

**RATGEBER**



# ERBSCHAFT EINER IMMOBILIE

Worauf Sie beim Immobilienerbe achten sollten.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ihren Verlust können wir leider nicht mindern, aber Ihnen zumindest unterstützend zur Seite stehen, wenn es um die Frage geht, was mit der geerbten Immobilie geschehen kann und soll. Denn eine Immobilie zu erben, bedeutet viel Verantwortung.

In diesem Ratgeber haben wir aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in der Immobilienbranche wesentliche Informationen verständlich aufbereitet. Erfahren Sie, worauf Sie im Erbfall achten sollten und welche Handlungsmöglichkeiten Ihnen zur Verfügung stehen.

Sollten Sie weitere Fragen haben oder Unterstützung benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße und bis bald,

**Maximilian Wehrhahn**

Wehrhahn Immobilien e.K.

## IHRE THEMEN – UNSER ANLIEGEN

01	HILFE, ICH HABE EINE IMMOBILIE GEERBT! Alles was Sie wissen müssen	4
02	DIE NACHLASSREGELUNG Rechte & Pflichten von Erben & Erblassern	6
03	ERBE ANNEHMEN ODER AUSSCHLAGEN? Schulden: Nein danke	12
04	ERBSCHAFTSSTEUER BEI IMMOBILIEN Freibeträge, Höhe und Berechnung	16
05	IMMOBILIENBEWERTUNG BEI ERBSCHAFT Wie viel ist meine geerbte Immobilie wert?	21
06	VERMIETUNG, EIGENNUTZUNG ODER VERKAUF Welche Option für Sie am besten ist	25

# 01 HILFE, ICH HABE EINE IMMOBILIE GEERBT!



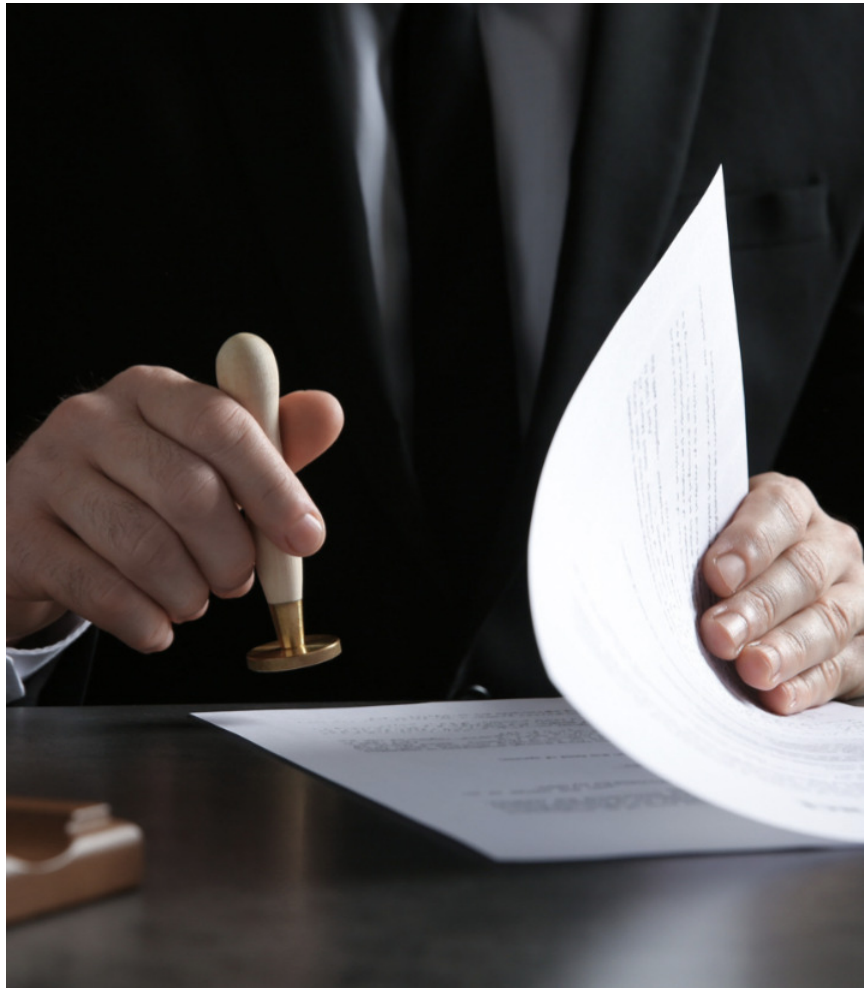
---

Nachdem Sie eine Immobilie geerbt haben, können die damit verbundenen Aufgaben und Pflichten zunächst überwältigend sein. Deshalb stellen Sie sich bestimmt die Frage: <Wie gehe ich jetzt am besten vor?=>

