

IMMOBILIE ERBEN

Der Erben- Ratgeber

Fristen, Steuern und Optionen für die geerbte Immobilie

Ein Ratgeber für einen schwierigen Moment

Der Verlust eines nahen Menschen ist schwer – und wenn dazu noch eine Immobilie zu regeln ist, kommen in dieser Zeit viele Fragen auf einmal: Welche Fristen gelten? Was kostet die Erbschaftsteuer? Und was, wenn mehrere gemeinsam erben?

Dieser Guide gibt euch einen klaren, sachlichen Überblick über die wichtigsten rechtlichen und steuerlichen Punkte – damit ihr in Ruhe die für euch richtige Entscheidung treffen könnt.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir begleiten Erben und Angehörige regelmäßig durch genau diese Situation.

IN DIESEM GUIDE

- 01** Erste Schritte & wichtige Fristen
- 02** Wer erbt? Erbfolge & Pflichtteil
- 03** Erbschaftsteuer: Freibeträge
- 04** Familienheim: Steuerfrei erben
- 05** Immobilienbewertung im Erbfall
- 06** Erbengemeinschaft: Gemeinsam erben
- 07** Ihre Optionen für die Immobilie
- 08** Teilungsversteigerung vermeiden
- 09** Ablauf: Verkauf aus dem Nachlass
- 10** Checkliste: Unterlagen
- 11** Häufige Fragen
- 12** Über uns

Erste Schritte & Fristen

Was in den ersten Wochen nach einem Erbfall zählt

Sofort

Sterbeurkunde beim Standesamt beantragen – wird für nahezu alle weiteren Schritte benötigt

Zeitnah

Testament prüfen: Liegt eines beim Nachlassgericht, eröffnet es dieses und informiert die Erben

6 Wochen

Erbschaft annehmen oder ausschlagen – wer nicht aktiv ausschlägt, gilt automatisch als Erbe, auch für Schulden (§ 1944 BGB; 6 Monate bei Wohnsitz im Ausland)

Bei Bedarf

Erbschein beantragen – vor allem ohne notarielles Testament für Grundbuch und Banken nötig

3 Monate

Erbschaft beim Finanzamt anzeigen (§ 30 ErbStG) – entfällt meist bei notariellem Testament, da das Gericht automatisch informiert

2 Jahre

Grundbuch berichtigen lassen – danach werden Gebühren fällig, die sich nach dem Immobilienwert richten

Wer erbt?

Gesetzliche Erbfolge und Pflichtteil

OHNE TESTAMENT: DIE GESETZLICHE ERBFOLGE

1. Ordnung

Kinder und deren Abkömmlinge (Enkel, Urenkel)

2. Ordnung

Eltern und deren Abkömmlinge (Geschwister, Nichten, Neffen)

3. Ordnung

Großeltern und deren Abkömmlinge

Ehegatten und eingetragene Lebenspartner erben zusätzlich neben den Verwandten – wie viel, hängt vom Güterstand und der jeweiligen Ordnung ab. Bei einer Zugewinnngemeinschaft z. B. erhält der Ehegatte in der Regel die Hälfte, wenn Kinder vorhanden sind.

DER PFLICHTTEIL

Kinder, Ehegatten und – wenn keine Kinder vorhanden sind – Eltern haben auch dann einen Anspruch, wenn sie per Testament übergegangen wurden: die Hälfte des gesetzlichen Erbteils, als Geldanspruch (kein Anspruch auf konkrete Gegenstände wie die Immobilie selbst). Der Anspruch verjährt nach 3 Jahren.

Erbschaftsteuer

Freibeträge und Steuerklassen im Überblick

Verwandtschaftsgrad	Klasse	Freibetrag
Ehegatte / Lebenspartner	I	500.000 €
Kinder, Stiefkinder	I	400.000 €
Enkel	I	200.000 €
Eltern, Großeltern (Erbfall)	I	100.000 €
Geschwister, Nichten/Neffen u. a.	II	20.000 €
Alle übrigen Personen	III	20.000 €

Diese Freibeträge gelten seit 2010 unverändert – während Immobilienwerte seitdem oft deutlich gestiegen sind.

