

# Die Erbschaft einer Immobilie.

Erben, Vererben und  
Verkaufen auf einen Blick.

Ratgeber mit  
Rechenbeispielen &  
Checklisten!



---

# Die Erbschaft einer Immobilie



## **Ihre HeimatMakler**

VR-Bank Donau-Mindel eG

**Liebe Eigentümerin,  
lieber Eigentümer,**

bei jedem zweiten Nachlass in Deutschland wird eine Immobilie vererbt. Zu Recht fragen sich viele Erben: Und nun? Denn Immobilien erben bedeutet viel Verantwortung. Die prachtvollste Jugendstilvilla kann zum Alptraum werden, wenn sie bis zum Dach mit Hypotheken belastet ist. Denn als Rechtsnachfolger des Erblassers muss der Erbe Zins und Tilgung an Banken oder sonstige Gläubiger leisten.

Wichtig ist, in dieser Situation einen klaren Kopf zu bewahren. Zu wissen, auf was man achten muss. Vor- und Nachteile abzuwägen. Und am Ende die Entscheidung zu treffen, die in das eigene Leben am besten passt.

Mit diesem Ratgeber möchten wir zeigen, was Erben eigentlich bedeutet, und wie man es richtig macht. Ihnen helfen, die für Sie besten Entscheidungen zu treffen. Und Optionen aufzeigen, die Sie vielleicht noch gar nicht kannten.

Denn Immobilien erben ist zwar nicht leicht. Aber es kommt seit Jahrhunderten vor. Sie sind also nicht der Erste, der damit konfrontiert ist. Und für uns ist es nicht das erste Mal, einem Immobilienerben beratend zur Seite zu stehen.

**Falls Sie unseren Support benötigen,  
melden Sie sich gerne ganz unverbindlich.**

**Ihre HeimatMakler**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Annehmen oder Ausschlagen ? Das ist hier die Frage !</b>	<b>4</b>
Wie man ein Erbe richtig ausschlägt.	
<b>Verkaufen, Vermieten oder selber nutzen ?</b>	<b>6</b>
Die Qual der Wahl der Möglichkeiten.	
<b>Die Erbengemeinschaft.</b>	<b>8</b>
Wenn Streitfall der Normalfall ist.	
<b>Der Erbschein.</b>	<b>10</b>
Mehr Sein, als Schein.	
<b>Das Grundbuch.</b>	<b>11</b>
Änderung aus guten Gründen.	
<b>Die Erbschaftssteuer.</b>	<b>12</b>
Erben ist gut – Steuern sind teuer.	

---

# Annehmen oder Ausschlagen ? Das ist hier die Frage!

Eine Immobilie zu erben klingt für die meisten Menschen sehr verlockend. Weniger verlockend sind allerdings Belastungen mit Schulden und Verbindlichkeiten. Denn als Erbe erben Sie nicht nur die Vermögenswerte des Erblassers, sondern auch seine Verpflichtungen.

Schuld daran ist §1922 Abs. 1 BGB, der die sogenannte Gesamtrechtsnachfolge regelt.

## Auszug §1922 Abs.1 BGB \_\_\_\_\_

„Mit dem Tode einer Person (Erbfall) geht deren Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über.“  
Nur mal so als Tipp!

## Indizien für eine Überschuldung des Erblassers sind:

- » Bürgschaften
- » Hypotheken
- » Grundschulden

Liegt eine dieser Indizien vor, raten wir Ihnen, sich vor Annahme des Erbes einen Überblick über die tatsächliche finanzielle Sachlage im Zusammenhang mit der Immobilie zu machen.



## Ausschlagen – aber richtig!

Das Wichtigste: Sie haben nur 6 Wochen Zeit um die Erbschaft auszuschlagen. Die Frist beginnt, sobald Sie von der Erbschaft erfahren haben.

### Tipp \_\_\_\_

Falls der Verstorbene seinen letzten Wohnsitz im Ausland hatte, haben Sie etwas mehr Luft: **6 Monate.**

Die Ausschlagung erklären Sie gegenüber dem Nachlassgericht. Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Verstorbene seinen letzten Wohnsitz hatte.

Sie können dort gegen eine Gebühr von 30 Euro persönlich erscheinen oder einen Notar beauftragen, der eine entsprechende Erklärung aufsetzt.