Die beste Vorgehensweise besteht darin, sich gut zu informieren. Bevor Sie weitere Schritte unternehmen oder Entscheidungen treffen, sollten Sie sich gründlich über gesetzliche Fristen, rechtliche Vorschriften und steuerliche Verpflichtungen informieren und sicherstellen, dass Sie diese einhalten. Sie sollten auch den Wert der geerbten Immobilie anhand einer professionellen Marktpreiseinschätzung ermitteln. Darüber hinaus ist es wichtig, sowohl Ihre eigene finanzielle Situation als auch die des Erblassers zu klären. Erst nachdem Sie diese Informationen gesammelt haben, können Sie fundierte Entscheidungen darüber treffen, wie Sie mit der Immobilie verfahren möchten.

Dieser kompakte Ratgeber wird Ihnen als Leitfaden dienen und Ihnen helfen, den Erbfall erfolgreich zu meistern, ohne unnötige Verluste oder Schwierigkeiten. Unser Ziel ist es, Sie zu unterstützen, fundierte Entscheidungen treffen zu können und Ihnen möglicherweise neue Optionen aufzuzeigen, die Ihnen bisher unbekannt waren. Sie sind nicht allein, wir haben bereits vielen Immobilienerben erfolgreich geholfen.

# 02 DIE NACHLASSREGELUNG



Die erste und entscheidende Maßnahme in der Nachlassregelung besteht darin, Ihre rechtliche Situation im Rahmen des Erbrechts zu klären. Dies umfasst die Feststellung, ob Sie als alleiniger Erbe eingesetzt wurden oder das Erbe mit anderen teilen. In der Regel sind die Details zur Nachlassaufteilung in einem schriftlichen Testament oder Erbvertrag festgelegt, die der Verstorbene zu Lebzeiten verfasst hat. Bei fehlenden Anweisungen erfolgt die Nachlassverteilung auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen und den familiären Beziehungen zum Verstorbenen.

**Tipp:** Klären Sie Ihre rechtliche Position als Erbe, um fundierte Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Nachlass treffen zu können.

---

## TESTAMENT UND ERBVERTRAG

Es kann sein, dass sich der Erblasser bereits zu Lebzeiten Gedanken zum Nachlass gemacht hat. Deshalb sollten Sie sich an das Nachlassgericht am letzten Wohnort des Verstorbenen wenden, um zu prüfen, ob ein Testament oder ein Erbvertrag vorliegt.

Das Testament ist die einfachste und bekannteste Form der letztwilligen Verfügung. Im Testament kann der Erblasser Fragen rund um das Erbe grundsätzlich nach eigenem Willen regeln.

Er kann gesetzliche Erben enterben, neue Erben bestimmen (selbst wenn sie nicht mit ihm verwandt sind) oder auch nur Verfügungen über einzelne Vermögensgegenstände treffen (Vermächtnis). Auch kann er zum Beispiel Anordnungen treffen, wie der Nachlass unter den Erben aufgeteilt werden soll.

Während das Testament einseitig vom Erblasser erstellt wird, sind am Erbvertrag immer zwei Parteien beteiligt. Er muss stets in Anwesenheit beider Parteien vor dem Notar geschlossen werden.

Der ganz entscheidende Unterschied zum Testament ist die Bindungswirkung des Erbvertrags. Während man ein Testament jederzeit widerrufen kann, ist dies bei einem Erbvertrag nicht möglich.

## DIE GESETZLICHE ERBfolge

In Abwesenheit eines Testaments oder Erbvertrags bestimmt die gesetzliche Erbfolge, wer zur Erbengemeinschaft gehört. In diesem Fall bestimmen die jeweiligen nationalen oder regionalen Gesetze, wer die gesetzlichen Erben sind und wie das Vermögen des Verstorbenen aufgeteilt wird.

Das Gesetz legt dann die Reihenfolge fest, in der das Vermögen einer verstorbenen Person unter ihren Hinterbliebenen aufgeteilt wird, basierend auf ihrem Verwandtschaftsgrad. In Deutschland ist die gesetzliche Erbfolge gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und teilt die Erben in drei Ordnungen nach ihrem Verwandtschaftsgrad ein:

### 1. Verwandtschaftsgrad

Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner

Kinder, Enkel, Urenkel und weitere direkte Nachkommen

## 2. Verwandtschaftsgrad

Eltern

Geschwister und deren Nachkommen (Neffen, Nichten)

## 3. Verwandtschaftsgrad

Großeltern

Urgroßeltern und deren Nachkommen (Tante, Onkel, Vetter)

Erben der ersten Ordnung, also direkte Nachkommen, haben in der Erbfolge Vorrang und werden bei der Verteilung des Erbes priorisiert. Das bedeutet, dass alle anderen Verwandten, wie Geschwister oder Großeltern, in diesem Fall keinen Anspruch auf das Erbe haben. Ebenso verhält es sich bei Kindern und Eltern. Dies impliziert, dass, solange die Eltern noch leben, ihre Kinder kein automatisches Anrecht auf das Erbe besitzen. Stattdessen haben Ehegatten und Lebenspartner gemäß den gesetzlichen Bestimmungen Vorrang. Nur biologische Verwandte und adoptierte Kinder haben ein gesetzliches Erbrecht, während andere Verwandtschaftsgrade gesetzlich als nicht relevant gelten.

