



RATGEBER

Immobilie geerbt — Was nun?

Sicher entscheiden in der Erbsituation

Geerbte Immobilie: Chance oder Last?

Klare Orientierung in einer emotionalen Zeit

Der Tod eines Angehörigen ist eine schwere Zeit — und plötzlich liegt die Verantwortung für eine Immobilie auf Ihren Schultern. Behalten, vermieten oder verkaufen? Dieser Ratgeber hilft Ihnen, die richtige Entscheidung zu treffen.

Was Sie jetzt wissen sollten:

- Erbschaft annehmen oder ausschlagen? (6-Wochen-Frist!)
- Erbschaftsteuer: Freibeträge und Bewertung
- Erbengemeinschaft: Wenn mehrere Erben eine Immobilie besitzen
- Selbst einziehen, vermieten oder verkaufen?
- Renovierungsbedarf realistisch einschätzen

❗ WICHTIG:

Achtung: Die Ausschlagungsfrist beträgt nur 6 Wochen!
Prüfen Sie zuerst, ob Schulden oder Lasten auf der Immobilie liegen.

Ihre Entscheidungsoptionen

Selbst einziehen

Möglich, wenn die Immobilie zum eigenen Bedarf passt.
Erbchaftsteuer entfällt bei 10-jähriger Selbstnutzung (für Ehepartner/Kinder bei angemessener Größe).

Vermieten

Langfristige Einnahmen, aber auch Verwaltungsaufwand. Wichtig: Zustand des Objekts, Mietpreisspiegel und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten prüfen.

Verkaufen

Oft die beste Lösung bei Erbengemeinschaften oder wenn Renovierungsbedarf den Wert übersteigt. Professionelle Bewertung schützt vor Unterprice-Verkäufen.

Erbchaftsteuer verstehen

Kinder: 400.000 € Freibetrag.
Ehepartner: 500.000 €.
Geschwister: nur 20.000 €. Darüber hinaus: Steuersatz je nach Verwandtschaftsgrad 7–50%.

Erbengemeinschaft: Einigung nötig

Mehrere Erben müssen sich einstimmig einigen. Scheitert die Einigung, droht die Teilungsversteigerung — mit erheblichen Wertverlusten für alle.

Schulden & Lasten prüfen

Grundbuchauszug einholen: Gibt es Hypotheken, Grundschulden oder Wohnrechte? Im Zweifel: Erbschaft ausschlagen (6-Wochen-Frist!).

Kennen Sie den aktuellen Marktwert der geerbten Immobilie?

Wie wir Ihnen helfen können

Ihr Spezialist für besondere Lebenssituationen

1

Verkehrswertgutachten für das Finanzamt

Ein professionelles Gutachten kann die Steuerbemessungsgrundlage senken — oft erheblich. Mit professioneller Immobilienbewertung erstelle ich anerkannte Gutachten.

2

Moderation der Erbengemeinschaft

Ich begleite Gespräche zwischen mehreren Erben neutral und sachlich — damit aus einer schwierigen Situation eine faire Einigung wird.

3

Objektbewertung & Marktanalyse

Kostenfreie Ersteinschätzung des Immobilienwerts im Raum Halle, Leipzig und Saalekreis — damit Sie wissen, was Sie haben.

4

Diskreter Verkauf bei Bedarf

Falls Sie sich für den Verkauf entscheiden: Ich organisiere den gesamten Prozess — von der Vorbereitung bis zum Notartermin.

Jetzt kostenfrei beraten lassen:

+49 160 4141071 · [wohnraum.info](https://www.wohnraum.info)

WhatsApp: Senden Sie "Erbschaft – bitte um Kontaktaufnahme" an +49 160 4141071

Ihre Checkliste

Geerbte Immobilie — Ihre Checkliste

Aufgabe / Prüfpunkt	Erledigt
<input type="checkbox"/> Erbschein beantragen (Nachlassgericht)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Grundbuchauszug anfordern (Lasten & Schulden prüfen)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Ausschlagungsfrist beachten: nur 6 Wochen ab Kenntnis	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Erbschaftsteuer-Freibetrag prüfen (je nach Verwandtschaftsgrad)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Finanzamt informieren: Erwerb muss gemeldet werden	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Zustand der Immobilie besichtigen und dokumentieren	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Professionelle Wertermittlung / Verkehrswertgutachten einholen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Option prüfen: Selbst einziehen (10-Jahre-Steuerbefreiung?)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Option prüfen: Vermieten (Mietmarkt Halle/Leipzig analysieren)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Option prüfen: Verkaufen (Timing, Marktsituation, Steuern)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Bei Erbengemeinschaft: Einigung herbeiführen oder Mediation	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Kostenloses Erstgespräch mit Wohnraum Immobilien vereinbaren	<input type="checkbox"/>

Steffen Batat

Immobilienmakler · Immobilienbewertung

Halle/Saale · Leipzig · Saalekreis

+49 160 4141071

info@wohnraum.info

www.wohnraum.info

WhatsApp: +49 160 4141071

Senden Sie: "Erbchaft – bitte um Kontaktaufnahme"



wohnraum.info