

NESTWERT

KOSTENLOSER LEITFADEN · STAND 08/2026

Geerbte Immobilie verkaufen

Der komplette Leitfaden 2026 – Fristen, Steuern, Pflichten & Todos
für Erben und Erbengemeinschaften.

Ein Ratgeber von **Nestwert** · eine Marke der KEY & CASTLE GmbH
16562 Hohen Neuendorf · hallo@nestwert.de · www.nestwert.de
Allgemeine Information – keine Rechts- oder Steuerberatung.

Warum dieser Leitfaden?

Immer mehr Menschen erben eine Immobilie – und stehen plötzlich vor Fristen, Steuern und Entscheidungen, die keiner erklärt. Dieser Leitfaden bringt Sie in der richtigen Reihenfolge sicher ans Ziel: von den ersten Wochen bis zum Verkauf.

Kurz & knapp: Klären Sie zuerst, ob Sie das Erbe annehmen (Ausschlagung nur binnen 6 Wochen). Weisen Sie dann Ihr Eigentum per Erbschein oder Testament nach, berichtigen Sie das Grundbuch (2 Jahre gebührenfrei) und ermitteln Sie den Wert. Erst dann folgen Steuerprüfung und Verkauf.

Der Ablauf in 7 Schritten

- 1 Erbe annehmen oder ausschlagen**
Nachlass prüfen. Bei Überschuldung binnen 6 Wochen ab Kenntnis beim Nachlassgericht ausschlagen.
- 2 Eigentum nachweisen**
Erbschein beantragen oder notarielles Testament / Erbvertrag vorlegen.
- 3 Grundbuch berichtigen**
Als neue Eigentümer eintragen lassen – die ersten 2 Jahre gebührenfrei.
- 4 Immobilie bewerten**
Realistischen Verkehrswert ermitteln – Basis für Preis und Finanzamt.
- 5 Steuern klären**
Erbschaftsteuer-Freibeträge, Familienheim-Befreiung und 10-Jahres-Spekulationsfrist prüfen.
- 6 Vermarkten**
Unterlagen und Energieausweis zusammenstellen, professionell anbieten.
- 7 Notariell verkaufen**
Kaufvertrag beim Notar, Kaufpreiszahlung, Übergabe.

Fristen & Pflichten auf einen Blick

Aufgabe	Frist	Zuständig
Erbe ausschlagen (falls überschuldet)	6 Wochen ab Kenntnis	Nachlassgericht
Erwerb beim Finanzamt anzeigen	3 Monate	Erbe / Erbin
Grundbuch berichtigen (gebührenfrei)	2 Jahre nach Erbfall	Grundbuchamt
Spekulationsfrist beachten	10 Jahre ab Kauf des Erblassers	—
Energieausweis bereithalten	spätestens zur Besichtigung	Verkäufer

Angaben ohne Gewähr · Stand 08/2026 · Quellen u. a.: § 1944 BGB (Ausschlagung), § 30 ErbStG (Anzeige), GNotKG (Grundbuch), § 23 EStG (Spekulationsfrist).

Steuer-Überblick

Erbschaftsteuer – persönliche Freibeträge

Verwandtschaftsverhältnis	Freibetrag
Ehepartner / eingetr. Lebenspartner	500.000 €
Kinder / Stiefkinder	400.000 €
Enkel	200.000 €
Geschwister, Nichten / Neffen, Übrige	20.000 €

Familienheim-Befreiung: Erbt der Ehepartner das selbstgenutzte Familienheim und bewohnt es zehn Jahre weiter selbst, bleibt es steuerfrei – bei Kindern bis 200 m² Wohnfläche. Zieht man vorher aus, entfällt die Befreiung rückwirkend (außer bei zwingenden Gründen wie Pflegebedürftigkeit).

Spekulationssteuer: Beim Verkauf zählt die „Fußstapfentheorie“ – die 10-Jahres-Frist läuft ab dem Kauf durch den Erblasser, nicht ab dem Erbfall. Hat der Erblasser oder Sie die Immobilie im Verkaufsjahr und den beiden Vorjahren selbst bewohnt, ist der Verkauf sofort steuerfrei. Fallen beide Steuern an, mildert § 35b EStG die Doppelbelastung.

Quellen u. a.: § 16 & § 13 ErbStG, § 23 & § 35b EStG. Keine Steuerberatung – individuelle Fragen klärt ein Steuerberater.

Checklisten je nach Situation

Vier typische Ausgangslagen – haken Sie ab, was auf Sie zutrifft.