Die Regelung für die Aufteilung des Erbes sieht wie folgt aus: Ehepartner oder Lebenspartner erhalten üblicherweise 25% des Nachlasses, während den Kindern 75% des Erbes zustehen. Falls kein schriftlicher Ehevertrag existiert, steigt der Anteil des Ehepartners auf 50%, wobei die Kinder sich die verbleibenden 50% teilen. In kinderlosen Ehen oder Partnerschaften erhält der überlebende Ehe- oder Lebenspartner 50% des gesamten Nachlasses. Die übrigen 50% des Erbes gehen an die Verwandten zweiten Grades, wie Geschwister und deren Nachkommen.

Ohne ein schriftliches Testament erfolgt die Verteilung des Erbes gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, was zur Entstehung einer Erbengemeinschaft führen kann und unter Umständen nicht im Einklang mit den Absichten des Verstorbenen oder den Vorstellungen der Hinterbliebenen steht.

### ERBENGEMEINSCHAFT

Sind mehrere Personen Erbe eines Erblassers, so sind sie Miterben und bilden damit automatisch eine Erbengemeinschaft. In dieser Gemeinschaft sind alle Miterben an der gesamten Erbmasse beteiligt. Die Aufteilung erfolgt nach einer natürlichen Teilung (Erbauseinandersetzung), bei der sich jeder Erbende gewisse Gegenstände aus der Erbmasse aussucht, bis alles aufgeteilt ist. Sobald eine Immobilie den Gesamtwert des Erbes übersteigt, ist eine Aufteilung in natürliche Teile nicht mehr praktikabel. In diesem Fall müssen sich die Miterben über die Verwendung der Immobilie einigen. Dafür ist ein einheitlicher Beschluss aller Miterben notwendig.

Genau hier fangen die Probleme an: Die Miterben vertreten oft unterschiedliche Ansichten und Interessen. Weil es um viel Geld geht, gibt es schnell Streitigkeiten. Deshalb sollte diese Angelegenheit schnellstmöglich geklärt werden. Folgende Möglichkeiten gibt es:

#### **Auszahlung der Miterben**

Die Absicht eines Mitglieds der Erbengemeinschaft, das geerbte Haus zu nutzen, erfordert eine Entschädigung der anderen Miterben. Hierfür wird ein spezieller Vertrag erstellt, der im Falle einer Immobilie notariell beglaubigt wird. Der Wert des Anteils, den jedes Mitglied erhält, richtet sich nach dem aktuellen Marktwert des Hauses. Das bedeutet, dass es für die Miterben im Grunde genommen keinen Unterschied machen sollte, ob sie einen Anteil am Verkaufserlös erhalten oder direkt ausbezahlt werden. In beiden Fällen wird ihnen ein fairer Anteil am Wert des Hauses zugesprochen.

