



LOEVE RATGEBER

Immobilie geerbt - was nun?

Ein klarer Fahrplan für Erben - von den ersten Unterlagen über die gemeinsame Entscheidung bis zu Verkauf, Vermietung oder Eigennutzung.

Stand August 2026

ERSTE ORIENTIERUNG

Erst Klarheit schaffen, dann entscheiden.

Eine geerbte Immobilie verbindet häufig persönliche Erinnerungen mit finanziellen und rechtlichen Entscheidungen. Bevor über Verkauf, Vermietung oder Eigennutzung entschieden wird, sollten Eigentum, Verpflichtungen und Objektzustand sauber geklärt sein.

01 Die ersten Schritte

- ☐ Testament, Erbvertrag und vorhandene Nachlassunterlagen zusammenstellen
- ☐ Erbenstellung und Eigentumssituation klären
- ☐ Grundbuch, eingetragene Rechte und Belastungen prüfen
- ☐ Laufende Darlehen, Versicherungen, Steuern und Betriebskosten erfassen
- ☐ Immobilie sichern, aktuellen Zustand dokumentieren und dringende Schäden verhindern
- ☐ Bestehende Mietverhältnisse, Leerstand und laufende Verträge prüfen
- ☐ Erbrechtliche Fristen - insbesondere bei Überlegungen zur Ausschlagung - frühzeitig fachlich prüfen
- ☐ Steuerliche Folgen vor Verkauf, Übertragung oder Aufteilung individuell klären

Wichtig bei mehreren Erben

Hinterlässt der Erblasser mehrere Erben, wird der Nachlass gemeinschaftliches Vermögen der Erben. Bei einer Erbengemeinschaft sollten Entscheidungen über die Immobilie deshalb frühzeitig gemeinsam strukturiert werden.

ENTSCHEIDUNG

Vier Wege für die geerbte Immobilie

Welche Lösung sinnvoll ist, hängt von Eigentumsstruktur, Finanzierung, persönlicher Planung, Objektqualität und Marktwert ab.

01 Eigennutzung

Die Immobilie selbst übernehmen und künftig bewohnen. Vorher sollten Ausgleich unter Miterben, Finanzierung, laufende Kosten und möglicher Modernisierungsbedarf geklärt werden.

02 Vermietung

Die Immobilie im Bestand halten und vermieten. Dafür sind realistische Miete, laufende Bewirtschaftung, Instandhaltung, steuerliche Behandlung und Verantwortlichkeiten zu prüfen.

03 Verkauf

Ein gemeinsamer Verkauf kann Vermögen liquidieren und die Auseinandersetzung vereinfachen. Grundlage sollten ein belastbarer Marktwert, vollständige Unterlagen und eine abgestimmte Verkaufsstrategie sein.

04 Übernahme durch einen Miterben

Ein Miterbe kann die Immobilie übernehmen und die übrigen Erben ausgleichen. Wertansatz, Finanzierung, notarielle Umsetzung und steuerliche Folgen sollten vorab geklärt werden.

Bei einer Erbengemeinschaft

- ☐ Gemeinsames Ziel und gewünschten Zeitrahmen festhalten
- ☐ Neutralen Marktwert als Gesprächsgrundlage ermitteln
- ☐ Offene Darlehen, Grundschulden und laufende Verpflichtungen auflisten
- ☐ Zuständigkeiten für Kosten, Unterlagen und Kommunikation vereinbaren

Gemeinschaftliche Verfügung: Nach § 2040 BGB können Erben über einen Nachlassgegenstand nur gemeinschaftlich verfügen. Vor Verkauf oder Übertragung sollten zudem notarielle, rechtliche und steuerliche Fragen geklärt werden.

VERKAUF VORBEREITEN

Diese Unterlagen sollten griffbereit sein

Je vollständiger die Datenbasis, desto schneller lassen sich Marktwert, Verkaufsfähigkeit und mögliche Risiken einordnen.

- ☐ Nachweis der Erbenstellung und relevante Nachlassunterlagen
- ☐ Aktuelle Grundbuchangaben und Flurkarte
- ☐ Grundrisse sowie Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- ☐ Baugenehmigungen und Baubeschreibung, soweit vorhanden
- ☐ Energieausweis beziehungsweise erforderliche Energiedaten
- ☐ Nachweise zu Modernisierungen, Sanierungen und bekannten Mängeln
- ☐ Bei Vermietung: Mietverträge, Mieterliste und Betriebskostenunterlagen
- ☐ Angaben zu Darlehen, Grundschulden und sonstigen Belastungen

Steuern nicht pauschalisieren

Ob bei einem späteren Verkauf Einkommensteuer nach § 23 EStG anfällt, hängt vom Einzelfall ab. Bei unentgeltlichem Erwerb berücksichtigt § 23 EStG grundsätzlich die Anschaffung durch den Rechtsvorgänger. Vor einem Verkauf sollte die konkrete Situation steuerlich geprüft werden.

Rechtsgrundlagen zur eigenen Prüfung

BGB §§ 1922, 1942 ff., 2032 ff. und 2040: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

EStG § 23: <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/>

Hinweis

Diese Publikation dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Energie- oder Sachverständigenberatung. Angaben und Prüfungsumfang sind stets an das konkrete Objekt und den Einzelfall anzupassen.