STEUERSÄTZE JE STEUERKLASSE (§ 19 ERBSTG)

Klasse I 7 – 30 %	Klasse II 15 – 43 %	Klasse III 30 – 50 %
------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

Der Steuersatz steigt mit der Höhe des Erwerbs oberhalb des Freibetrags – gestaffelt in 7 Wertstufen bis über 26 Mio. €.

Familienheim: Steuerfrei erben

Die wichtigste Ausnahme von der Erbschaftsteuer

Ehegatte / Lebenspartner

Komplett steuerfrei, unabhängig von der Wohnfläche – Voraussetzung: unverzüglicher Einzug und mindestens 10 Jahre Selbstnutzung (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG)

Kinder

Gleiche Regel, aber nur bis 200 m² Wohnfläche steuerfrei – für die übersteigende Fläche fällt anteilig Erbschaftsteuer an (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG)

ACHTUNG BEIM AUSZUG

Zieht ihr innerhalb der 10 Jahre aus – außer aus zwingenden Gründen wie Pflegebedürftigkeit oder Tod –, wird die Steuerbefreiung rückwirkend gestrichen und die Erbschaftsteuer nachträglich fällig. Plant den Auszug daher immer mit steuerlichem Rat.

Immobilienbewertung im Erbfall

Wie das Finanzamt den Wert ermittelt

■ Vergleichswertverfahren

Standard für Eigentumswohnungen – Basis sind tatsächliche Verkaufspreise vergleichbarer Objekte

■ Ertragswertverfahren

Für vermietete Immobilien und Mehrfamilienhäuser – Basis ist die erzielbare Jahresmiete

■ Sachwertverfahren

Für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Vergleichswert – Bodenwert plus Gebäudewert

30 – 50 %

höhere Bewertungen sind seit der Reform 2023
(Jahressteuergesetz 2022) keine Seltenheit

GEGENGUTACHTEN LOHNT SICH OFT

Liegt der Finanzamtswert über dem tatsächlichen Verkehrswert, könnt ihr ein Gegengutachten eines vereidigten Sachverständigen vorlegen (§ 198 BewG). Das Finanzamt muss es berücksichtigen. Die Kosten (ca. 1.500 – 3.000 €) rechnen sich häufig schon ab 20.000 € Wertminderung.

Erbengemeinschaft

Wenn mehrere Personen gemeinsam erben

Verkauf nur einstimmig

Über die Immobilie kann nur gemeinschaftlich verfügt werden – jeder Miterbe muss zustimmen (§ 2040 BGB)

Verwaltung mit Mehrheit

Laufende Verwaltungsmaßnahmen entscheidet die Mehrheit der Erbanteile (§ 2038 BGB)

Gemeinsame Haftung

Erben haften grundsätzlich auch für Nachlassschulden, entsprechend ihrer Erbquote

Ziel: Auseinandersetzung

Eine Erbengemeinschaft ist nicht auf Dauer angelegt – jeder Miterbe kann die Aufteilung verlangen (§ 2042 BGB)

Ihre Optionen

Was mit der geerbten Immobilie passieren kann

1

Selbst nutzen

Ideal bei Familienheim-Befreiung und emotionaler Bindung – bindet aber Kapital und erfordert oft Modernisierung

2

Vermieten

Laufende Einnahmen und steuerliche Vorteile (AfA) – erfordert Verwaltung und Einigkeit in der Erbengemeinschaft

3

Verkaufen

Schafft klare, teilbare Verhältnisse – besonders bei mehreren Erben oft die praktikabelste Lösung

4

Erbanteil verkaufen

Einzelne Miterben steigen aus, ohne die Immobilie zu verkaufen – Käufer sind meist Miterben oder spezialisierte Anbieter

Teilungsversteigerung vermeiden

Das letzte Mittel bei Uneinigkeit – mit hohem Preis

Findet die Erbengemeinschaft keine Einigung, kann jeder Miterbe mit mindestens 1 % Anteil eine Teilungsversteigerung beim Amtsgericht beantragen. Das Verfahren wandelt die Immobilie zwangsweise in Geld um – meist zum Nachteil aller Beteiligten:

