

IMMOBILIE GEERBT



Was zu tun ist – Informationen für Erben

Der Verlust eines geliebten Menschen ist meist mit vielen Emotionen verbunden. Neben der Trauer stehen oft auch organisatorische und rechtliche Fragen im Raum – insbesondere dann, wenn sich eine Immobilie im Nachlass befindet.

Eine geerbte Immobilie kann eine Chance sein – aber auch zur Belastung werden.

Ob Eigennutzung, Verkauf oder Vermietung: Jede Entscheidung sollte gut durchdacht sein.

Dieser Ratgeber bietet Ihnen eine erste Orientierung, welche Aspekte im Erbfall relevant sind und welche Möglichkeiten Sie mit einer geerbten Immobilie haben.

Bitte beachten Sie: Die nachfolgenden Informationen dienen ausschließlich der allgemeinen Orientierung. Sie stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar und ersetzen auch keine individuelle Prüfung Ihres Einzelfalls durch entsprechende Fachleute.

ERSTE SCHRITTE NACH DER ERBSCHAFT

KLÄRUNG DER RECHTSLAGE

Bevor Sie sich mit der Nutzung oder Verwertung der geerbten Immobilie befassen, ist es wichtig, die rechtliche Grundlage zu klären. Wer ist laut Erbrecht Eigentümer geworden? Sind Sie alleiniger Erbe oder Teil einer Erbengemeinschaft? Liegt ein Testament oder Erbvertrag vor – oder gilt die gesetzliche Erbfolge?

TESTAMENT, VERMÄCHTNIS ODER GESETZLICHE ERBFOLGE?

Wenn der Verstorbene ein Testament oder einen Erbvertrag hinterlassen hat, wird dieses Dokument in der Regel durch das Nachlassgericht eröffnet. Daraus ergibt sich, wer Erbe oder Vermächtnisnehmer ist. Bei einem Vermächtnis handelt es sich meist um einen bestimmten Gegenstand – etwa eine Immobilie – die gezielt einer bestimmten Person hinterlassen wird.

Liegt keine Verfügung von Todes wegen vor, greift die gesetzliche Erbfolge. In diesem Fall bestimmt das Gesetz, wer erbt – in der Regel Ehepartner und Kinder oder Verwandte gemäß festgelegter Ordnungen.

DIE ERBENGEMEINSCHAFT – GETEILTE VERANTWORTUNG

Gehört die Immobilie mehreren Personen aufgrund der Erbfolge, entsteht automatisch eine sogenannte Erbengemeinschaft. Diese wird oft als Herausforderung empfunden – denn alle Entscheidungen rund um die Immobilie müssen einvernehmlich getroffen werden. Ob Verkauf, Vermietung oder Umbau: Ohne Zustimmung aller Miterben kann nichts unternommen werden.

Je nach Konstellation bestehen mehrere Wege, um eine Einigung herbeizuführen:

- Ein Erbe übernimmt die Immobilie und zahlt die anderen aus (notariell zu regeln)
- Gemeinsamer Verkauf mit anschließender Verteilung des Erlöses
- Letzter Ausweg: Teilungsversteigerung (gerichtlich beantragbar durch einen Miterben)

Letzteres ist zwar rechtlich möglich, aber meist mit finanziellen Nachteilen und emotionalem Stress verbunden. Die Preise bei Teilungsversteigerungen liegen oft deutlich unter dem Marktwert.



ANNEHMEN ODER AUSSCHLAGEN?



FRISTEN BEACHTEN

Wer das Erbe ausschlagen möchte, muss dies innerhalb von sechs Wochen ab Kenntnis des Erbfalls beim zuständigen Nachlassgericht erklären. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Erbschaft automatisch als angenommen – auch durch sogenanntes „konkludentes Handeln“, etwa wenn Mietzahlungen entgegengenommen werden. Ein späterer Widerruf der Annahme ist nur in seltenen Ausnahmefällen möglich – z. B. bei nachweisbarer Täuschung. Deshalb ist es wichtig, die Entscheidung wohlüberlegt und rechtzeitig zu treffen.



KLÄRUNG DER RECHTSLAGE

Bevor Sie sich mit der Nutzung oder Verwertung der geerbten Immobilie befassen, ist es wichtig, die rechtliche Grundlage zu klären. Wer ist laut Erbrecht Eigentümer geworden? Sind Sie alleiniger Erbe oder Teil einer Erbengemeinschaft? Liegt ein Testament oder Erbvertrag vor – oder gilt die gesetzliche Erbfolge?