### WICHTIG:

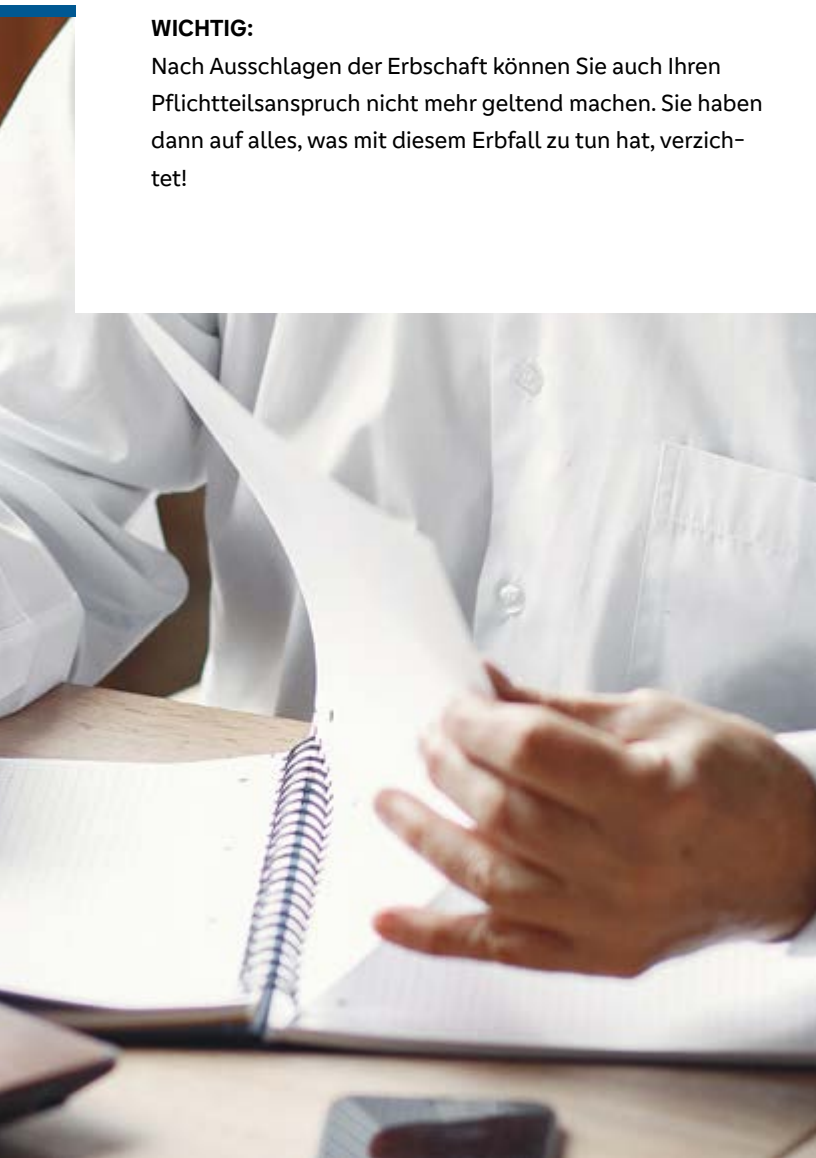
Nach Ausschlagen der Erbschaft können Sie auch Ihren Pflichtteilsanspruch nicht mehr geltend machen. Sie haben dann auf alles, was mit diesem Erbfall zu tun hat, verzichtet!

### Tipp \_\_\_\_

Ein Schreiben vom Nachlassgericht erhalten Sie dazu nur, wenn der Erblasser ein Testament bei Gericht hinterlegt hatte. Gibt es kein Testament, reicht Ihre Kenntnis vom Tod des Erblassers aus, um die Frist starten zu lassen.

Wird die Erbschaft ausgeschlagen, geht das Erbe an den nächsten Erbschaftsanwärter. Dies können z.B. Ihre eigenen Kinder sein. Sind die Kinder minderjährig, müssen Sie als gesetzlicher Vertreter der Kinder die Erbschaft für Ihre Kinder ausschlagen. Und haben am Ende quasi nichts gewonnen.

Schlagen alle Erben aus, erbt zum Schluss der Staat. Der kann die Erbschaft nicht ablehnen, kommt aber auch nicht für die Schulden auf.



---

# Vermieten, selbst nutzen oder verkaufen ?

## Die Qual der Wahl der Möglichkeiten.

Haben Sie das Erbe angenommen, gibt es kein Zurück mehr. Eine Annahme kann nur in ganz seltenen Fällen rückgängig gemacht werden.

**Nun stehen Sie vor 3 sehr verschiedenen Möglichkeiten:  
Verkaufen. Vermieten. Oder selbst nutzen.**

Das Gute daran:  
Jede Entscheidung hat Ihre Vorteile. Hier ein Überblick:

### **Vermieten.**

Vermieten ist dann ratsam, wenn es sich rentiert.  
Dies hängt von folgenden Faktoren ab:

- » Wie alt ist die Immobilie?
- » Wie hoch sind die Sanierungs- und Instandhaltungskosten?
- » Reichen die Mieteinnahmen aus, um diese Kosten oder im Falle einer Finanzierung deren Zins und Tilgung zu decken?

