

# DIE IMMOBILIE ***IM ERBFALL***

Was ist zu beachten, wenn eine Immobilie geerbt wird?  
Welche Fristen und Steuern sind zu bedenken und was ist  
eine Erbengemeinschaft?



*Liebe Leser,*

wenn ein Angehöriger stirbt, gibt es meist eine Reihe von Dingen zu klären. Neben dem Schmerz steckt auch viel Verantwortung in der Regelung des Erbes.

Somit kommen viele Fragen auf: Nehme ich das Erbe an? Wenn ja, soll die Immobilie verkauft oder vermietet werden? Kann ich eventuelle Miterben auszahlen, um die Immobilie selbst zu beziehen? Wie viel ist die Immobilie wert und wann muss ich Erbschaftsteuer zahlen?

Sie sehen, das Thema ist komplex und bedarf vieler Entscheidungen. Die wichtigsten Aspekte bei Erbfällen mit Immobilien wollen wir für Sie in diesem Ratgeber erläutern und Sie bei Ihrer Entscheidung unterstützen.

Wenn Sie darüber hinaus weitere Fragen haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

**Herzlichst**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Krüll'.

Ihr **Marcus Krüll**

Geschäftsführer bei **ASSVOR GmbH**

**Hinweis:** In diesem Ratgeber wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

**Rechtlicher Hinweis:** Dieser Ratgeber stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.

Der Ratgeber bildet den Wissensstand vom Herbst 2022 ab.



## DIE IMMOBILIE IM **ERBFALL**

---

### 5 Testament, Erbvertrag und gesetzliche Erbfolge

## WAS REGELT DAS **NACHLASSGERICHT**?

---

### 8 Erbschein und Ausschlagungsfrist

## WIE DIE GEERBTE IMMOBILIE **KÜNFTIG GENUTZT** WERDEN KANN

---

### 10 Die Immobilie verkaufen

### 11 Die Immobilie vermieten

### 12 Ein Erbe zieht ein und bezahlt Miete beziehungsweise die Miterben aus

### 12 Teilungsversteigerung



## GESETZLICHE **FRISTEN** UND MÖGLICHE **STEUERN**

---

### 14 Spekulationssteuer

### 15 Erbschaftsteuer und steuerliche Freibeträge

### 16 Freibetrag für Schenkungssteuer

### 17 **ZUSAMMENFASSUNG**

---

# DIE IMMOBILIE IM **ERBFALL**

Erben von Immobilien stehen vor vielen Fragen: Was ist die Immobilie wert und wann müssen sie Erbschaftsteuer zahlen? Wie wollen sie das Haus, die Wohnung oder die Gewerbeimmobilie künftig nutzen? Möchten sie selbst einziehen, diese verkaufen oder vermieten?

Dann gibt es noch Besonderheiten bei Erbengemeinschaften: Umfassen mehrere Kinder des Erblassers eine solche, müssen sie gemeinsam und einvernehmlich über den weiteren Verbleib beziehungsweise die Nutzung der Immobilie entscheiden.

Grundsätzlich haben der oder die Erbennehmer die Möglichkeit, das Erbe auszuslagern. Das macht Sinn, wenn die Vermögensverhältnisse des Verbliebenen unklar sind oder die Erben damit rechnen, beim Antritt des Nachlasses eher Schulden als zusätzliches Vermögen zu erhalten.



# **TESTAMENT, ERBVERTRAG UND GESETZLICHE *ERBFOLGE***

---

Die wenigsten Menschen nehmen die Regelung ihrer Vermögensübertragung zu Lebzeiten in die eigene Hand und machen ein **Testament**. Dabei wäre das gerade beim Vererben von Immobilien sinnvoll. Denn in diesem Fall könnte beispielsweise einem Kind das Haus oder die Wohnung zugesprochen werden, das andere oder die Ehefrau könnten Geldvermögen aus Aktienfonds und den Pkw erhalten.

Auch in einem anderen Fall ist ein Testament sinnvoll, nämlich wenn ein Ehepaar mit mehreren Kindern ihr Eigenheim nach dem Tod an ein Enkelkind vererben will. Hierfür benötigen sie ein Testament. Würde die gesetzliche Erbfolge greifen, würde das Objekt an ihre Kinder gehen. Der Enkel ginge leer aus.

