

Immobilie geerbt – Was nun?

Von Karl-Heinz Wild | Wild
Immobilien&Finanzierung



Vorwort

Eine geerbte Immobilie ist oft ein emotionaler wie finanzieller Meilenstein. Doch neben der Freude mischen sich schnell Fragen, Unsicherheit und Verantwortung. Dieser Ratgeber gibt Ihnen einen klaren Überblick, wie Sie strukturiert und rechtssicher mit Ihrer Erbschaft umgehen.

1. Erbschaft annehmen oder ausschlagen?

Bevor Sie etwas unternehmen, prüfen Sie:

- Gibt es Schulden im Nachlass?
- Ist die Immobilie sanierungsbedürftig?
- Sind Sie alleiniger Erbe oder Teil einer Erbengemeinschaft?

👉 **Frist beachten:** Sie haben 6 Wochen Zeit, um das Erbe auszuschlagen.

2. Grundbuch & Eigentumsumschreibung

Nach Annahme des Erbes muss der Eintrag im Grundbuch geändert werden. Dafür benötigen Sie:

- Erbschein oder notarielles Testament
- Sterbeurkunde
- ggf. Zustimmung aller Miterben

💡 Tipp: Die Umschreibung ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Erbfall gebührenfrei.

3. Erbschaftsteuer prüfen

Ob und wie viel Erbschaftsteuer fällig wird, hängt ab von:

- Ihrem Verwandtschaftsgrad
- dem Wert der Immobilie
- bestehenden Freibeträgen

Freibeträge:

- Ehegatten: 500.000 €
- Kinder: 400.000 €
- Enkel: 200.000 €

👉 Eine professionelle Bewertung der Immobilie kann helfen, den Steuerwert realistisch zu halten.

4. Was tun mit der Immobilie?

Stellen Sie sich die Frage: Behalten, vermieten oder verkaufen?

- **Behalten:**

Als Eigenheim oder Ferienimmobilie – ggf. mit Sanierungsbedarf.

- **Vermieten:**

Regelmäßige Einnahmen, aber auch Verwaltungsaufwand und Pflichten.

- **Verkaufen:**

Schnelle Liquidität, aber auch Emotionen und ggf. Verkaufsabwicklung mit Miterben.

5. Immobilie verkaufen – was beachten?

Beim Verkauf einer geerbten Immobilie gelten Besonderheiten:

- Spekulationsfrist beachten (10 Jahre ab Erwerb durch Erblasser)
 - Notwendige Unterlagen zusammenstellen
 - Marktgerechte Wertermittlung
 - Klärung von Nutzungsverhältnissen (z. B. Wohnrecht, Mietvertrag)
- 👉 Wild Immobilien&Finanzierung übernimmt die komplette Verkaufsabwicklung für Sie – diskret & rechtssicher.

6. Erbengemeinschaft – gemeinsam entscheiden

Wenn mehrere Personen erben, müssen Entscheidungen einvernehmlich getroffen werden:

- Einvernehmliche Nutzung oder Verkauf
- Aufteilung von Erträgen oder Erlösen
- Notarieller Auseinandersetzungsvertrag

💡 Ein neutraler Makler kann helfen, Interessenskonflikte zu vermeiden.

7. Sanierung oder Verkauf im Ist-Zustand?

Einige Erben überlegen, ob sich eine Sanierung vor dem Verkauf lohnt. Hier gilt:

- Lohnt sich die Investition?
(Marktanalyse)
- Wie hoch ist der Renovierungsaufwand?
- Gibt es Fördermittel?

👉 Wir beraten Sie individuell, ob eine Wertsteigerung durch Sanierung sinnvoll ist.

8. Immobilienbewertung – neutral & realistisch

Eine objektive Marktwertanalyse gibt Ihnen die Grundlage für:

- Steuerliche Zwecke
- Aufteilung unter Erben
- Verkaufsentscheidung
- Finanzierung bei Behalt oder Vermietung

9. Finanzierung sichern – für Übernahme oder Auszahlung

Wenn Sie Miterben auszahlen oder die Immobilie modernisieren wollen, helfen wir mit:

- Maßgeschneiderten Finanzierungslösungen
- Fördermittelberatung
- Tragfähiger Liquiditätsplanung

10. Rechtssicher handeln

Bei Erbschaften ist juristische und steuerliche Klarheit entscheidend. Wir empfehlen:

- Zusammenarbeit mit einem Notar oder Fachanwalt
- Rücksprache mit dem Steuerberater
- Dokumentation aller Entscheidungen (z. B. Teilungsvertrag)

✓ Fazit:

Eine geerbte Immobilie kann eine wertvolle Chance sein – oder zur Belastung werden. Mit klarem Überblick, Experten an der Seite und einer guten Strategie sichern Sie sich nicht nur Ihren Anteil, sondern auch ein gutes Gefühl.

WILD

MOBILIEN & FINANZIERUNG

Sie wünschen sich Unterstützung bei Ihrem Erbe?

Wir helfen Ihnen gerne!
Rufen Sie uns an:

06898 - 4416532

Wild Immobilien & Finanzierung
Albert-Schweitzer-Str. 3
66346 Püttlingen