#### **Tipp** —

**Kalkulieren Sie die Kosten unbedingt großzügig. Sie fallen in der Regel höher aus, als erwartet und werden mit den Jahren nicht kleiner.**



## Selbst nutzen.

Auch wenn es sich bei der geerbten Immobilie um Ihr Elternhaus handelt: Entscheiden Sie niemals emotional. Kosten und Mühen, die Sie am Ende erdrücken, wären sicher nicht im Sinne der Familie. Beantworten Sie also zunächst folgende Fragen:

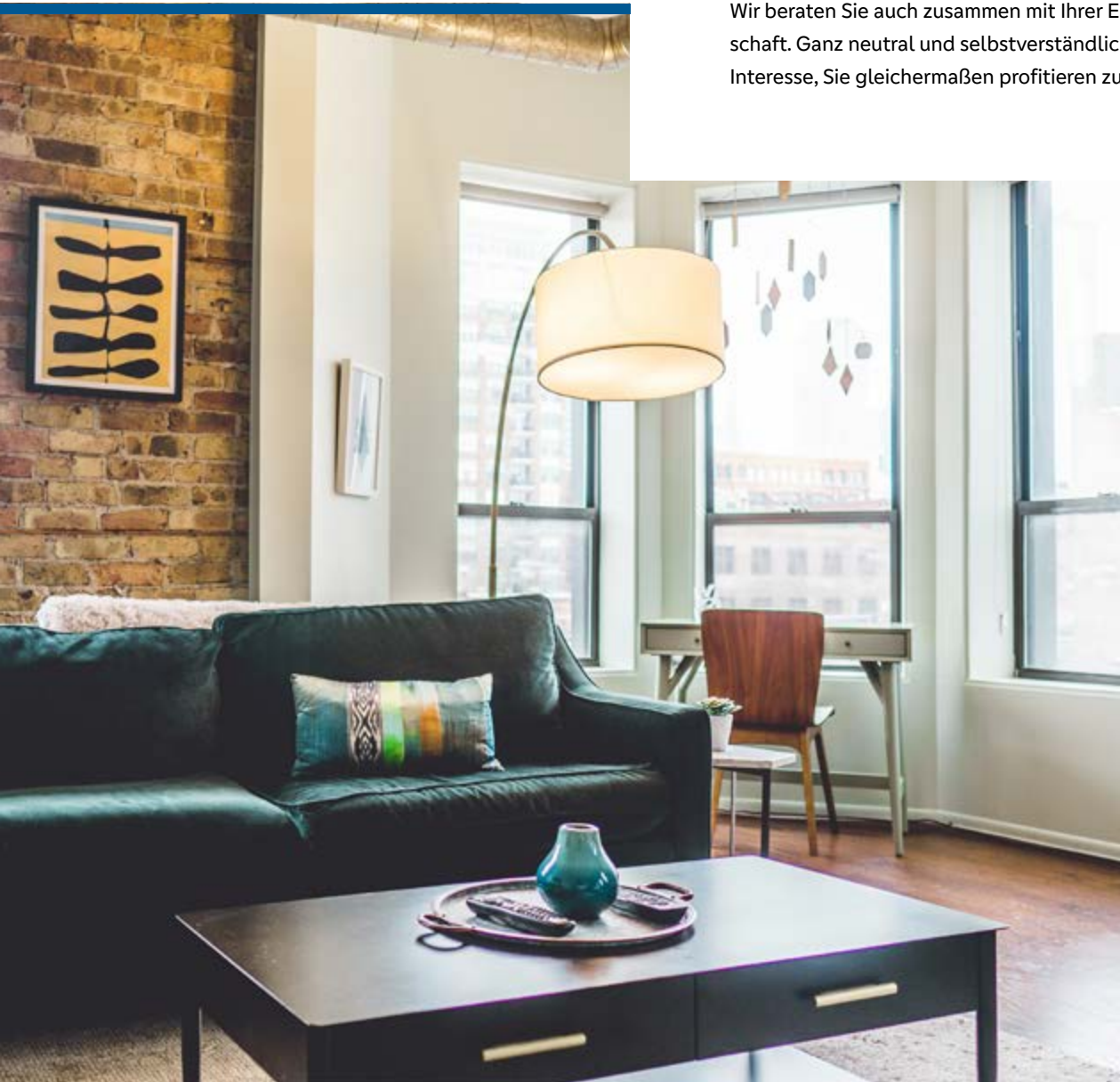
- » Möchten Sie Ihren Lebensmittelpunkt jetzt oder später an den Standort der Immobilie verlegen?
- » Können Sie Umbau- und Sanierungsmaßnahmen aus Ihrem Vermögen finanzieren? Und das nicht nur jetzt, sondern auch in Zukunft?
- » Bei Erbengemeinschaft: Haben Sie neben der Kosten für die Immobilie auch die Mittel, die anderen Erben auszubehalten?

## Verkaufen.

Kommen die anderen Optionen nicht in Frage, dann ist Verkaufen der beste Weg. Aber auch dann, wenn Vermietung oder Selbstnutzung theoretisch in Frage kämen, kann Verkauf eine entspannte und sehr lukrative Option sein. Wie lukrativ, das hängt vom Wert der geerbten Immobilie ab. Und vom Verkaufsgeschick des Erben oder seines Maklers!

## Fragen Sie gerne bei uns nach.

Wir beraten Sie auch zusammen mit Ihrer Erbengemeinschaft. Ganz neutral und selbstverständlich in dem Interesse, Sie gleichermaßen profitieren zu lassen.



---

# Sonderfall Erbengemeinschaft Wenn Streitfall der Normalfall ist.

In einer Erbengemeinschaft zu erben, ist nicht einfach. Denn je mehr Menschen ein Erbe unter sich aufteilen, umso höher das Potenzial für Streit.