Gibt es nur einen Erben oder eine Erbin oder wird testamentarisch beziehungsweise in einem Erbvertrag nur eine Person mit einer Immobilie bedacht, kann diese selbsttätig darüber verfügen, was mit ihr passiert: ob sie vermietet oder verkauft wird oder der Begünstigte selbst einzieht. Bei einer Erbengemeinschaft aus mehreren Personen ist es zumeist schwieriger Entscheidungen zu treffen. Die sind jedoch nötig.

Neben einem Testament gibt es die Möglichkeit, einen **Erbvertrag** mit den Personen, die bedacht werden sollen, zu schließen. Dieser muss notariell beurkundet werden. Der Erblasser muss nicht nur testierfähig wie beim Verfassen eines Testaments sein, sondern auch geschäftsfähig sein. Ein Erbvertrag wird häufig bei speziellen Umständen geschlossen, etwa wenn ein Unternehmen peu à peu an einen Nachfolger übergehen soll oder das Erbe einer Immobilie daran geknüpft wird, dass der Erbnehmer vor dem Tod des Erblassers im gegenseitigen Einvernehmen verpflichtet wird, diesen an seinem Lebensende zu pflegen.

Liegt ein wirksames Testament oder ein Erbvertrag vor, wird von einer gewillkürten Erbfolge gesprochen. Wählen Erblasser diesen Weg, können sie beliebige Personen als Erben einsetzen.

In der Realität gibt es aber nur in circa 30 Prozent der Erbfälle ein Testament oder einen Erbvertrag, in dem der oder die Verblichene ihren letzten Willen regelt. In etwa 70 Prozent der Fälle greift die **gesetzliche Erbfolge** gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Dabei werden in erster Linie Ehegatten sowie Kinder berücksichtigt.

Das BGB kennt verschiedene Erbstufen: Unter die Erben der ersten Ordnung (§ 1924 BGB) fallen Kinder des Erblassers und Enkelkinder. Vertreter der zweiten Ordnung (§ 1925 BGB) sind Eltern des Erblassers, Geschwister, Nichten und Neffen, auch geschiedene Elternteile der verstorbenen Person sind Erben zweiter Ordnung. In der dritten Ordnung (§ 1926 BGB) sind die Großeltern des Erblassers, Onkel und Tanten, Cousins und Cousinen gebündelt.

Ehegatten beerben einander. Sie bekommen in der Regel die Hälfte neben den Kindern. Solange mindestens ein Erbe der ersten Ordnung existiert, kommen keine Vertreter der zweiten Rangfolge zum Zug. Ebenso verhält es sich zwischen der zweiten und dritten Ordnung.

Gemäß der gesetzlichen Erbfolge erhält der überlebende Partner neben den Kindern immer ein Viertel des Nachlasses, selbst wenn nur ein Kind existiert. Sind außer dem Witwer nur Verwandte der zweiten Ordnung vorhanden, erbt der überlebende Ehegatte die Hälfte. Falls die Kinder des Erblassers, die gemäß der Erbfolge den Nachlass antreten würden, beide verstorben sind, rücken die Kindeskindern des Erblassers auf deren Erbteil nach.

---

**EIN BEISPIEL** *Beide Söhne haben zwei Kinder. Ein Sohn ist beim Tod der Mutter (als Erbgeberin) bereits verstorben. Es erbt vorrangig erst einmal der lebende Sohn zur Hälfte. Die Kinder des verstorbenen Bruders erben die zweite Hälfte ihres verstorbenen Vaters zu gleichen Teilen. Das heißt, jeder erhält ein Viertel des Nachlasses.*

Gibt es ein großes Erbe mit mehreren Immobilien, sollte darauf geachtet werden, diese nicht direkt zu veräußern: Werden innerhalb von fünf Jahren drei Immobilien verkauft, ist das für den Fiskus unproblematisch. Werden es mehr, erachten die Finanzbehörden diese Tätigkeit als gewerblichen Immobilienhandel. Die dabei erzielten Einnahmen sind zu versteuern. Dabei ist es unerheblich, welche Größe und Nutzungsart die Immobilie hat, ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist: Auch der Verkauf einer Garage fällt gegebenenfalls unter diese Drei-Objekt-Grenze.



