



Immobilie geerbt: Was tun, wenn Sie plötzlich Eigentümer sind?

ANDREAS OTTÉ
IMMOBILIEN

Erbengemeinschaft, Steuer, Verkauf – der
erste Überblick.

Unerwartetes Erbe – was nun?

Ein Anruf vom Nachlassgericht, ein Brief vom Amtsgericht oder die schlichte Nachricht aus der Familie: Sie haben eine Immobilie geerbt. Herzlichen Glückwunsch? Vielleicht. Vielleicht aber auch nicht – denn eine geerbte Immobilie ist nicht immer nur ein Geschenk. Oft steckt dahinter ein bunter Mix aus emotionalem Ausnahmezustand, juristischem Neuland und finanziellen Fragen, die sich kaum mal eben am Küchentisch klären lassen.

Wer plötzlich Haus- oder Wohnungseigentümer wird, sieht sich schnell mit ganz praktischen Themen konfrontiert: Muss ich etwas tun – und wenn ja, was genau? Was passiert, wenn ich die Immobilie mit anderen erbe? Und was macht eigentlich das Finanzamt in dieser Geschichte?

Keine Sorge: Sie müssen jetzt nicht sofort zur Anwältin oder zum Steuerberater rennen – aber vielleicht bald. Zuerst hilft ein klarer Überblick: Was sind Ihre Rechte und Pflichten? Welche Entscheidungen sollten Sie zeitnah treffen, und welche können noch warten?



In diesem kompakten Ratgeber geben wir Ihnen genau diesen Überblick. Ohne juristische Bleiwüste, aber mit der nötigen Klarheit. Auf den nächsten Seiten erfahren Sie:

- wann und wie Sie eine Erbschaft annehmen (oder besser ausschlagen),
- was es bedeutet, Teil einer Erbengemeinschaft zu sein,
- welche steuerlichen Themen auf Sie zukommen,
- und welche Möglichkeiten Sie mit der Immobilie haben – ob verkaufen, vermieten oder selbst einziehen.

Egal, ob Sie gerade in Gedanken schon Tapeten aussuchen oder sich innerlich auf eine emotionale Diskussion mit Miterben vorbereiten: Mit diesem Ratgeber sind Sie gut gewappnet für die nächsten Schritte. Und auch wenn wir keine Wunder versprechen – ein bisschen Klarheit ist schon ein guter Anfang.

Inhalt

1. Erbschaft annehmen oder ausschlagen?

- Was bedeutet die Annahme der Erbschaft (auch stillschweigend)?
- Wann ist eine Ausschlagung sinnvoll (z. B. wegen Schulden)?
- Fristen und Vorgehensweise bei Ausschlagung

2. Alleiniger Erbe oder Erbengemeinschaft?

- Unterschied: Einzelperson vs. Erbengemeinschaft
- Rechte und Pflichten in der Erbengemeinschaft
- Konfliktpotenzial und Handlungsoptionen (z. B. Auseinandersetzungsvertrag)

3. Steuerliche Fragen: Was das Finanzamt wissen will

- Erbschaftsteuer: Freibeträge, Fristen, Bewertung der Immobilie
- Meldepflicht gegenüber dem Finanzamt
- Spezielle Fälle (z. B. Selbstnutzung der Immobilie, vermietete Objekte)



4. Immobilie behalten, vermieten oder verkaufen?

- Optionen im Überblick: Selbstnutzung, Vermietung, Verkauf
- Was spricht wofür? Emotionale, finanzielle und praktische Überlegungen
- Vorgehen beim Verkauf (inkl. Makler, Gutachter, Verkaufswert)

5. Fazit & Checkliste: Die ersten Schritte im Überblick

- Zusammenfassung der wichtigsten Punkte
- Kompakte To-do-Liste für Erben einer Immobilie
- Hinweis auf weiterführende Beratung (Notar, Anwalt, Steuerberater)



1. Erbschaft annehmen oder ausschlagen?

Sie haben geerbt – oder besser gesagt: Sie könnten geerbt haben. Denn der Besitz wechselt nicht automatisch über Nacht, sondern setzt Ihre Zustimmung voraus. Wichtig zu wissen: Sie erben nicht nur das schöne Einfamilienhaus mit dem gepflegten Garten, sondern auch alle Verbindlichkeiten, die daran hängen. Und die können – je nach Zustand der Immobilie oder finanzieller Situation des Verstorbenen – durchaus für Überraschungen sorgen.