Sofern Sie zusammen mit mehreren Hinterbliebenen eine Wohnung oder ein Grundstück erben, bilden Sie automatisch eine Erbengemeinschaft. Die ist Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und bietet jedem Miterben denselben Anspruch auf die Anteile an der geerbten Immobilie, sofern sich nicht aus Testament oder Erbvertrag etwas anderes ergibt.

**Dies besagt §2032 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der lautet: „Hinterlässt der Erblasser mehrere Erben, so wird der Nachlass gemeinschaftliches Vermögen der Erben.“**

## **Pflichten der Erbengemeinschaft einer Immobilie:**

- » Aufkommen für die laufenden Kosten der Immobilie von Grundsteuer über Abwasser und Müllabfuhr bis hin zu Reparaturen und Instandhaltungskosten.
- » Haftung mit dem Privatvermögen
- » Finanzielles Einspringen, falls ein Erbe nicht in der Lage ist, die durch die Immobilie anfallenden Kosten zu tragen.

## **Gemeinsam erben, gemeinsam verkaufen.**

Da es fast nie Sinn macht, eine Immobilie mit mehreren Miterben gemeinsam zu nutzen, zu bewohnen oder zu vermieten, ist der Verkauf in aller Regel das Mittel der Wahl.

Dazu bedarf es eines einheitlichen Beschlusses durch die Gemeinschaft. Das Demokratieprinzip reicht hier nicht aus – alle müssen sich einig sein!

Allerdings ist es mit dem Beschluss zum Verkauf dann auch getan, während man bei gemeinschaftlicher Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie immer wieder in Wespennester stoßen wird.



## Schlusslösung Auflösung.

Zum Glück ist eine Erbengemeinschaft nicht auf ewig angelegt. Denn ihr Sinn und Zweck liegt allein darin, das Immobilienerbe untereinander aufzuteilen und sich dann wieder aufzulösen.

**Die Auflösung kann auf 3 unterschiedlichen Wegen geschehen:**

1. Aufteilung der geerbten Immobilie durch einstimmige Entscheidung. Wer erhält welchen Teil?  
Eine schwierige Auseinandersetzung, die nicht umsonst auch Erbauseinandersetzung genannt wird.
2. Verkauf des Erbanteils an einen anderen Miterben oder einen Dritten. Alle anderen freuen sich über den Verkaufserlös, der nach Erbteilen verteilt wird.
3. Abschichtung und Anwachsung durch Verzicht eines einzelnen oder mehrerer Erben auf ihren Erbteil, gegen Zahlung einer Abfindung. Bei den anderen Erben kommt es dann zu einer Anwachsung.  
Die Erben, die eine Abfindung bekommen haben, scheiden aus der Erbengemeinschaft aus.

Für die Höhe der Abfindung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Sie ist reine Verhandlungssache. Sie sollten aber vorab herausfinden, welchen Wert die Immobilie hat, und ob sie mit Verbindlichkeiten belastet ist. Denn falls z.B. eine Hypothek auf dem vererbten Haus lastet, dann muss der Verkehrswert des Hauses um die Höhe der Hypothek gemindert werden.

Alle, die nicht gegen Abfindung auf ihren Erbteil an der Immobilie verzichtet haben, bleiben letzten Endes als Erbengemeinschaft mit der Immobilie übrig. Und im Verkaufsfall empfiehlt sich unbedingt das Einschalten eines Maklers. Denn der ist unparteiisch und achtet darauf, dass alle gleichermaßen profitieren.



---

# Der Erbschein. Mehr Sein, als Schein.

Ein zentrales Element beim Erben ist der Erbschein. Ein amtliches Dokument, das bestätigt, dass Sie rechtmäßiger Erbe eines Hauses oder einer Wohnung sind.

Er wird immer dann benötigt, wenn kein notariell beglaubigtes Testament und kein schriftlich aufgesetzter Erbvertrag existieren.

Den Erbschein gibt's nicht automatisch. Sie müssen ihn beim für den Wohnsitz des Erblassers zuständigen Amtsgericht beantragen.

Der Erbschein berechtigt auch zur Einsicht ins Grundbuch. Dies ist sehr sinnvoll, da sie so gleich erkennen können, ob und wie hoch die geerbte Immobilie belastet ist.

## Was kostet ein Erbschein?

Die Kosten des Erbscheins sind abhängig von der Höhe des Nachlasswerts. Bei einem Nachlasswert von 100.000 Euro, fallen für den Erbschein ca. 200 Euro an.

Vererbt ein Vater seinen Töchtern ein Haus im Wert von 500.000 Euro und beantragen beide Töchter als Erbengemeinschaft einen Erbschein, dann müssen die beiden dafür mit Kosten in Höhe von 1.735 Euro rechnen.