WAS REGELT DAS  
***NACHLASSGERICHT?***

# ERBSCHEIN UND AUSSCHLAGUNGSFRIST

---

Nach dem Tod des Erblassers recherchiert das zuständige Nachlassgericht, das in der Regel beim Amtsgericht angesiedelt ist, die Erben und macht mit diesen einen Termin. Hat der Verstorbene zu Lebzeiten ein Testament gemacht, geht daraus sein Wille hervor, ansonsten prüft das Nachlassgericht gemäß gesetzlicher Erbfolge die Erbnehmer und stellt einen Erbschein aus.

Zu diesem Termin müssen verschiedene Unterlagen mitgebracht werden wie der Totenschein des Verstorbenen. Bilden zum Beispiel drei Geschwister eine Erbengemeinschaft, dann können sie aus ihrem Kreis einen Vertreter ermächtigen, der sie bei verschiedenen Terminen vertritt.

Der **Erbschein** wird vom Nachlassgericht gegen eine Gebühr, die sich am vererbten Vermögen orientiert, ausgestellt. Hierfür müssen die Erben Belege wie beispielsweise Kontoauszüge des Verstorbenen oder Auszüge der Aktienwerte vorlegen. Bei Immobilienvermögen sollte ein professionelles Wertgutachten mitgenommen werden. Sinnvoll kann es sein, damit einen öffentlich bestellten und vereidigten Immobiliensachverständigen zu beauftragen. Ein Verkehrswertgutachten leistet auch späterhin gute Dienste, etwa wenn ein Miterbe die Immobilie übernehmen möchte und seine Miterben auszahlt.

---

**GUT ZU WISSEN** *Existiert ein Testament oder Erbvertrag und geht daraus die Erbfolge eindeutig hervor, reichen dem Nachlassgericht unter Umständen diese Dokumente aus. Dann ist kein Erbschein nötig, die Erben sparen Gebühren.*

**Ausschlagungsfrist:** Bei der gesetzlichen Erbfolge muss der Erbe oder die Erbengemeinschaft wissen, ob sie den Nachlass annehmen oder ausschlagen. Ein Erbe wird oft ausgeschlagen, wenn die Vermögensverhältnisse des Erblassers unklar sind und die Begünstigten befürchten, eher Schulden als Guthaben zu erben.

Ihnen bleiben nach Kenntnis des Erbfalls maximal sechs Wochen Bedenkzeit, um die Vermögensverhältnisse zu prüfen und zu entscheiden, ob sie das Erbe ausschlagen oder annehmen, sogenannte Ausschlagungsfrist (§§ 1942-1966 BGB). Wissen sie unmittelbar nach dem Tod des Erbgebers, dass sie das Erbe annehmen, kann dies direkt beim Nachlassgericht vermerkt werden. Werden eine oder mehrere Immobilien vererbt, werden beim Grundbuchamt die Eigentümerverhältnisse dahingehend geändert, dass die Erben als neue Eigentümer eingetragen werden. Hierfür müssen der oder die Nachlassempfänger einen schriftlichen Antrag stellen.

---

**UNSER TIPP** *Für eine Grundbuch-Berichtigung von dem Erblasser auf die Erbnehmer ist kein Notar notwendig. Die Umschreibung muss nicht sofort erfolgen, sie ist allerdings spätestens zwei Jahre nach dem Tod des Erbgebers zu veranlassen.*

# WIE DIE GEERBTE IMMOBILIE **KÜNFTIG GENUTZT** WERDEN KANN

Hat man als Einzelerbe beziehungsweise Erbengemeinschaft eine Immobilie im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge erhalten, gibt es mehrere Möglichkeiten wie mit dem Haus oder der Wohnung verfahren werden kann.



Bei der weiteren Nutzung der Erb-Immobilie gilt: gibt es einen Alleinerben, etwa die Tochter des Verstorbenen, kann diese über die Liegenschaft bestimmen. Bilden mehrere Angehörige eine Erbengemeinschaft, müssen sie sich abstimmen und mit einer Stimme sprechen. Es gilt kein „Mehrheitsrecht“: Bilden zum Beispiel drei Geschwister eine Erbengemeinschaft und will ein Miterbe das Einfamilienhaus verkaufen, die beiden anderen es jedoch vermieten, müssen sie sich auf eine gemeinsame Vorgehensweise einigen. Die beiden können ihren Miterben nicht „überstimmen“. Will eine Erbengemeinschaft das Gebäude über eine Maklerfirma veräußern, müssen alle Miterben den Maklervertrag unterschreiben.