Was bedeutet es, eine Erbschaft anzunehmen?

Rechtlich gesehen übernehmen Sie mit der Annahme der Erbschaft den kompletten Nachlass – samt Schulden. Das passiert nicht nur aktiv (etwa durch schriftliche Erklärung oder Verkauf von Teilen des Nachlasses), sondern oft auch ganz still und heimlich: Wer sich zu lange nicht äußert oder beginnt, sich um das Haus zu kümmern, gilt nach Ablauf der gesetzlichen Frist automatisch als Erbe.



Fristen: Wie lange habe ich Zeit zu entscheiden?

Die Frist zur Ausschlagung beträgt sechs Wochen ab dem Zeitpunkt, an dem Sie vom Erbfall erfahren und wissen, dass Sie als Erbe in Betracht kommen. Leben Sie im Ausland, verlängert sich diese Frist auf sechs Monate. Achtung: Diese Frist ist knallhart. Wer sie verstreichen lässt, ohne aktiv zu handeln, hat die Erbschaft automatisch angenommen – samt eventueller Hypotheken, Sanierungsstaus oder uneinsichtiger Miterben.

Wann sollte ich eine Erbschaft ausschlagen?

Eine Erbausschlagung ist in der Regel sinnvoll, wenn:

- die Immobilie stark überschuldet ist,
- gravierende Mängel oder hohe Sanierungskosten zu erwarten sind,
- weitere Schulden im Nachlass zu vermuten sind (z. B. unbezahlte Kredite, offene Steuerforderungen),
- oder einfach keine realistischen Möglichkeiten bestehen, die Immobilie sinnvoll zu nutzen oder zu veräußern.



Tipp: Lassen Sie sich vor der Entscheidung einen Überblick über den Nachlass geben. Banken, das Grundbuchamt oder auch Nachlassverwalter geben oft erste Hinweise auf die Vermögenslage. Wenn es unklar wird: Ein Gespräch mit einem Fachanwalt für Erbrecht oder einem Steuerberater lohnt sich.

Wie kann ich die Erbschaft ausschlagen?

Die Ausschlagung muss persönlich beim Nachlassgericht oder notariell beglaubigt eingereicht werden. Eine E-Mail oder ein freundlicher Brief reicht leider nicht aus – das Gericht möchte hier ganz sicher gehen.

Wer geerbt hat, steht also gleich zu Beginn vor einer der wichtigsten Entscheidungen. Die gute Nachricht: Es ist keine Entscheidung fürs Leben – aber eine für die nächsten Jahre. Ob Annahme oder Ausschlagung: Mit einer fundierten Einschätzung und rechtzeitiger Reaktion behalten Sie die Kontrolle.



2. Alleiniger Erbe oder Erbengemeinschaft?

Herzlichen Glückwunsch – Sie sind jetzt Miteigentümer eines Hauses. Und das gleich mit drei Cousins, einer Tante und einem Bruder, mit dem Sie seit dem Streit um das Familiensilber nicht mehr gesprochen haben. Willkommen in der Erbengemeinschaft, einer sehr deutschen Erfindung, die Immobilienangelegenheiten gerne mit einer Prise Familiendynamik würzt.

Was ist eine Erbengemeinschaft überhaupt?

Wenn mehrere Personen gemeinsam erben, bilden sie automatisch eine Erbengemeinschaft. Die Immobilie gehört dann nicht jedem zu einem bestimmten Teil des Hauses („Dir gehört das Dach, mir das Bad“ – funktioniert leider nicht), sondern allen gemeinsam als Ganzes. Juristisch nennt sich das: Gesamthandsgemeinschaft.

Das bedeutet: Kein Miterbe darf allein über das Objekt entscheiden. Selbst einfache Maßnahmen – etwa der Verkauf, die Vermietung oder größere Renovierungen – erfordern die Zustimmung aller Beteiligten.



Was tun innerhalb einer Erbengemeinschaft?