## Welche Unterlagen brauche ich für den Erbschein?

- » Ihren Personalausweis oder Reisepass
- » Sterbeurkunde
- » Familienstammbuch zur Dokumentation der Verwandtschaft
- » Infos darüber, ob ein Prozess zu Ihrem Erbrecht anhängig ist
- » Namen und Anschrift der Miterben
- » Sterbeurkunden aller Personen, die vom Erbe ausgeschlossen sind, weil sie bereits vor dem Erblasser verstorben sind
- » falls vorhanden: Testament oder Erbverträge
- » Beleg über die Höhe der Erbschaft und die Schulden des Erblassers
- » Bei Eheleuten den Güterstand, bei eingetragener Lebensgemeinschaft den Vermögensstand

---

# Das Grundbuch. Änderung aus guten Gründen.

Gehört eine Immobilie zum Nachlass, muss im Erbfall das Grundbuch geändert werden.

## Warum?

**Ganz einfach: Weil der Eintrag im Grundbuch jetzt nicht mehr richtig ist.**

Vorgeschrieben wird dies übrigens in §82 der Grundbuchordnung (GBO):

„Ist das Grundbuch hinsichtlich der Eintragung des Eigentümers durch Rechtsübergang außerhalb des Grundbuchs unrichtig geworden, so soll das Grundbuchamt dem Eigentümer oder dem Testamentsvollstrecker, dem die Verwaltung des Grundstücks zusteht, die Verpflichtung auferlegen, den Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs zu stellen und die zur Berichtigung des Grundbuchs notwendigen Unterlagen zu beschaffen. (...)“

## Grundbuch ändern lassen – wie geht das?

### 1. Wo ändern lassen?

Den Antrag auf Grundbuchberichtigung stellen Sie beim Amtsgericht, in dessen Bezirk die geerbte Immobilie liegt.

### 2. Wie ändern lassen?

Für die Änderung müssen Sie die Erbfolge nachweisen. Dies machen Sie durch Vorlage von Erbschein, Testament oder Erbvertrag. Die Kosten für den Erbschein lassen sich so sparen!

### 3. Was kostet das?

In Deutschen Behörden ist zwar fast nichts kostenlos, aber das schon! Vorausgesetzt, Sie stellen den Antrag auf Grundbuchänderung innerhalb von 2 Jahren nach dem Tod des Erblassers. Im Falle der Erbauseinandersetzung haben Sie sogar noch etwas länger Zeit.

# Die Erbschaftssteuer.

## Erben ist gut – Steuern sind teuer.

Im Land der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler gibt es selbstverständlich auch eine umfassende Erbschaftssteuergesetzgebung. Die genauen gesetzlichen Regelungen finden Sie im Erbschafts- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG).

Pauschal kann man sagen: Die Erbschaftssteuer fällt immer an, wenn jemand stirbt und jemand erbt. Faktisch ist das nicht ganz so. Denn es gibt Freibeträge. Erst wenn diese überschritten werden, muss tatsächlich Erbschaftssteuer gezahlt werden.

### WICHTIG:

Je entfernter Erblasser und Erbe verwandt waren, umso höher die Steuer!

Steuerliche Vorteile gibt es außerdem dann, wenn es um das geerbte Familienheim geht. Das ist nicht nur familiär, sondern auch fair.

### Tipp —

**Der einfachste Weg, die Erbschaftssteuer zu umgehen, ist dem Erblasser überlassen: Indem er seinen Immobilienbesitz noch zu Lebzeiten verschenkt. Denn für alles, was länger als 10 Jahre vor dem Tod verschenkt wurde, fällt keine Erbschaftssteuer an.**

### Erbschaftssteuer Schritt für Schritt.

Wie sooft im Leben gilt auch bei der Erbschaftssteuer: Schritt für Schritt klappt's am besten.

#### Schritt 1: Finanzamt informieren.

Haben Sie das Erbe angenommen, müssen Sie dies innerhalb von 3 Monaten beim Finanzamt anzeigen.

### WICHTIG:

Für die geerbte Immobilie ist nicht Ihr eigenes Finanzamt zuständig, sondern das Finanzamt, das zuletzt für den Verstorbenen zuständig war.

Ein formloses Schreiben reicht. Darin müssen Sie diese Angaben machen:

- » Adresse, Beruf, Vor- und Zuname des Erblassers
- » Adresse, Beruf, Vor- und Zunahme von Ihnen als Erbe
- » Todestag und Sterbeort des Erblasser
- » Gegenstand und Wert des Erbes
- » Rechtsgrund für den Erwerb (z.B. gesetzliche Erbe oder Testament)
- » Verhältnis zum Erblasser, z.B. Verwandtschaftsgrad
- » Informationen über frühere Zuwendungen vom Erblasser (Höhe, Art & Wert)

**Tipp** \_\_\_\_

Die Erbschaft vor dem Finanzamt zu verschweigen, mag verlockend sein. Aber es lohnt sich nicht. Denn erstens wird das Finanzamt über Banken oder Behörden sowieso davon erfahren. Zweitens machen Sie sich der Steuerhinterziehung strafbar, die bekanntermaßen kein Kavaliersdelikt ist.

### Schritt 2: Entscheidung des Finanzamts abwarten.

Das Finanzamt entscheidet, dass Sie keine Steuererklärung für Ihre Erbschaft machen müssen? Super. Dann können Sie sich die folgenden Schritte komplett sparen. Bewahren Sie den Bescheid aber gut auf. Sicher ist sicher.