Zwar kann in gewissem Rahmen einer der Miterben mit einer Vollmacht die beiden anderen vertreten, aber bei vielen rechtsverbindlichen Tätigkeiten müssen alle drei die Formulare unterschreiben. Das gilt zum Beispiel auch für das Auflösen von Depots oder Bankkonten des Verbliebenen.

Erben sollten zunächst Einblick in den Grundbuchauszug der Liegenschaft nehmen. Darin ist hinterlegt, ob es noch laufende Darlehen gibt, für die sie gegebenenfalls finanziell gerade stehen müssen oder ob darin Vorkaufs-, Wegerechte oder andere Vereinbarungen getroffen wurden, die einen Verkauf verkomplizieren.

## DIE IMMOBILIE **VERKAUFEN**

---

Die Veräußerung einer geerbten Immobilie ist oft naheliegend, vor allem wenn die Kinder als Erbengemeinschaft den gesamten Nachlass erhalten, weil beide Elternteile tot sind. Oft wohnen die Erben in anderen Städten und in eigenem Wohneigentum. Daher haben sie selbst keinen Nutzen für die Immobilie und beauftragen einen Makler oder eine Maklerin mit dem Verkauf.

Der Erlös aus dem Verkauf wird zwischen allen Miterben aufgeteilt. Darum kümmert sich das Notariat, bei dem der Kaufvertrag zwischen dem Erwerber und der Erbengemeinschaft als Verkäuferin geschlossen wird.

Für den Verkäufer beziehungsweise die Verkäuferin fallen geringe Gebühren an. Zumeist zahlt er lediglich eine Gebühr für die Löschung der Rechte Dritter aus dem Grundbuch, etwa einer eingetragenen Grundschuld.

Grunderwerbsteuer sowie die Notargebühren trägt der Käufer. Die Grunderwerbsteuer beläuft sich in Nordrhein-Westfalen auf 6,5 Prozent des Immobilienkaufpreises.

Wird ein Einfamilienhaus beziehungsweise eine Eigentumswohnung verkauft, teilen sich Verkäufer und Erwerber die Maklerprovision. Vereinzelt trägt der Verkäufer die gesamten Maklerkosten, dann spricht man von einer Innenprovision. Bei anderen Immobilienarten wie Grundstücken, Gewerbeimmobilien oder Mehrfamilienhäusern darf die Provisionsvereinbarung von dieser gesetzlichen Regelung abweichen.

Je nach Höhe des Gesamterbes und dem Verwandtschaftsgrad der Erben zum Verbliebenen, wird eine Erbschaftsteuer fällig. Es gibt allerdings hohe steuerliche Freibeträge: die hinterbliebene Ehefrau oder der verwitwete Ehemann kann einen Freibetrag bis maximal 500.000 Euro geltend machen, Kinder jeweils einen von 400.000 Euro.

---

**GUT ZU WISSEN** *Wird ein Wohn- und Geschäftshaus vererbt, in dem bis zum Tod der Erblasser beispielsweise im Erdgeschoss ein Geschäft betrieb, dann muss dieser gewerbliche Flächenanteil in das private Immobilienvermögen überführt werden. Dabei werden Steuern fällig. Hierzu zählen die Verkaufsfläche, aber auch Lager- und Nebenräume wie Toiletten und Vorbereitungsräume. Liegen zwischen Geschäftsschließung und Erbschaft nur wenige Wochen, müssen die Erben für diese Steuerzahlung aufkommen.*

## DIE IMMOBILIE **VERMIETEN**

---

Je nach Lebensplanung und Objektart kann es sinnvoll sein, die geerbte Immobilie zu vermieten. Auch hier gilt, dass dies bei einem Alleinerben oder einer Alleinerbin einfacher ist als bei einer Erbengemeinschaft, die sich dann gemeinsam um Mietersuche, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten kümmern muss. Hierfür sollten die Miterben untereinander ein gutes Verhältnis haben.