### **Das geerbte Haus verkaufen:**

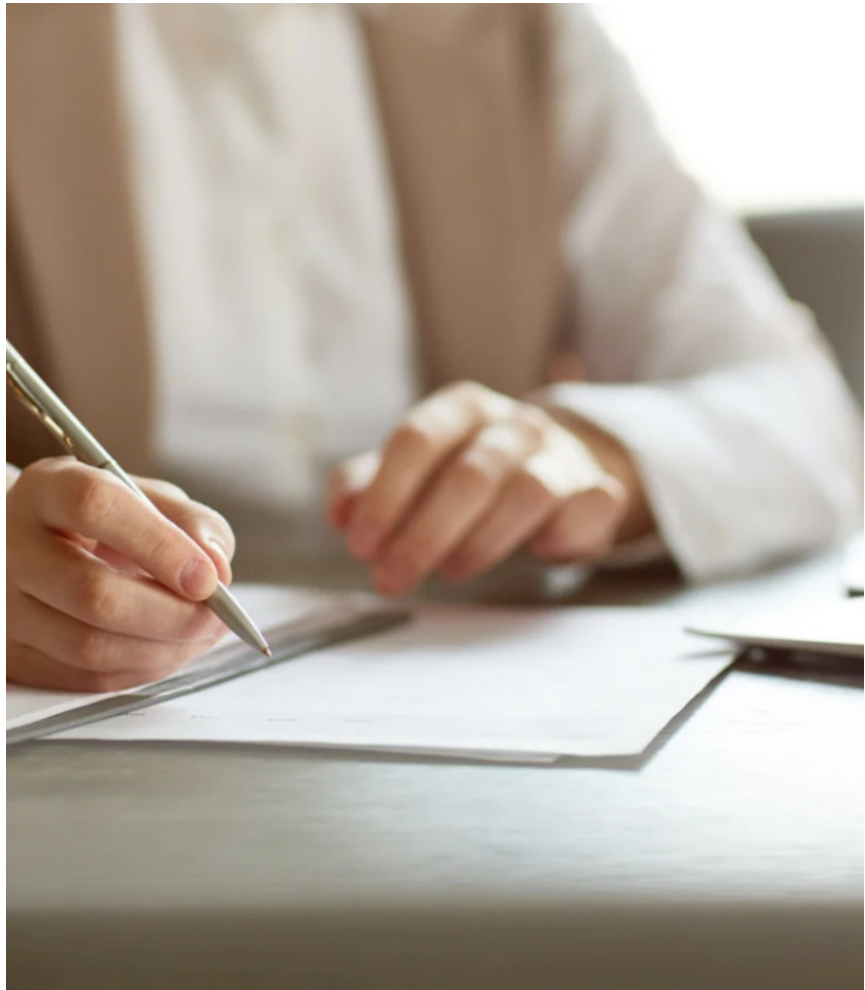
Der einvernehmliche Verkauf einer geerbten Immobilie ist eine häufig gewählte Option in Erbengemeinschaften, da er dazu beiträgt, Konflikte zu minimieren. Nach dem Verkauf wird dann der Verkaufserlös gerecht auf alle Erben verteilt. Es empfiehlt sich, einen neutralen Makler zu engagieren, da dieser als unparteiischer Berater und Experte auf dem Immobilienmarkt Ihre Interessen und die Interessen der anderen Erben angemessen berücksichtigen kann. Später finden Sie noch weitere Informationen und praktische Tipps zum Verkauf von geerbten Immobilien.

### **Die Teilungsversteigerung des geerbten Hauses**

Sollte es Uneinigkeit unter den Mitgliedern einer Erbengemeinschaft darüber geben, wie mit einer Immobilie verfahren werden soll, kann als letzte Option eine Teilungsversteigerung in Betracht gezogen werden. Im Gegensatz zu anderen Entscheidungen, die die Zustimmung aller Erben erfordern, kann eine Teilungsversteigerung auch auf Antrag eines einzelnen Mitglieds der Erbengemeinschaft eingeleitet werden. In diesem Verfahren bietet ein Miterbe seinen Anteil an der Immobilie zum Verkauf an, den die anderen Miterben kaufen können. Es ist wichtig zu beachten, dass bei einer Teilungsversteigerung nur der gesamte Erbanteil zur Versteigerung steht und nicht einzelne Teile oder Gegenstände der Immobilie.

Gewöhnlich erhält der Miterbe Vorrang, der bestrebt ist, die Immobilie schnell zu veräußern, um eine Aufteilung zu ermöglichen. Sie sollten aber bedenken, dass die Teilungsversteigerung in der Regel zu niedrigeren Preisen führt und zusätzliche Kosten verursacht. Dies kann bedeuten, dass der Wert des geerbten Vermögens erheblich schrumpft. Es ist daher wichtig, diese Option sorgfältig abzuwägen und gegebenenfalls alternative Lösungen in Betracht zu ziehen, um den bestmöglichen Wert für das geerbte Vermögen zu erhalten.

# 03 ERBE ANNEHMEN ODER AUSSCHLAGEN?



Was ist, wenn die geerbte Immobilie eine finanzielle Belastung wäre oder wenn Sie hohe Schulden damit erben würden? Die gute Nachricht ist, Sie müssen das Erbe nicht automatisch annehmen. Sie haben die Wahl, Ihr Erbe abzulehnen. Aber hier kommt der Haken: Sie müssen das innerhalb einer Frist von sechs Wochen vor dem Nachlassgericht erklären, nachdem Sie von Ihrem Erbe erfahren haben. Sofern Sie diese Zeitspanne nicht einhalten, wird Ihr Erbe automatisch als akzeptiert betrachtet.

Möchten Sie das Erbe annehmen, so kann dies durch eine einfache mündliche Erklärung oder auch durch stillschweigendes schlüssiges Handeln geschehen, etwa durch das Einfordern von Mietzahlungen.