Einige Optionen, wenn Sie in einer Erbengemeinschaft stecken:

- Einvernehmliche Regelung finden: Ideal – alle setzen sich zusammen und beschließen, was mit der Immobilie passieren soll. Ob Verkauf, Vermietung oder Übernahme durch einen Miterben: Mit Konsens ist alles möglich.
- Auseinandersetzungsvertrag abschließen: Ein Vertrag, der die Auflösung der Erbengemeinschaft regelt – etwa durch Verkauf und Verteilung des Erlöses oder durch Übertragung des Eigentums an einen Erben gegen Auszahlung der anderen.
- Miterben auszahlen oder ausgezahlt werden: Wer Interesse an der Immobilie hat, kann die anderen ausbezahlen. Das funktioniert aber nur, wenn alle einverstanden sind und der Kaufpreis realistisch ist.
- Letzter Ausweg: Teilungsversteigerung: Wenn keine Einigung möglich ist, kann jeder Miterbe beim Gericht die Teilungsversteigerung beantragen. Das ist meist die schlechteste Lösung: langwierig, konfliktreich und finanziell oft unattraktiv – aber manchmal der einzige Weg, Bewegung in festgefahrene Verhältnisse zu bringen.



Tipp bei schwierigen Konstellationen

Je größer die Erbengemeinschaft, desto höher das Konfliktpotenzial. Wer sich frühzeitig um Kommunikation bemüht und die rechtliche Lage offen anspricht, vermeidet Streit, teure Gerichtsverfahren und unnötige Verzögerungen.

Ein erfahrener Anwalt oder Mediator kann helfen, eine sachliche Lösung zu finden – bevor aus dem geerbten Haus ein familieller Brennpunkt wird.

Die Erbengemeinschaft kann Chance oder Belastung sein – oft beides zugleich. Wichtig ist, dass Sie wissen: Ohne gemeinsame Entscheidung läuft (fast) nichts. Umso wichtiger ist ein kühler Kopf und ein klarer Plan.



3. Steuerliche Fragen: Was das Finanzamt wissen will

Kaum ist das geerbte Haus Thema, klopft es auch schon an der Tür – nicht wörtlich, aber mit Brief und Stempel: das Finanzamt. Denn wo Immobilien und Eigentumsübertragungen im Spiel sind, ist das Steuerrecht nie weit entfernt. Doch keine Sorge: Mit etwas Überblick und rechtzeitigem Handeln lässt sich das Steuer-Thema meist gut meistern.

Erbschaftsteuer: Wer zahlt – und wie viel?

Zuerst die gute Nachricht: Nicht jede geerbte Immobilie führt automatisch zu Steuerzahlungen. Die Höhe der Erbschaftsteuer hängt ab von:

- Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser
- Wert der Immobilie (nach Bewertung durch das Finanzamt)
- Persönlichem Freibetrag



Freibeträge im Überblick:

- Ehepartner/in: 500.000 €
- Kinder, Stief- und Adoptivkinder: 400.000 €
- Enkelkinder: 200.000 €
- Alle anderen (Geschwister, Lebensgefährten etc.): 20.000 €

Liegt der Wert der Immobilie (plus weiterer geerbter Vermögenswerte) unterhalb des Freibetrags, fällt keine Erbschaftsteuer an.

Wie wird der Immobilienwert ermittelt?

Das Finanzamt berechnet den sogenannten gemeinen Wert der Immobilie – in der Regel anhand des Sachwertverfahrens, Ertragswertverfahrens oder Vergleichswertverfahrens. Kurz gesagt: Das Amt schätzt den Verkehrswert – nicht immer zur Freude der Erben.

Tipp: Wenn Sie den festgestellten Wert für zu hoch halten, können Sie innerhalb eines Monats ein Gegengutachten eines vereidigten Sachverständigen einreichen. Das kann bares Geld sparen – lohnt sich aber meist erst ab einem gewissen Steuerbetrag.



Sonderregelung bei Selbstnutzung

Wenn Sie als Ehepartner oder Kind die geerbte Immobilie selbst bewohnen (und das mindestens zehn Jahre lang), kann die Erbschaftsteuer komplett entfallen – unabhängig vom Wert.

Voraussetzungen:

- Es handelt sich um das selbstgenutzte Familienheim des Verstorbenen.
- Sie ziehen zeitnah ein (innerhalb von sechs Monaten gilt als „zeitnah“).
- Sie nutzen es selbst und vermieten nicht.

Achtung: Bei Auszug vor Ablauf der 10 Jahre (z. B. wegen Verkauf) entfällt rückwirkend die Steuerfreiheit – es sei denn, triftige Gründe wie Krankheit liegen vor.

Fristen & Pflichten

- Erbschaft dem Finanzamt melden: Innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis vom Erbe. Das geht formlos, schriftlich.
- Danach fordert das Amt ggf. eine ausführliche Erbschaftsteuererklärung.
- Zahlung der Steuer: in der Regel nach Festsetzung, mit Zahlungsziel (oft 1 Monat).