### Schritt 3: Steuererklärung für die geerbte Immobilie machen.

Das Finanzamt entscheidet, dass Sie eine Steuererklärung für die geerbte Immobilie machen müssen? Dann füllen Sie jetzt 2 Dokumente aus.

1. Den Mantelbogen: In diesem Formular machen Sie allgemeine Angaben zur Erbschaft. Bei mehreren Erben ist eine gemeinsame Erbschaftssteuererklärung oder eine einzelne Erbschaftssteuererklärung jedes Erben möglich. Je nachdem, wie Sie sich untereinander einig werden.
2. Die Anlage: In diesem Formular machen Sie detailliertere Angaben zur Erbschaft. Auch bei mehreren Erben muss jeder die Anlage separat ausfüllen.

Alles ausgefüllt? Perfekt. Geben Sie die Dokumente jetzt zusammen mit der Steuererklärung beim Finanzamt ab.

### Schritt 4: Abwarten!

Das Finanzamt prüft, ob Sie Erbschaftssteuer zahlen müssen. Falls ja, wird es Sie innerhalb der nächsten 2 Jahre zur Zahlung auffordern. Kommt das Finanzamt dieser Pflicht innerhalb von 4 Jahren ab Abgabe der Steuererklärung nicht nach, dann ist die Erbschaftssteuer verjährt und Sie haben verdammtes Glück gehabt.



## Schritt 5: Freibeträge einkalkulieren.

Selbstverständlich sollten Sie schon vor der Entscheidung des Finanzamts eine „Hausnummer“ zum Kalkulieren und Planen haben.

Dazu müssen Sie folgendes kennen:

1. Ihre Erbschaftssteuerklasse
2. Den Wert des Immobilienerbes
3. Die Freibeträge kennen, die Ihnen nach § 16 ErbStG zustehen.

Ihre Erbschaftssteuerklasse hängt von Ihrem Verhältnis zum Erblasser ab.

### Steuerklasse I:

Trifft zu, wenn Sie Ehepartner, eingetragener Lebenspartner, Kind, Stiefkind, Enkel, Urenkel, Elternteil oder Großelternteil des Erblassers sind.

### Steuerklasse II:

Trifft zu, wenn Sie Schwester oder Bruder, Nichte oder Neffe, Stiefelternteil, Stiefkind, Schwiegerelternteil oder geschiedener Ehegatten des Erblassers sind.

### Steuerklasse III:

Trifft für alle weiteren Erben zu.

Der Wert des geerbten Objekts bemisst sich nach dem Verkehrswert der Immobilie. Der Freibetrag nach der verwandtschaftlichen Nähe zum Erblasser – je enger Sie verwandt waren, umso höher der Freibetrag.

## Zunächst zum Verkehrswert.

Der Verkehrswert einer Immobilie wird auch Marktwert genannt und bezeichnet den derzeit am Markt erzielbaren Preis für eine Immobilie.

Eine Formel, um ihn auszurechnen gibt es nicht. Aber es gibt Kriterien, die für die Ermittlung des Verkehrswerts eine Rolle spielen. Diese sind:

- » das Baujahr der Immobilie
- » die Wohnfläche
- » die Nutzfläche
- » der Zustand der Immobilie
- » der energetische Standard
- » der Ausstattungsstandard der Immobilie
- » und das Wichtigste: Lage, Lage, Lage!

Wie attraktiv die Lage wirklich ist, lässt sich anhand des Bodenrichtwertes ermitteln. Ein Richtwert, der sich an den Preisen für vergleichbare Grundstücksverkäufe orientiert.

Bei vermieteten Immobilien wird außerdem berücksichtigt, welcher Mietertrag erwirtschaftet wird und wie hoch der örtliche Mietspiegel ist.

### WICHTIG:

Je höher der Verkehrswert, desto höher fällt auch die steuerliche Belastung aus. Anfang 2023 gab es eine gesetzliche Änderung bezüglich des Ansatzes des Immobilienwertes, was unter Umständen zu höheren Werten und damit auch der zu zahlenden Steuern führen kann. Eine entsprechend hohe Steuerforderung des Finanzamts müssen Sie nicht einfach hinnehmen: Mit einem rechtsgültigen Verkehrswertgutachten können Sie den Nachweis über einen niedrigeren Verkehrswert einreichen – und Ihre Steuerforderung damit entsprechend senken.