Kurz gesagt, indem Sie einfach abwarten und die vorgegebene Frist verstreichen lassen, wird dies als Zustimmung betrachtet. Daher ist es ratsam, Ihre Entscheidung bezüglich der Annahme des Erbes gründlich zu überdenken, da eine Ablehnung normalerweise nur in Ausnahmefällen, wie bei irreführenden Aspekten des Erbes, angefochten werden kann.

Bevor Sie sich dazu entscheiden, Ihr Erbe anzunehmen, empfehlen wir Ihnen dringend, eine gründliche finanzielle Prüfung durchzuführen. Dadurch können unangenehme Überraschungen bezüglich finanzieller Verpflichtungen vermieden werden, die möglicherweise nicht bewältigt werden können. Es ist ebenso wichtig, den Zustand des Hauses bewerten zu lassen und zu überprüfen, ob noch offene Schulden oder Hypotheken bestehen. Um von einer geerbten Immobilie profitieren zu können, ist es essenziell, dass deren Wert und die Einkünfte daraus größer sind als die bestehenden Schulden oder Verbindlichkeiten. Bevor Sie eine endgültige Entscheidung treffen, kann es hilfreich sein, die Expertise eines Notars oder Steuerberaters in Anspruch zu nehmen.

**Tipp:** Nehmen Sie sich Zeit, Ihr Erbe sorgfältig zu prüfen, um finanzielle Verluste zu vermeiden. Beachten Sie die 6-wöchige Frist für die Ausschlagung des Erbes, um gut informierte Entscheidungen zu treffen.

---

### GRUNDBUCHÄNDERUNG BEI IMMOBILIENERBE

Nachdem Sie sich entschieden haben, die geerbte Immobilie zu behalten, sind bestimmte rechtliche Schritte erforderlich. Zunächst müssen Sie einen Antrag stellen, um den Eintrag im Grundbuch zu aktualisieren. Das Grundbuch fungiert als öffentliches Register, das den Eigentumsstatus von Immobilien erfasst. Um die Immobilie zu behalten, bedarf es der Eintragung Ihres Namens als neuen Eigentümer.

Diese Maßnahme ist jedoch nicht erforderlich für den Fall, dass Sie vorhaben, die Immobilie zu verkaufen. Die Kosten für die Aktualisierung des Grundbucheintrags sind in den ersten beiden Jahren nach dem Tod des Erblassers kostenfrei. Für Anträge, die nach dieser Zeitspanne eingereicht werden, entstehen Gebühren, die vom Wert der Immobilie abhängen.

Um sich als gesetzlicher Erbe auszuweisen, müssen Sie in der Regel dem Grundbuchamt das Protokoll der Testamentseröffnung des Nachlassgerichts vorlegen. Falls Ihnen die Immobilie jedoch nicht durch ein Testament oder einen Erbvertrag übertragen wurde, benötigen Sie hierfür einen sogenannten Erbschein. Um einen Erbschein zu erhalten, ist es erforderlich, dass Sie beim Amtsgericht Ihres verstorbenen Angehörigen am Wohnsitz einen Antrag stellen. Im Fall, dass es mehrere Personen gibt, die gemeinsam erben, bieten sich zwei Optionen:

Sie können entweder einen Erbschein gemeinsam beantragen, der sämtliche Erben umfasst, oder getrennte Teil-Erbscheine für jeden Erben beantragen. Die Gebühren werden auch für dieses Dokument basierend auf dem Nachlasswert berechnet. Der Erbschein bestätigt Ihr Recht auf das geerbte Eigentum und ermöglicht Ihnen auch das Grundbuch einzusehen, um eventuelle finanzielle Verpflichtungen oder Schulden in Bezug auf die Immobilie zu ermitteln.

---

# 04 ERBSCHAFTSSTEUER BEI IMMOBILIEN



Erbschaften sind nicht nur eine Frage des Erbens, sondern auch der steuerlichen Verantwortung. In diesem Zusammenhang ist es entscheidend, zu verstehen, dass Erbschaften steuerpflichtig sind und die Höhe der anfallenden Steuern von verschiedenen Faktoren abhängt. Insbesondere das Verwandtschaftsverhältnis spielt eine Schlüsselrolle in diesem Kontext.

Die Gesetzgebung sieht Freibeträge vor, die gewisse Schwellenwerte darstellen, bis zu denen keine Erbschaftssteuer anfällt. Der Freibetrag ist vor allem von Ihrem konkreten Verwandtschaftsverhältnis zur verstorbenen Person abhängig und beträgt 20.000 Euro, sofern keine Verwandtschaft besteht. Für enge Verwandte wie Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner gilt jedoch ein erhöhter Freibetrag von 500.000 Euro.