Geerbte Eigenheime haben oft einen Investitionsstau, weil der Verstorbene die Jahre vor seinem Tod keine Investitionen mehr tätigte. Um das Gebäude marktfähig zu machen, müssen oft hohe Summen in die Immobilie gesteckt werden. Das muss allen Miterben klar sein, die sich in diesem Fall die Ausgaben teilen sollten.

Außerdem gilt: Handelt es sich um ein Einfamilienhaus, dann fällt die erzielbare Quadratmetermiete im Vergleich zu einer klassischen Mietwohnung geringer aus, weil die Wohnfläche sowie Außenbereiche bei Einfamilienhäusern größer sind und dadurch die anteilige Miete geringer ist. Im Vergleich zu Mietshäusern erzielen sie damit in der Regel eine geringere Rendite. Kurz: Die Kaltmiete für eine 50-Quadratmeter große Wohnung ist auf den Quadratmeter gerechnet höher als bei einem Einfamilienhaus mit 300 Quadratmeter Wohnfläche und Garten.

---

**FRAGEN SIE UNS** *Wenn Sie als Erbe wissen möchten, zu welcher Miethöhe die geerbten vier Wände zu vermieten sind und wie groß die Nachfrage nach solchen Objekten in der Region ist und welche Arbeiten vorab durchgeführt werden sollten, helfen wir Ihnen als versiertes Maklerbüro gerne weiter.*

## EIN **ERBE ZIEHT EIN** UND BEZAHLT MIETE BEZIEHUNGWEISE DIE MITERBEN AUS

---

Üblich ist ferner, dass ein Miterbe der Erbengemeinschaft die Immobilie aus der Erbmasse übernimmt und seine Miterben auszahlt. Als Basis für die Berechnung dieser Summe dient ein Verkehrswertgutachten, das den aktuellen Wert der Immobilie taxiert. Je nach Gebäudegröße und -art kostet eine solche Analyse zwischen 1.500 und 3.000 Euro. Hierfür sollte ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt werden. Optimalerweise sollten alle Miterben bei der Wahl des Gutachters beteiligt sein.

Setzt sich die Erbengemeinschaft beispielsweise aus drei Miterben zusammen und wird der Wert des geerbten Einfamilienhauses auf 360.000 Euro geschätzt, dann zahlt der Miterbe den beiden anderen jeweils 120.000 Euro aus. Diese Aufteilung und die Überweisung auf die jeweiligen Konten der Miterben werden im notariellen Kaufvertrag vereinbart.

Eine Alternative zu diesem Vorgehen kann sein, dass die Mitglieder der Erbengemeinschaft die Immobilie im gemeinschaftlichen Eigentum behalten und an den Miterben, der einziehen will, vermieten. Diese Entscheidung muss von allen Erben mitgetragen werden. Dies kann eine gute Wahl sein, wenn der Erbe nicht über die finanziellen Möglichkeiten verfügt, seine Miterben auszuzahlen.

## **TEILUNGSVERSTEIGERUNG**

---

Eine Teilungsversteigerung ist oft der letzte Ausweg, wenn sich die Beteiligten nicht einvernehmlich über die künftige Nutzung ihrer Liegenschaft einigen können. Einer der Miterben kann eine solche Versteigerung beim zuständigen Amtsgericht beantragen. Im Rahmen einer Versteigerung ist der Erlös aus dem Verkauf der Immobilie in der Regel niedriger als bei einer regulären Veräußerung der Wohnung oder des Hauses. Der Erlös wird dem restlichen Nachlass, wie Geldvermögen, Aktiendepots etc. hinzugefügt – abzüglich einer Gebühr, die das Amtsgericht für die Teilungsversteigerung verlangt.

---

**GUT ZU WISSEN** *Erben, welche die Immobilie gerne selbst besitzen möchten oder glauben, bei einem Verkauf einen höheren Preis zu erzielen, können bei der Versteigerung mitbieten.*

---

## GESETZLICHE **FRISTEN** UND MÖGLICHE **STEUERN**

Bei geerbten Immobilien müssen unter Umständen Spekulationssteuer beziehungsweise Erbschaftssteuer bezahlt werden.