Weitere steuerliche Aspekte bei Verkauf

Wenn Sie die Immobilie verkaufen wollen, wird die Spekulationssteuer relevant – aber nur, wenn:

- die Immobilie nicht selbst genutzt wurde und
- der Verkauf innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb (also Erbantritt) erfolgt.
-

Für selbst genutzte Immobilien oder solche, die im Jahr des Verkaufs und den beiden Vorjahren vom Erben selbst bewohnt wurden, entfällt diese Steuer.

Fazit: Steuerlich lauern beim Immobilienerbe einige Fallstricke – aber auch viele Möglichkeiten. Wer die Fristen kennt und die Freibeträge geschickt nutzt, kann sich viel Ärger (und Geld) sparen. Und wie immer bei Steuern gilt: Wenn's kompliziert wird – fragen Sie lieber einmal zu viel beim Steuerberater als zu wenig.



4. Immobilie behalten, vermieten oder verkaufen?

Sie sind nun (Mit-)Eigentümer einer Immobilie – und stehen vor der vielleicht wichtigsten Entscheidung: Was soll damit geschehen?

Behalten? Vermieten? Verkaufen? Oder am liebsten alles auf einmal und dann doch nicht?

Diese Entscheidung hängt nicht nur von Zahlen ab, sondern oft auch von Erinnerungen, Wohnträumen, familiären Spannungen oder schlicht dem Zustand der Immobilie. Damit Sie den Überblick behalten, schauen wir uns die drei typischen Optionen genauer an:



1. Behalten & selbst nutzen

Ideal, wenn Sie ohnehin auf der Suche nach einem Eigenheim sind – oder einen emotionalen Bezug zur Immobilie haben.

Vorteile:

- Keine Miete mehr zahlen (auf lange Sicht ein echter finanzieller Vorteil).
- Eventuell erbschaftsteuerfrei bei Selbstnutzung (siehe Kapitel 4).
- Persönlicher Wert des Hauses bleibt erhalten.

Herausforderungen:

- Immobilie muss in gutem Zustand sein oder modernisiert werden können.
- Finanzierung evtl. nötig, z.B. für Sanierung oder Auszahlung von Miterben.
- Bei Erbengemeinschaft: Alle müssen zustimmen, wenn Sie allein übernehmen möchten.

Tipp: Kalkulieren Sie realistisch: Nebenkosten, Rücklagen, energetische Sanierungen – ein geerbtes Haus ist oft kein Schnäppchen, sondern ein langfristiges Projekt.



2. Vermieten

Die Immobilie behalten, aber nicht selbst nutzen – sondern vermieten. Klingt attraktiv: regelmäßige Einnahmen, Wertsteigerung, Altersvorsorge.

Vorteile:

- Laufende Einnahmen durch Miete.
- Immobilien bleiben im Familienbesitz.
- Bei langfristiger Planung mögliche Wertsteigerung.

Herausforderungen:

- Verwaltungsaufwand: Mietersuche, Instandhaltung, rechtliche Rahmenbedingungen.
- Eventuell Modernisierung notwendig, um marktgerechte Miete zu erzielen.
- Steuerliche Themen (Mieteinnahmen müssen versteuert werden).

Tipp: Wer keine Erfahrung mit Vermietung hat, sollte einen professionellen Verwalter einbinden – oder ehrlich prüfen, ob sich der Aufwand lohnt.

3. Verkaufen

Die pragmatischste Lösung – und oft die einzige realistische, gerade in Erbengemeinschaften oder bei Sanierungsbedarf.

Vorteile:

- Sofortige Liquidität – kein langes Hin und Her.
- Kein Verwaltungsaufwand oder zukünftige Risiken.
- Ermöglicht gerechte Aufteilung unter Miterben.

Herausforderungen:

- Emotionaler Abschied vom Familienhaus.
- Marktwert muss realistisch eingeschätzt werden (Gutachten empfehlenswert).
- Verkaufsprozess kann Zeit in Anspruch nehmen – Makler und Geduld helfen.

Tipp: Holen Sie sich frühzeitig Beratung – z.B. durch einen Immobilienmakler oder Gutachter. Ein professionelles Exposé und realistische Preisvorstellungen beschleunigen den Verkaufsprozess deutlich.