Im Folgenden finden Sie eine Übersicht über die Freibeträge gemäß der Steuerklassen bei der Erbschaftssteuer:

**Steuerklasse 1:**

- Ehegatten, Lebenspartner: 500.000 €
- Kinder, Stief- und Adoptivkinder: 400.000 €
- Enkelkinder: 200.000 €
- Eltern und Großeltern: 100.000 €

**Steuerklasse 2:**

Geschwister, Kinder der Geschwister und Stiefeltern: 20.000 €

**Steuerklasse 3:**

Nicht verwandte Erben: 20.000 €

Der Verwandtschaftsgrad, den Sie zu der verstorbenen Person haben, bildet die Grundlage für Ihre Steuerklasse: Hierbei wird der monetäre Wert des Erbes zunächst um den entsprechenden Freibetrag reduziert und dann der Rest – je nach Steuerklasse – versteuert.

In Deutschland variiert die Erbschaftssteuer abhängig von Ihrem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser sowie der Höhe des vererbten Vermögens. Diese Versteuerung variiert von 7 % für den Ehegatten bei einem zu versteuernden Wert (abzüglich des Freibetrags) von 75.000 Euro, bis hin zu 50 % ab einem Restbetrag von 26.000.000 Euro für Erben ohne Blutsverwandtschaft.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Sie nach der Kenntnisnahme einer Erbschaft diese innerhalb von drei Monaten dem Finanzamt melden müssen. Diese Benachrichtigung sollte schriftlich erfolgen, um sicherzustellen, dass alle relevanten Informationen ordnungsgemäß übermittelt werden. Sie sollten die Frist für die Erbschaftssteuer unbedingt einhalten, da sonst rechtliche und finanzielle Konsequenzen drohen, einschließlich des Risikos einer Strafverfolgung wegen Steuerhinterziehung.

---

**Tipp:** *Es ist wichtig, zu beachten, dass im Falle einer Erbschaft die Pflicht besteht, das Finanzamt innerhalb von drei Monaten zu benachrichtigen.*

In speziellen Situationen, unter bestimmten Voraussetzungen, haben Sie die Möglichkeit, die Immobilie ohne Erbschaftssteuern zu erwerben. Dies ist gegeben, falls die verstorbene Person die Immobilie als ihren Hauptwohnsitz genutzt hat, die Wohnfläche unter 200 Quadratmetern beträgt und Sie ein direkter Erbe sind, beispielsweise als Ehepartner, Lebenspartner oder Kind. Die Voraussetzung für eine steuerfreie Übernahme ist, dass Sie die Immobilie nach dem Erbfall mindestens zehn Jahre lang selbst bewohnen müssen. Beachten Sie also, dass Sie bei einer kürzeren Nutzungsdauer nachträglich Erbschaftssteuern entrichten müssen.

Generell empfiehlt es sich, bereits frühzeitig über die Nachfolgeplanung und die Verteilung Ihres Vermögens Gedanken zu machen. Eventuell könnten Sie auch in Betracht ziehen, einen Teil Ihres Vermögens noch zu Lebzeiten an Ihre zukünftigen Erben zu übertragen, um die Erbschaftsteuerlast zu reduzieren. Im Zusammenhang mit Erbschaftsteuer ist es empfehlenswert, die Dienste eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen. Dieses Rechtsgebiet ist äußerst kompliziert und es existieren zahlreiche Aspekte, die berücksichtigt werden müssen.



# 05 IMMOBILIENBEWERTUNG BEI ERBSCHAFT



## TEILUNGSVERSTEIGERUNG

Es ist bedeutend und relevant zu wissen, wie viel Ihre geerbte Immobilie wert ist. Um diesen Wert, den man als "Verkehrswert" bezeichnet, herauszufinden, ist es ratsam, ein offizielles Gutachten erstellen zu lassen. Indem Sie den Wert ermitteln lassen, haben Sie eine genaue Vorstellung davon, wie viel Erbschaftssteuer Sie möglicherweise zahlen müssen. Andernfalls würde das Finanzamt den Wert lediglich anhand eines Durchschnittswerts gemäß der Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV) schätzen.

Alternativ dazu können Sie den exakten Steuerbetrag genauer festlegen, indem Sie ein Gutachten zur Bewertung der geerbten Immobilie durch einen Experten erstellen und dieses beim Finanzamt einreichen. Sie können dabei mögliche Mängel oder Abnutzungen der Immobilie im Gutachten hervorheben, was dazu führt, dass die Erbschaftssteuer reduziert wird. Dies ist besonders nützlich bei älteren Häusern, die renoviert werden müssen, da ein eigenes Gutachten hierbei sinnvoll ist.

Ein Gutachten ist auch entscheidend für alle zukünftigen Schritte, die Sie in Bezug auf die Immobilie unternehmen möchten, wie zum Beispiel den Verkauf.