10 – 30 %

typischer Wertverlust gegenüber einem freihändigen Verkauf

7.000 – 12.000 €

Verfahrenskosten, unabhängig vom Ausgang

12 – 18 Monate

durchschnittliche Verfahrensdauer

Beim ersten Versteigerungstermin darf der Zuschlag nur bei mindestens 70 % des festgesetzten Verkehrswerts erfolgen. Kommt kein Gebot zustande, entfällt diese Grenze beim zweiten Termin vollständig – die Immobilie kann dann weit unter Wert den Besitzer wechseln.

Fazit: Ein einvernehmlicher Verkauf ist für (fast) alle Miterben die bessere Lösung.

Ablauf: Verkauf aus dem Nachlass

Von der Klärung bis zum Notartermin

1

Erbnachweis klären

Erbschein oder notarielles Testament als Nachweis der Erbenstellung

2

Marktwert einschätzen

Realistische, marktgerechte Bewertung als Verhandlungsgrundlage

3

Zustimmung einholen

Alle Miterben müssen dem Verkauf zustimmen

4

Vermarktung

Exposé, Besichtigungen, gezielte Zielgruppenansprache

5

Notartermin

Beurkundung, Zahlung, Übergabe – Auszahlung an alle Miterben

STEUER-TIPP: SPEKULATIONSFRIST

Die 10-Jahres-Frist für einkommensteuerfreie Verkäufe (§ 23 EStG) zählt ab dem Kauf durch den Erblasser – nicht ab dem Erbfall. War die Immobilie schon länger als 10 Jahre im Familienbesitz, ist der Verkauf sofort steuerfrei. Die Erbschaftsteuer ist davon unabhängig zu betrachten.

Checkliste: Unterlagen

Was ihr im Erbfall zusammenstellen solltet

- ☐ Sterbeurkunde
- ☐ Testament, Erbvertrag oder Erbschein
- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Energieausweis
- ☐ Grundsteuerbescheid
- ☐ Teilungserklärung (bei Eigentumswohnungen)
- ☐ Übersicht über Nachlassschulden und -verbindlichkeiten
- ☐ Kontoauszüge und Versicherungsunterlagen des Erblassers

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Muss ich das Erbe annehmen?

Nein – innerhalb von 6 Wochen könnt ihr die Erbschaft ausschlagen, etwa wenn Schulden den Wert übersteigen. Danach gilt das Erbe automatisch als angenommen.

F Was, wenn wir uns als Erbengemeinschaft nicht einigen?

Ein Verkauf braucht die Zustimmung aller Miterben. Gelingt keine Einigung, bleibt als letztes Mittel die Teilungsversteigerung – meist mit finanziellen Nachteilen für alle.

F Muss ich sofort Erbschaftsteuer zahlen?

Nur, wenn der Wert eures Erbteils den persönlichen Freibetrag übersteigt. Bei Immobilien kann das Finanzamt unter bestimmten Voraussetzungen eine Stundung gewähren (§ 28 ErbStG).

F Können wir die Immobilie steuerfrei verkaufen?

Einkommensteuerlich ja, wenn der Erblasser sie bereits mehr als 10 Jahre besaß. Die Erbschaftsteuer ist davon unabhängig zu betrachten.

F Wie lange dauert die Grundbuchumschreibung?

Mit Erbschein oder notariellem Testament meist einige Wochen – wichtig ist der Antrag innerhalb von 2 Jahren, sonst werden Gebühren fällig.

Warum Deussen Immobilien

Erfahrung, die gerade jetzt hilft

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir begleiten regelmäßig Erbgemeinschaften bei der fairen, einvernehmlichen
Bewertung und Verwertung von Nachlassimmobilien in Düsseldorf und Umgebung.

Wir sind für euch da

Der Umgang mit einer Erbschaft ist selten einfach – eine gute Beratung macht es leichter. Wir unterstützen euch unverbindlich und einfühlsam bei der Bewertung, Verwaltung oder dem Verkauf eurer geerbten Immobilie.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.