EINTRAG IM GRUNDBUCH

Wird die Erbschaft angenommen, muss für die Immobilie ein Antrag auf Grundbuchberichtigung gestellt werden. Bis zu zwei Jahre nach dem Erbfall ist dieser Schritt gebührenfrei. Als Nachweis genügt meist das Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts oder ein Erbschein – dieser wird benötigt, wenn kein Testament vorliegt. Durch die Einsicht ins Grundbuch lassen sich auch mögliche Belastungen wie Grundschulden oder Hypotheken erkennen – ein wichtiger Aspekt bei der Entscheidung über die Annahme.

WAS GILT BEI IMMOBILIEN?

Erbschaften unterliegen grundsätzlich der Steuerpflicht – auch bei Immobilien. Ob und in welcher Höhe eine Steuer anfällt, hängt von mehreren Faktoren ab:

- dem Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser
- dem Wert der Immobilie
- der künftigen Nutzung durch den Erben

Steuerklasse	Erbenkreis	Freibetrag
I	Ehegatten, eingetragene Lebenspartner	500.000 €
	Kinder, Stief- und Adoptivkinder	400.000 €
	Enkelkinder	200.000 €
II	Geschwister, Nichten/Neffen, Stiefeltern	20.000 €
III	Nicht verwandte Erben	20.000 €

Wichtig: Jeder Erbe ist verpflichtet, den Erbfall dem Finanzamt innerhalb von drei Monaten anzuzeigen. Erfolgt dies nicht fristgerecht, drohen steuerrechtliche Konsequenzen.

STEUERFREIHEIT FÜR DAS FAMILIENHEIM

Wer ein selbstgenutztes Familienheim erbt, kann unter bestimmten Voraussetzungen von einer vollständigen Befreiung von der Erbschaftsteuer profitieren – und das zusätzlich zum persönlichen Freibetrag. Die gesetzliche Grundlage bildet §13 Abs.1 Nr. 4b und 4c ErbStG.

Die wichtigsten Voraussetzungen:

- Der Erblasser hat das Familienheim bis zum Tod selbst bewohnt
- Der Erbe nutzt die Immobilie unverzüglich selbst zu Wohnzwecken
- Die Selbstnutzung erfolgt mindestens zehn Jahre lang
- Für Kinder des Erblassers gilt eine Begrenzung auf 200 m² Wohnfläche
- Für Ehe- oder eingetragene Lebenspartner gibt es keine Flächenbegrenzung

Die Steuerfreiheit gilt zusätzlich zum Freibetrag. Wird die Immobilie allerdings nicht selbst genutzt oder die Nutzung vor Ablauf der Zehnjahresfrist beendet, kann die Steuerbefreiung rückwirkend entfallen – es sei denn, es liegt ein zwingender Grund vor (z. B. Pflegebedürftigkeit).



WERT DER IMMOBILIE

WARUM EINE WERTERMITTLUNG SINNVOLL IST

Der sogenannte Verkehrswert ist nicht nur für eine mögliche Erbschaftssteuer relevant, sondern auch für jede weitere Entscheidung – etwa Verkauf, Auszahlung von Miterben oder Vermietung.

Eine professionelle Wertermittlung bietet Klarheit – insbesondere dann, wenn Sanierungsbedarf besteht oder marktbedingte Besonderheiten vorliegen. Denn das Finanzamt orientiert sich in der Regel an Pauschalwerten (Grundvermögensbewertungsverordnung). Ein individuelles Gutachten kann wertmindernde Faktoren gezielter berücksichtigen.



Auch wenn Sie die Immobilie behalten möchten, bietet der Marktwert eine solide Grundlage – etwa für Gespräche mit der Bank, für Kreditentscheidungen oder zur generellen Vermögensübersicht.

NUTZUNG DER GEERBTEN IMMOBILIE

ZWISCHEN ERINNERUNGSWERT, VERANTWORTUNG UND MÖGLICHKEITEN

Früher oder später stellt sich die zentrale Frage: Was soll mit der geerbten Immobilie geschehen? Eine pauschale Antwort gibt es darauf nicht – denn jede Erbschaft ist so individuell wie die Menschen dahinter. Die Entscheidung hängt nicht nur von finanziellen Aspekten ab, sondern oft auch von persönlichen Erinnerungen, familiären Konstellationen und praktischen Überlegungen.

Um eine gute Entscheidung zu treffen, ist es hilfreich, sich mit den unterschiedlichen Optionen bewusst auseinanderzusetzen.

1. EIGENNUTZUNG - EINZIEHEN STATT VERÄUSSERN

Viele geerbte Immobilien sind emotional belegt – etwa, weil sie das Elternhaus waren oder der Verstorbene dort zuletzt gelebt hat. Der Wunsch, selbst einzuziehen, liegt oft nahe.