Der Wert einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab, wie ihrer Größe, ihrem Zustand, ihrer Lage und ihrer Ausstattung. Das macht die Festlegung des Werts kompliziert. Es ist ratsam, sich von einem Immobilienexperten beraten zu lassen, da viele Verkäufer dazu neigen, den Verkaufspreis zu hoch anzusetzen. Dies geschieht entweder, weil sie emotional an der Immobilie hängen oder weil sie auf einen hohen Gewinn hoffen. Bei einem überhöhten Preis für die Immobilie gestaltet sich die Suche nach einem Käufer als schwierig bis unmöglich. Andererseits kann eine zu niedrige Einschätzung des Werts beim Verkauf finanzielle Verluste bedeuten.

---

**Tipp:** Die Festlegung eines geeigneten Verkaufspreises für Ihr Haus erfordert eine sorgfältige und eingehende Prüfung des Objekts. Dies ist ein entscheidender Schritt beim Verkauf Ihres Hauses und erfordert Fachkenntnisse, Genauigkeit und Erfahrung. Mit unserer Expertise können Sie sicher sein, dass alle Aspekte präzise bewertet werden. Wir unterstützen Sie gerne.

**Wissen, woran man ist.**

# KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

<https://wehrhahn-immobilien.de/wertermittlung>



EINFACH MIT DER KAMERA-APP IHRES SMARTPHONES SCANNEN UND DIREKT ZUR  
IMMOBILIENBEWERTUNG GELANGEN.

**JETZT  
UNVERBINDLICH  
ONLINE  
BEWERTEN.**

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?



# 06 VERMIETUNG, EIGENNUTZUNG ODER VERKAUF



In der Regel ist die Entscheidung zur Annahme eines Erbes endgültig und nur äußerst selten umkehrbar.

Jetzt haben Sie drei verschiedene Optionen, wie Sie mit der geerbten Immobilie umgehen können: Sie können sie vermieten, selbst nutzen oder verkaufen. Jede dieser Möglichkeiten hat ihre eigenen Vorteile, die wir im Folgenden genauer betrachten werden:

### **Vermietung**

Die Vermietung einer geerbten Immobilie ist dann ratsam, wenn sie wirtschaftlich rentabel ist. Dies hängt von verschiedenen Faktoren ab:

Das Alter der Immobilie: Ältere Immobilien erfordern oft mehr Wartung und Renovierungen, was die Rentabilität beeinflussen kann.

Die Kosten für Renovierungen und Instandhaltung: Hohe Instandhaltungs- und Reparaturkosten können die Rentabilität der Vermietung beeinträchtigen.

Die Mieteinnahmen: Es ist wichtig, dass die Mieteinnahmen ausreichen, um die laufenden Kosten oder, falls die Immobilie finanziert wurde, die Zinsen und Tilgung zu decken.

**Tipp:** *Kalkulieren Sie die Kosten großzügig. In der Regel sind die tatsächlichen Kosten höher als erwartet und im Laufe der Zeit werden sie normalerweise nicht geringer.*

## EIGENNUTZUNG

Sollte es sich bei der geerbten Immobilie um Ihr Elternhaus handeln, ist es wichtig, keine emotionalen Entscheidungen zu treffen. Die Kosten und Belastungen, die Sie am Ende tragen könnten, wären wahrscheinlich nicht im Sinne Ihrer Familie. Klären Sie die folgenden Fragen, ehe Sie handeln:

Möchten Sie Ihren Lebensmittelpunkt jetzt oder später an den Standort der Immobilie verlegen?

Haben Sie die finanziellen Mittel, um Umbau- und Sanierungsarbeiten aus Ihrem Vermögen zu finanzieren, nicht nur jetzt, sondern auch in der Zukunft?

Sind Sie Mitglied einer Erbengemeinschaft und haben Sie die finanziellen Mittel, um die anderen Erben zusätzlich zu den Immobilienkosten auszuzahlen?

---

## VERKAUF

Kommen die anderen Optionen nicht in Frage, dann ist der Verkauf womöglich die beste Wahl. Auch bei theoretisch möglicher Vermietung oder Eigennutzung kann der Verkauf dennoch eine entspannte und äußerst gewinnbringende Entscheidung darstellen. Die tatsächliche Gewinnspanne hängt vom Wert der geerbten Immobilie ab und davon, wie gut der Erbe oder sein Immobilienmakler den Verkauf abwickelt.

In der Realität ist es so, dass die überwiegende Anzahl der Erben die Immobilie aus diversen Überlegungen heraus verkauft:

**Eigenschaften:** Oftmals entspricht eine geerbte Immobilie nicht genau den Lebensumständen der Erben. Womöglich befindet sich die Immobilie in einer Region, die an Attraktivität verliert und in der die Bevölkerungszahl abnimmt. In solchen Situationen könnte es ratsam sein, die Immobilie zu veräußern, bevor ihr Wert im Laufe der Zeit sinkt.