Als erfahrener Immobilienvermittler ermitteln wir den Verkehrswert Ihrer Immobilie gerne für Sie. Und schon können Sie anhand dieser Tabelle ermitteln, mit welchem Freibetrag auf Ihre Erbschaft Sie kalkulieren dürfen:

Erbschafts- Steuerklasse	Verwandtschaftsgrad zum/zur Verstorbenen	Freibetrag
1	Ehepartner	500.000 €
1	leibliche Kinder, Stief- und Adoptivkinder, Enkel, deren Kinder schon verstorben sind	400.000 €
1	Enkel	200.000 €
1	Eltern & Großeltern	100.000 €
2	Geschwister, Nichten, Neffen, Stiefeltern, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner	20.000 €
3	Nicht verwandte Erben	20.000 €

**WICHTIG:**

Steuerfrei sind auch Hausrat & bewegliche Gegenstände

- » Kleidungsstücke oder Wäsche des Erblassers:  
in Steuerklasse I bis zu 41.000 Euro steuerfrei
- » Bewegliche Gegenstände, die kein Hausrat sind:  
in Steuerklasse I bis zu 12.000 Euro steuerfrei

In den Steuerklassen II und III ist der Freibetrag kleiner.  
Hier werden für Hausrat und bewegliche Gegenstände  
insgesamt 12.000 Euro veranschlagt.

Nicht dazu zählen allerdings Bargeld, Wertpapiere, Münzen,  
Edelmetall, Edelsteine, Perlen und sonstige Zahlungsmittel.



## Rechenbeispiel

Sie erben die Wohnung Ihrer Eltern, die  
350.000 Euro wert ist. Dann müssen Sie nicht mit  
Erbschaftssteuer rechnen. Ihr Freibetrag  
liegt bei 400.000 Euro und wurde, gemessen am  
Verkehrswert der Immobilie, nicht überschritten.

## Schritt 6: Erbschaftssteuersatz beachten.

Das Finanzamt hat Ihren Freibetrag vom Verkehrswert der Immobilie abgezogen und es bleibt noch was übrig? Dann müssen Sie auf diesen Restbetrag Erbschaftsteuer zahlen. Wieviel, das bestimmt sich erstens nach Ihrer Steuerklasse, und zweitens nach der Höhe des Restbetrags.

### Macht Sinn, oder?

Restbetrag	Erbschaftsteuerklasse 1	Erbschaftsteuerklasse 2	Erbschaftsteuerklasse 3
bis 75.000 €	7 %	15 %	30 %
bis 300.000 €	11 %	20 %	30 %
bis 600.000 €	15 %	25 %	30 %
bis 6 Mio. €	19 %	30 %	30 %
bis 13 Mio. €	23 %	35 %	50 %
bis 26 Mio. €	27 %	40 %	50 %
ab 26 Mio. €	30 %	43 %	50 %



### Rechenbeispiel

Der Verstorbene hat Ihnen ein Haus vermacht, das 600.000 Euro wert ist. Da Sie mit dem Verstorbenen nur befreundet waren, ist Ihr Freibetrag auf 20.000 Euro beschränkt. Übrig bleiben 580.000 Euro Restbetrag. Als sonstiger Berechtigter fallen Sie in Steuerklasse 3 und müssen auf den Restbetrag 30 % Erbschaftsteuer zahlen. Summa summarum 174.000 Euro. Ihr tatsächlich geerbtes Vermögen beträgt also 426.000 Euro.



## **Schritt 7: Nachlassverbindlichkeiten geltend machen.**

Immerhin können Sie den finanziellen Aufwand, den Sie wegen der Erbschaft haben, von Ihrer Erbschaftsschuld abziehen. Dazu gehören:

- » Schulden des Erblassers
- » Kosten für die Bestattung
- » Gebühren für den Erbschein
- » Gebühren für die Testamentseröffnung

Falls Sie nichts nachweisen, steht Ihnen von Seiten des Finanzamts eine Pauschale von 10.300 Euro zu.

Besser als nichts, aber in der Realität meist weniger als die tatsächlichen Kosten.





# Endlich Frieden finden !

Wenn Sie sich mit der Thematik des Erbens und Vererbens einer Immobilie und diesem kleinen Ratgeber beschäftigt haben, haben Sie garantiert bemerkt: Erben ist nicht nur ein höchst kompliziertes, sondern auch ein hochemotionales Thema. Unzählige Familien sind bereits am Streit ums Erbe zerbrochen. Und genau davor mögen Sie und Ihre Angehörigen möglichst verschont bleiben!

Entscheiden Sie klug, betrachten Sie auch die anderen Seiten und bereiten Sie sich auf jeden Schritt gut und besonnen vor.

Für den Erblasser gilt: Je besser er plant, was mit seinem Immobilienbesitz passiert, umso kleiner das spätere Streitpotenzial. Sich frühzeitig um Erbvertrag oder Testament zu kümmern und auch die Erben schon zu Lebzeiten über die Nachlassplanung zu informieren, kann böse Überraschungen effizient vorbeugen.

Für den Erben gilt: Ein Immobilienerbe anzutreten ist eine komplexe und emotional belastende Angelegenheit. Ein guter Makler kann Sie hier objektiv und ohne Familienbrille beraten und unterstützen. Vom Besorgen der Unterlagen bis zum Notartermin. Und das kosteneffizient, zeitsparend und diskret.

Makler sind zwar Geschäftsleute. Aber Geschäftsleute in Ihrem Interesse und darüber hinaus auch Menschen!

