung, Heizung, Wasser und Verkehrssicherungspflicht laufen weiter. Ein leerstehendes Haus ohne Aufsicht ist ein Versicherungsproblem.

Grundbuch berichtigen

Vor jedem Verkauf muss das Grundbuch berichtigt werden. Wird der Antrag innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall gestellt, ist die Grundbuchberichtigung gebührenfrei. Danach fallen Kosten an. Dieser Punkt wird regelmäßig vergessen.

Erbengemeinschaft: die vier Wege

Eine Erbengemeinschaft ist auf Auseinandersetzung angelegt, nicht auf Dauer. Vier Wege führen aus ihr heraus:

- **Verkauf und Aufteilung des Erlöses.** Der klarste Weg, wenn niemand die Immobilie selbst nutzen will.
- **Übernahme durch einen Miterben** gegen Ausgleichszahlung. Setzt einen belastbaren Wert voraus – hier ist ein Gutachten meist die günstigere Variante gegenüber einem Streit.
- **Gemeinsames Halten und Vermieten.** Funktioniert, wenn alle einig sind und es schriftlich geregelt ist.
- **Teilungsversteigerung.** Der teuerste Weg. Erlöse liegen regelmäßig deutlich unter dem Verkehrswert.

Steuerliche Punkte, die Sie kennen sollten

Erbschaftsteuer: Freibeträge betragen für Ehegatten 500.000 Euro, für Kinder 400.000 Euro je Elternteil. Maßgeblich ist der steuerliche Wert der Immobilie – der vom Finanzamt typisierend ermittelte Wert liegt häufig über dem tatsächlich erzielbaren Preis. Ein Verkehrswertgutachten kann diesen Ansatz korrigieren.

Familienheim: Unter bestimmten Voraussetzungen bleibt das selbstgenutzte Familienheim steuerfrei – bei Kindern begrenzt auf 200 Quadratmeter Wohnfläche und gebunden an eine zehnjährige Selbstnutzung.

Spekulationsfrist: Beim Verkauf wird die Besitzzeit des Erblassers angerechnet. Hat er die Immobilie länger als zehn Jahre gehalten, fällt in der Regel keine Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn an.

Diese Punkte ersetzen keine steuerliche Beratung. Sie sollen Ihnen zeigen, welche Fragen Sie Ihrem Steuerberater stellen sollten.

Verkaufen oder behalten?

Drei nüchterne Fragen helfen mehr als jedes Gefühl:

- Was bleibt nach Instandhaltung, Verwaltung und Steuern jährlich übrig – und wie verhält sich das zum gebundenen Kapital?
- Welcher Sanierungsstau steht in den nächsten fünf Jahren an, und wer bezahlt ihn?
- Sind sich alle Beteiligten einig – und bleiben sie es auch in drei Jahren?

Reihenfolge, die sich bewährt hat

1. Erbe annehmen oder ausschlagen (Frist!)
2. Erbschein oder Testament beschaffen
3. Versicherung und laufende Kosten sichern
4. Wert ermitteln lassen – vor jedem Gespräch über Aufteilung
5. Grundbuch berichtigen
6. Entscheidung in der Erbengemeinschaft, schriftlich
7. Verkauf oder Übernahme umsetzen

Rechtlicher Hinweis. Dieser Ratgeber gibt den Stand zum Zeitpunkt der Erstellung wieder und dient der allgemeinen Information. Er ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung im Einzelfall und begründet kein Mandats- oder Beratungsverhältnis. Maßgeblich sind stets die jeweils geltenden Vorschriften und die Umstände Ihres konkreten Falls. Eine Haftung für Vollständigkeit und Aktualität können wir nicht übernehmen.

Herausgeber: Eigenraum Immobilien GmbH, Karolingerstraße 5, 82362 Weilheim i. OB · Telefon +49 881 12 23 0052 · fs@eigenraum-immo.de · Geschäftsführer: Florian Scheidengraber