# **SPEKULATIONSTEUER** BEI VERMIETETEN WOHNUNGEN ODER GEBÄUDEN

---

Die Spekulationsfrist besagt, dass bei einem Verkauf innerhalb von zehn Jahren eine sogenannte Spekulationssteuer fällig wird. Dies gilt allerdings nur für vermietete Immobilien und falls sich zwischenzeitlich der Wert der Immobilie erhöht hat. In prosperierenden Ballungszentren wie im Großraum Düsseldorf war dies in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich der Fall: Die durchschnittlichen Immobilienpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen haben sich zwischen 2011 und 2021 zumeist verdoppelt. Bei der Berechnung dieser Zehnjahresfrist gelten die jeweiligen Kaufverträge.

---

**RAT VOM PROFI** *Für die Berechnung der Zehnjahresfrist werden die Immobilien-Kaufverträge herangezogen. Hat der Erblasser zunächst das Grundstück gekauft, um darauf ein Haus zu bauen, dann wird das Datum dieses notariellen Kaufvertrags zur Berechnung der Spekulationsfrist herangezogen. Das heißt: Nicht der Tag der Erbschaft markiert das Ende der Zehnjahresfrist, sondern das Datum des Verkaufstermins der Immobilie.*

Die Spekulationssteuer ist auf den Differenzbetrag zu zahlen, der sich aus dem aktuellen Verkaufspreis und dem ursprünglichen notariellen Kaufpreis ergibt. Abgezogen werden können die entstanden Kosten des Verkäufers oder der Verkäuferin, das sind Ausgaben für Makler, Notarin sowie die Gebühr für den Grundbucheintrag.

**Eine Ausnahme gibt es:** Hat der Erblasser beziehungsweise ein Begünstigter in den zurückliegenden beiden Jahren sowie im Jahr des Verkaufs in der Immobilie dauerhaft gewohnt (Lebensmittelpunkt), dann entfällt die Spekulationssteuer. Diese Regel gilt im Übrigen auch für Kinder, die in dieser Zeitspanne darin mietfrei gewohnt haben.

Dies heißt nicht, dass die Wohnung volle drei Jahre zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein muss. Es genügt, wenn sie am ersten Tag der Veräußerung, im gesamten vorangegangenen Jahr und am letzten Tag des davor liegenden Jahres zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist. Wird die Wohnung beispielsweise im Jahre 2021 verkauft, genügt es, wenn sie vom 31. Dezember 2020 bis zum 1. Januar 2022 ununterbrochen selbst bewohnt wurde.

---

**GUT ZU WISSEN** *Geht aus der steuerlichen Vorausberechnung hervor, dass der Immobilienerbe durch das Nicht-Erreichen der Zehnjahresfrist eine hohe Spekulationssteuer zu zahlen hätte, kann der Verkauf verschoben werden bis man jenseits der steuerschädlichen Zehnjahresfrist der Spekulationssteuer ist.*

# ERBSCHAFTSSTEUER UND STEUERLICHE **FREIBETRÄGE**

---

Je nach Höhe des Erbes müssen der oder die Erben Erbschaftsteuer bezahlen. Dabei wird nicht nur das Immobilienvermögen herangezogen, sondern auch weitere Werte wie Bankkonten, Aktiendepots etc. des Erblassers. Auf der anderen Seite gibt es hohe steuerliche Freibeträge. Diese sind umso höher, je näher das Verwandtschaftsverhältnis zum Verstorbenen war. Der Freibetrag für den Witwer oder die Witwe liegt bei 500.000 Euro, der für leibliche beziehungsweise adoptierte Kinder bei 400.000 Euro je Kind. Bei Enkeln liegt der Freibetrag bei jeweils 200.000 Euro.

**Rechenbeispiel zum steuerlichen Freibetrag:** Besteht nach dem Tod der beiden Eltern zwischen den beiden Kindern eine Erbengemeinschaft, so wird das gesamte Vermögen zur Berechnung der Steuer herangezogen. Hinterlässt die zuletzt verstorbene Mutter Aktiendepots im Wert von 180.000 Euro sowie einen Pkw, der 20.000 Euro wert ist und Schmuck im Wert von 25.000 Euro, summiert sich das Vermögen auf 225.000 Euro. Hinzu kommt das Haus, das zu einem Verkaufspreis von 320.000 Euro von der Erbengemeinschaft veräußert wurde. Dieser Gesamtbetrag (545.000 Euro) wird durch zwei (die beiden erbberechtigten Kinder) geteilt. Jeder erhält 272.500 Euro und liegt somit unterhalb des Freibetrags von 400.000 Euro. Beide müssen keine Erbschaftsteuer zahlen.