**Wir wünschen Ihnen „Alles Gute“ für Sie  
und Ihre Familienangelegenheiten.**

**Ihre HeimatMakler**

Hier finden  
**Ihre Notizen** Platz.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Hier finden  
**Ihre Notizen Platz.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Sie haben noch weitere Fragen?**  
Vereinbaren Sie einfach einen Termin.  
**Wir sind gerne für Sie da.**



VR-Bank Donau-Mindel eG  
Kapuzinerstraße 25  
89407 Dillingen

☎ **09071 - 581 2403**

✉ **marta.stegner@vr-dm.de**

🌐 **immo-dm.de**

**Marta Stegner**

Assistenz Baufinanzierung  
& Immobilien



VR-Bank Donau-Mindel eG  
Kapuzinerstraße 25  
89407 Dillingen

☎ **08221 - 40440 2401**

✉ **madeleine.schuhmair@vr-dm.de**

🌐 **immo-dm.de**

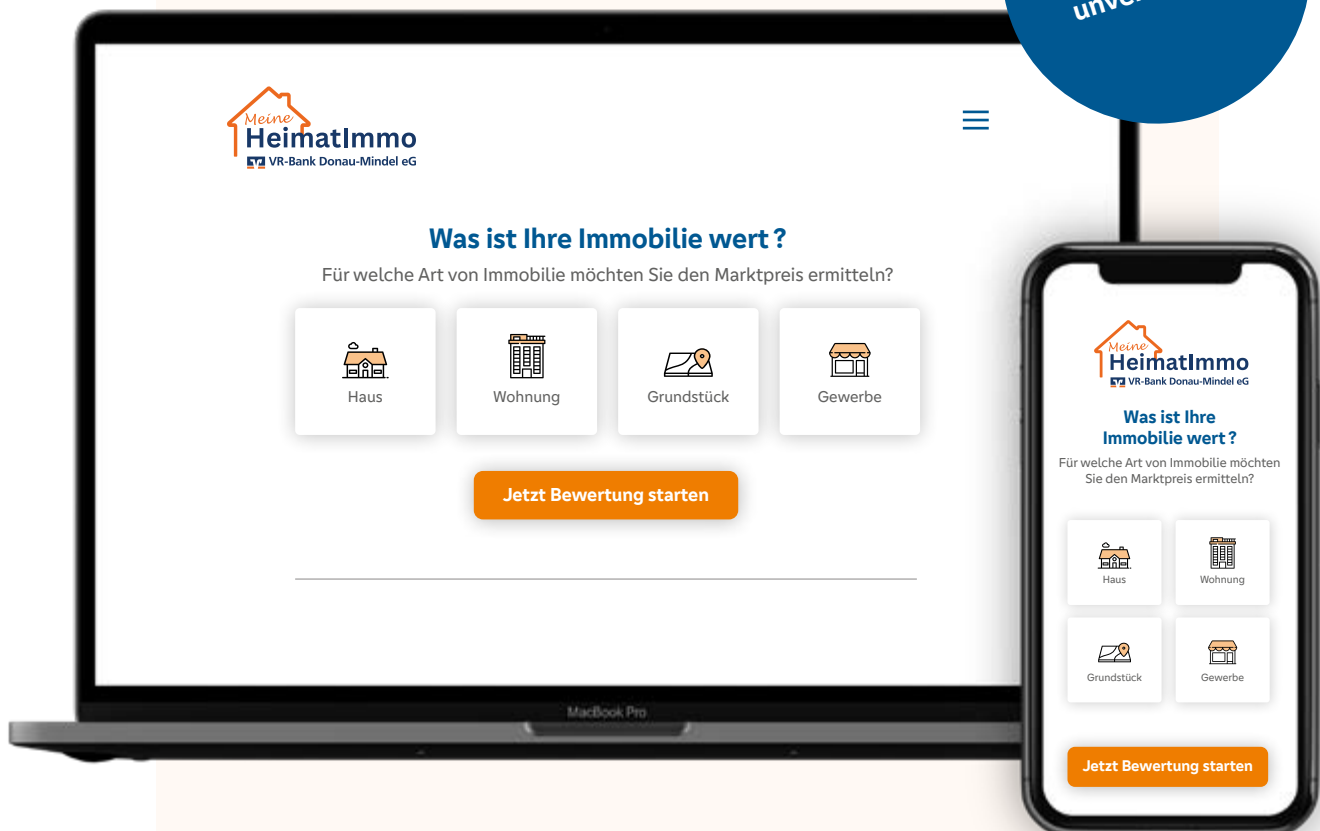
**Madeleine Schuhmair**

Assistenz Baufinanzierung  
& Immobilien

# Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist ?

Nutzen Sie unsere kostenfreie  
Immobilienbewertung.

Online, schnell und  
unverbindlich.



[immo-dm.de/wertermittlung.html](https://immo-dm.de/wertermittlung.html)



Dieser Ratgeber ist ein kostenloser Service von:

**VR-Bank Donau-Mindel eG**  
**Kapuzinerstraße 25**  
**89407 Dillingen**

#### **Urheberrecht und Haftungsausschluss**

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen, Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen sowie Vervielfältigungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Maklaro GmbH, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg. Für mögliche Druckfehler und Irrtümer wird keine Haftung übernommen. Stand September 2023.