**Unvermietet:** Es ist keine empfehlenswerte Vorgehensweise, eine geerbte Immobilie zunächst zu vermieten und erst später zu verkaufen. Vermietete Immobilien erzielen in der Regel einen niedrigeren Verkaufspreis, da der neue Eigentümer in Bezug auf die Vermietung eingeschränkt ist und Mietverträge nur unter bestimmten Bedingungen geändert werden können (Mieter können in der Regel nicht einfach gekündigt werden, außer aus Eigenbedarf). Wir raten Ihnen daher, bereits zum Zeitpunkt des Erbfalls zu überlegen, wie Sie mit der Immobilie verfahren möchten, um den Wert Ihres Erbes nicht zu mindern. In den meisten Fällen ist der Verkauf einer zum Zeitpunkt des Erbfalls unvermieteten Immobilie die profitablere Option, da nicht vermietete Immobilien in der Regel einen höheren Marktwert haben.

**Verkaufserlös:** Der Erlös aus dem Verkauf ermöglicht es Ihnen zum Beispiel, Ihre Traumimmobilie zu erwerben oder Ihren bestehenden Hauskredit abzubezahlen.

**Kreditzahlungen:** Es ist möglich, dass die geerbte Immobilie noch einen ausstehenden Kredit aufweist, der im Rahmen des Erbes übernommen werden müsste. In solchen Fällen könnte die beste Option sein, die geerbte Immobilie zu verkaufen, um finanzielle Belastungen und Schulden zu vermeiden.

**Aufwand:** Erben sehen sich vor der Herausforderung, nicht nur finanzielle Ressourcen, sondern auch Zeit und Fachwissen in die Verwaltung und Instandhaltung der geerbten Immobilie investieren zu müssen. Diese Anforderungen können eine erhebliche Belastung darstellen, insbesondere wenn die vorhandenen Ressourcen nicht ausreichen, um die laufenden Kosten zu decken. In solchen Situationen kann der Verkauf der Immobilie eine sinnvolle Option sein, um die finanzielle Belastung zu minimieren und die Erbschaft effizient zu verwalten.

**Erbengemeinschaft:** Planen Sie, in eine Immobilie einzuziehen, die Sie gemeinsam mit anderen geerbt haben, müssen Sie in der Regel Ihre Miterben auszahlen, was finanzielle Mittel erfordert. Im Fall von Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Erbengemeinschaft darüber, wie mit der geerbten Immobilie verfahren werden soll, kann es eine empfehlenswerte Lösung sein, die Immobilie zu verkaufen und die resultierenden Mittel unter den Miterben gerecht aufzuteilen.

Es ist klar, dass viele persönliche Faktoren eine wichtige Rolle bei der Handhabung einer geerbten Immobilie spielen. Um diese individuellen Umstände angemessen zu bewerten, empfehlen wir Ihnen, sich von einem Immobilienmakler beraten zu lassen. Wir verfügen über die nötige Erfahrung, um die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie gemäß Ihren Bedürfnissen zu analysieren. Das Ganze erfolgt kosteneffizient, zeitsparend und diskret. Lassen Sie uns jetzt gemeinsam handeln!

Vertrauen Sie den Experten von

**Wehrhahn Immobilien e.K.**

Besser kaufen. Besser verkaufen. Mit uns an Ihrer Seite.



Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Wehrhahn  
Prokurist

# SIE HABEN FRAGEN

zum Thema "Erbschaft einer Immobilie"?

Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!  
Vereinbaren Sie einen unverbindlichen und kostenfreien Beratungstermin  
und lassen Sie uns persönlich über Ihre Vorstellungen und Ziele sprechen!

**Besser kaufen. Besser verkaufen. Mit uns an Ihrer Seite.**

Rathausstraße 1B  
22941 Bargteheide

Telefon: +49 (0) 4532 - 3068  
Mail: [mwe@wehrhahn-immobilien.de](mailto:mwe@wehrhahn-immobilien.de)  
<https://wehrhahn-immobilien.de>



*Die Hinweise in diesem Ratgeber stellen keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung dar und können diese nicht ersetzen. Sie dienen lediglich als allgemeine Orientierungshilfe. Unsere Beratung beinhaltet keine rechtlichen oder steuerlichen Fragen zu Ihrem speziellen Fall. Bei rechtlichen oder steuerlichen Anliegen in Ihrem konkreten Fall empfehlen wir Ihnen, sich an eine qualifizierte Rechtsanwältin/einen qualifizierten Rechtsanwalt oder Steuerberaterin/Steuerberater zu wenden.*