Gleichzeitig ist es sinnvoll, die eigene Lebensrealität nüchtern zu betrachten:

- Passt die Immobilie hinsichtlich Größe und Lage zu Ihrer Lebenssituation?
- Ist die Immobilie instandgesetzt oder besteht Sanierungsbedarf?
- Können laufende Kosten dauerhaft getragen werden?

Nicht zuletzt ist die Eigennutzung – insbesondere bei Ehepartnern oder Kindern – auch aus steuerlicher Sicht interessant: Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Erbschaftssteuer vollständig entfallen.



NUTZUNG DER GEERBTEN IMMOBILIE

2. VERMIETUNG - BEHALTEN & EINNAHMEN ERZIELEN

Wer die Immobilie nicht selbst nutzen möchte, aber dennoch nicht verkaufen will, kann eine Vermietung in Betracht ziehen. Diese Entscheidung kann z. B. dann sinnvoll sein, wenn:

- das Objekt als inflationsgeschützte Kapitalanlage dienen soll
- ein späterer Eigenbedarf absehbar ist
- die Mieteinnahmen zur Finanzierung laufender Kosten genutzt werden sollen

Zu beachten ist: Vermietung bedeutet auch Verantwortung – von Instandhaltung bis Nebenkostenabrechnung.

Wer nicht selbst aktiv werden möchte, kann eine Hausverwaltung beauftragen. Diese bringt zwar zusätzliche Kosten mit sich, sorgt aber für professionelle Betreuung.

WICHTIG

Eine Vermietung birgt neben den möglichen Einnahmen ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko.

Gerade wenn es sich um ein klassisches Einfamilienhaus handelt, kann die Wahl eines „falschen“ Mieters zu erheblichen Schäden am Eigentum oder Mietausfällen führen und damit zu Kosten, bis hin zum wirtschaftlichen „Totalschaden“.

Leider lässt sich dieses Risiko nur bedingt verringern. Hier kann ein Immobilienmakler Chancen und Risiken aufzeigen und Sie bei der Entscheidungsfindung unterstützen.



NUTZUNG DER GEERBTEN IMMOBILIE

3. VERKAUF - LIQUIDITÄT SCHAFFEN

Für viele Erben stellt der Verkauf die praktikabelste Lösung dar – sei es aus finanziellen Gründen, wegen der Entfernung zum Objekt oder schlicht aufgrund fehlender Nutzungsperspektive.

Ein rechtzeitiger Verkauf kann auch helfen, Streit in Erbengemeinschaften zu vermeiden. Der Erlös steht dann zur freien Verfügung – etwa zur Schuldentilgung, Vermögensaufteilung oder Reinvestition in eine andere Immobilie.

Hier gilt: Geld lässt sich leichter teilen, als eine Immobilie

TIPP:

Lassen Sie sich vorher beraten, ob eine vorherige Vermietung für einen Verkauf sinnvoll ist, und ob weitere Maßnahmen den Verkauf positiv beeinflussen könnten. Falls möglich, sollten „Tatsachen“ erst nach Rücksprache mit einem Fachmann geschaffen werden.



FAZIT

KLARHEIT SCHAFFEN – SCHRITT FÜR SCHRITT

Eine geerbte Immobilie bietet Möglichkeiten – aber sie verlangt auch Entscheidungen. Je besser Sie informiert sind, desto sicherer können Sie den für sich passenden Weg wählen.

Ob Eigennutzung, Vermietung oder Verkauf: Jede Option hat Vor- und Nachteile. Bei Unsicherheiten kann es sinnvoll sein, sich frühzeitig Unterstützung zu holen – etwa durch einen Immobilienexperten, der objektiv bewertet, begleitet und Ihnen hilft, die bestmögliche Entscheidung zu treffen.



KONTAKT

Meißner & Partner Immobilien

August-Bebel-Str. 8
02625 Bautzen

Tel.: 03591 / 54 53 100

info@meissnerundpartner.de
www.meissnerundpartner.de

Rechtlicher Hinweis: Die Inhalte dieses Ratgebers dienen ausschließlich der allgemeinen Information. Sie stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar und können eine solche im konkreten Einzelfall nicht ersetzen. Auch im Rahmen einer weitergehenden Zusammenarbeit bieten wir keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung an.

Bitte wenden Sie sich bei rechtlichen oder steuerlichen Fragen stets an eine entsprechend qualifizierte Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt oder an eine Steuerberaterin bzw. einen Steuerberater.