Für Erben (Einzelperson)

- ☐ Sterbeurkunde & Testament sichten, Nachlass prüfen
- ☐ Erbe annehmen oder (binnen 6 Wochen) ausschlagen
- ☐ Erbschein beantragen oder notarielles Testament nutzen
- ☐ Grundbuch berichtigen (2 Jahre gebührenfrei)
- ☐ Verkehrswert ermitteln – auch fürs Finanzamt
- ☐ Erwerb dem Finanzamt anzeigen, Erbschaftsteuer prüfen
- ☐ Energieausweis & Unterlagen zusammenstellen
- ☐ Haushaltsauflösung organisieren, dann verkaufen

Für die Erbengemeinschaft

- ☐ Alle Miterben früh an einen Tisch holen
- ☐ Neutralen Verkehrswert als gemeinsame Basis ermitteln
- ☐ Ziel klären: gemeinsam verkaufen, auszahlen oder behalten
- ☐ Beschlüsse dokumentieren – Verkauf nur einstimmig
- ☐ Einen gemeinsamen Ansprechpartner bestimmen
- ☐ Kosten & Erlös transparent aufteilen
- ☐ Freihändig verkaufen – Teilungsversteigerung nur als letztes Mittel

Für Angehörige / Bevollmächtigte im Pflegefall

- ☐ Vorsorgevollmacht prüfen – sonst Betreuung beantragen
- ☐ Bei Verkauf ggf. Genehmigung des Betreuungsgerichts einholen
- ☐ Liquiditätsbedarf für die Pflege realistisch ermitteln
- ☐ Verkaufen oder vermieten – Optionen durchrechnen
- ☐ Verkehrswert neutral bestimmen lassen
- ☐ Verkauf diskret und koordiniert abwickeln

Für ältere Eigentümer (vorausschauend)

- ☐ Frühzeitig entscheiden: vererben oder zu Lebzeiten übertragen
- ☐ Schenkung & Freibeträge (alle 10 Jahre nutzbar) prüfen
- ☐ Nießbrauch oder Wohnrecht als Gestaltungsoption bedenken
- ☐ Verrentung / Leibrente als Alternative prüfen
- ☐ Testament / Erbvertrag aktuell halten
- ☐ Wert der Immobilie kennen – als Basis jeder Planung

7 teure Fehler – und wie Sie sie vermeiden

1. **Die Ausschlagungsfrist verpassen.** Ist der Nachlass überschuldet, bleiben nur 6 Wochen ab Kenntnis. Wer zu spät reagiert, haftet unter Umständen mit dem eigenen Vermögen.
2. **Die Grundbuchberichtigung aufschieben.** Innerhalb von 2 Jahren nach dem Erbfall ist sie gebührenfrei. Danach kostet sie – abhängig vom Immobilienwert – oft mehrere hundert Euro.
3. **Den Wert schätzen statt ermitteln.** Ein zu hoher Preis verbrennt Zeit, ein zu niedriger verschenkt Geld. Der Verkehrswert ist zugleich für das Finanzamt maßgeblich.
4. **Die Spekulationsfrist übersehen.** Sie läuft ab dem Kauf durch den Erblasser („Fußstapfentheorie“), nicht ab dem Erbfall. Ein Verkauf kurz vor Ablauf kann teuer werden.
5. **In der Erbengemeinschaft eskalieren.** Eine Teilungsversteigerung bringt oft 20–30 % weniger als ein freier Verkauf. Reden ist günstiger als versteigern.
6. **Ohne vollständige Unterlagen vermarkten.** Fehlende Dokumente verzögern den Notartermin und verunsichern Käufer und Banken.
7. **Steuervorteile verschenken.** Familienheim-Befreiung, Selbstnutzung und § 35b EStG können die Steuerlast stark senken – wenn man sie rechtzeitig prüft.

Was ist Ihre geerbte Immobilie wert?

Finden Sie es kostenlos und unverbindlich heraus – in 60 Sekunden online. Der Verkehrswert ist zugleich für das Finanzamt relevant.

www.nestwert.de/immobilie-bewerten

Nestwert nimmt Ihnen die Organisation ab. Von der Bewertung über Unterlagen und Haushaltsauflösung bis zum Verkauf – aus einer Hand, diskret und mit festem Ansprechpartner. In Berlin & Brandenburg durch KEY & CASTLE, bundesweit über geprüfte Partner.

Dieser Leitfaden dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Alle Angaben ohne Gewähr, Stand August 2026. Gesetzliche Fristen, Freibeträge und Steuersätze können sich ändern und hängen vom Einzelfall ab. Für verbindliche Auskünfte wenden Sie sich bitte an Notar, Steuerberater oder Rechtsanwalt. Herausgeber: KEY & CASTLE GmbH, 16562 Hohen Neuendorf, HRB 268403 B, Amtsgericht Charlottenburg. Marke: Nestwert.