Bei einem alleinerbenden Kind würde sich dieser Sachverhalt anders darstellen: Auf den Differenzbetrag von 145.000 Euro müsste es Erbschaftsteuer bezahlen. Diese ist abhängig von der Steuerklasse des Erben. In Steuerklasse 1 müssten darauf 11 Prozent Erbschaftsteuer bezahlt werden, also 15.950 Euro.

---

## ERBSCHAFTSSTEUER AUF GEERBTE UNTERNEHMEN

*Einen Sonderfall stellen Unternehmen dar. Für geerbtes Betriebsvermögen gelten Sonderregelungen unter der Voraussetzung, dass das Unternehmen vom Erben mindestens fünf Jahre weitergeführt wird. Zum Betriebsvermögen gehören oft auch Immobilien, wie die entsprechenden Produktionshallen oder Büros. Während dieser Zeit dürfen nicht mehr als 150.000 Euro an Gewinn entnommen und ins Privatvermögen überführt werden. Verstößt der Erbe dagegen oder verkauft die Firma innerhalb der Frist von fünf Jahren, wird der Erlös wie Privatvermögen besteuert.*

## FREIBETRAG FÜR **SCHENKUNGSSTEUER**

---

Dieser Steuerfreibetrag gilt sowohl für die Erbschaftsteuer als auch für die Schenkungsteuer. Der Freibetrag für eine Schenkung – und die damit verknüpfte Steuerbefreiung – darf sogar alle zehn Jahre neu in Anspruch genommen werden. Personen, die über ein großes Immobilienvermögen verfügen, in den zurückliegenden Jahren hohe Wertsteigerungen verbuchen konnten und dieses an Nachfahren übergeben möchten, sind gut beraten, wenn sie dies bereits zu Lebzeiten mit einer Schenkung oder mehreren Schenkungen im Zehn-Jahres-Rhythmus strategisch planen.

Man darf nicht vergessen, dass nicht alle Erben in der Lage sind hohe Erbschaftsteuerbeträge zu bezahlen. Das kann der Fall sein, wenn sich der Nachlass nicht auf mehreren Schultern einer Erbengemeinschaft verteilt, sondern ein Alleinerbe existiert und das Erbe einen Wert von mehreren Millionen Euro hat.

## ZUSAMMENFASSUNG

---

In gewisser Weise hat ein Erbfall mit eingeschlossenen Immobilienvermögen viel mit Mathematik zu tun: So orientieren sich bei der gesetzlichen Erbfolge steuerliche Freibeträge und eine mögliche Erbschaftsteuerzahlung am Verwandtschaftsgrad der Begünstigten zum Erblasser. Es gibt verschiedene Ränge des Verwandtschaftsgrades. Je nachdem, ob und wie lange die Immobilie dem Erblasser gehörte und ob er sie selbst bewohnte oder vermietet hatte, ist Spekulationssteuer zu bezahlen.

Dabei ist es wichtig, trotz der Trauer um den Verlust eines nahen Angehörigen, einen kühlen Kopf zu bewahren und sich die verschiedenen Optionen, wie mit der geerbten Immobilie verfahren werden sollte, genau zu überlegen. Dabei sollten neben Familienmitgliedern auch Expertinnen und Experten wie Immobilienmakler, Steuerberater, Notare oder Anwälte hinzugezogen werden.

Haben Sie weitere Fragen? Dann scheuen Sie nicht uns anzusprechen. Wir beraten Sie gern persönlich, diskret und unverbindlich.

Ihr **ASSVOR-Team**

---

**KONTAKT** [www.assvor.de](http://www.assvor.de) | [service@assvor.de](mailto:service@assvor.de) | 0211 54 76 15 60





**Ihre Immobilie.**

**Ihr Zuhause.**

**Ihr Makler.**



**ASSVOR**  
IMMOBILIEN

**ASSVOR GmbH**

**Arnheimer Straße 19 | 40489 Düsseldorf**

**[www.assvor.de](http://www.assvor.de) | [service@assvor.de](mailto:service@assvor.de)**

**Tel. 0211 547615-60**