Kombinationen möglich

Manchmal ist auch ein Zwischenschritt sinnvoll:

- Erst vermieten, später verkaufen.
- Einen Teil behalten (z.B. bei mehreren Immobilien), den Rest veräußern.
- Bei Erbengemeinschaft: Einer übernimmt, die anderen werden ausgezahlt.

Fazit: Entscheidungen mit Weitblick treffen

Was mit einer geerbten Immobilie geschieht, ist eine Entscheidung mit Folgen – finanziell, emotional, familiär.

Nehmen Sie sich Zeit für eine realistische Bewertung und holen Sie sich bei Bedarf fachkundige Hilfe ins Boot.

Denn ob Sie einziehen, vermieten oder verkaufen – die Immobilie soll am Ende zu Ihnen passen, nicht umgekehrt.



5. Fazit & Checkliste: Die ersten Schritte im Überblick

Eine Immobilie zu erben ist kein alltägliches Ereignis. Es bringt nicht nur neue Rechte, sondern auch eine ganze Reihe von Pflichten und Entscheidungen mit sich. Zwischen emotionalem Erbe, rechtlichen Fallstricken und steuerlichen Fragen ist es leicht, den Überblick zu verlieren.

Doch: Wer Schritt für Schritt vorgeht, bewahrt nicht nur einen kühlen Kopf – sondern trifft auch Entscheidungen, mit denen sich gut leben lässt. Wichtig ist, dass Sie sich nicht unter Druck setzen lassen, aber auch keine Fristen verschlafen.

Zum Abschluss haben wir Ihnen eine kompakte Checkliste zusammengestellt, mit der Sie die wichtigsten Punkte im Blick behalten:

✓ Checkliste: Geerbte Immobilie – was jetzt?

1. Überblick verschaffen

- Art der Immobilie klären
 - Gibt es ein Testament oder einen Erbschein?
 - Bestehen Schulden oder weitere Vermögenswerte?
 - Grundbuchauszug & Unterlagen sichten

2. Erbschaft annehmen oder ausschlagen

- Nachlasswert prüfen (inkl. Schulden)
 - Fristen beachten: 6 Wochen (Inland), 6 Monate (Ausland)
- Entscheidung: Erbschaft annehmen oder ausschlagen
- Ausschlagung ggf. notariell oder beim Nachlassgericht erklären

3. Erbengemeinschaft regeln

- Wer sind die Miterben?
 - Kommunikation aufnehmen
 - Einigung finden: behalten, verkaufen oder auszahlen
 - Auseinandersetzungsvertrag prüfen



4. Steuerliche Fragen klären

- Erbschaft innerhalb von 3 Monaten beim Finanzamt melden
 - Immobilienbewertung prüfen (Gegengutachten möglich)
 - Freibeträge kennen und nutzen
 - Selbstnutzung prüfen (steuerfreier Erwerb bei Eigennutzung)

5. Nutzung der Immobilie planen

- Selbst einziehen? – Zustand, Finanzierung, emotionale Bindung
 - Vermieten? – Mietpotenzial, Aufwand, steuerliche Folgen
 - Verkaufen? – Marktwert ermitteln, Makler hinzuziehen, Verkaufsstrategie festlegen

6. Fachliche Beratung einholen (wenn nötig)

- Erbrecht: Anwalt oder Notar
- Steuerfragen: Steuerberater
- Immobilienwert & Vermarktung: Gutachter oder Makler



Letzter Gedanke

Ob Familienhaus oder vermietetes Mehrparteienobjekt – jede geerbte Immobilie hat ihre eigene Geschichte. Und nun liegt es an Ihnen, das nächste Kapitel zu schreiben. Ob Sie sich für Behalten, Vermieten oder Verkaufen entscheiden: Tun Sie es informiert, bedacht – und mit einem guten Gefühl.

Offene Fragen? Wir sind für Sie da.

Ob Sie schon mit einem Bein im Umzugskarton stehen oder einfach nur ein Bauchgefühl bestätigt haben möchten – wir sind gern für Sie da.

Das Team von Andreas Otté Immobilien begleitet Eigentümer seit vielen Jahren auf ihrem ganz persönlichen Weg – mit ehrlicher Beratung, einem offenen Ohr und dem richtigen Gespür für den Markt. Melden Sie sich sehr gerne – wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen!

030 89 73 770

a.otte@wir-makeln-das.de

Krokusstraße 90, 12357 Berlin Rudow



ANDREAS OTTÉ
I M M O B I L I E N