



GUTACHTER
STEINBACH



KOSTENLOSER RATGEBER FÜR ERBEN UND ERBENGEMEINSCHAFTEN

Immobilie geerbt: Was jetzt zu tun ist

Die 6 wichtigsten Fragen nach dem Erbfall, Fristen, Erbschaftsteuer und warum der Wert der Immobilie so entscheidend ist.

- ✓ Behalten, vermieten oder verkaufen
- ✓ Fristen und erste Schritte
- ✓ Freibeträge und Bewertung
- ✓ Checkliste der Unterlagen

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Ein Elternhaus ist mehr als eine Zahl. Trotzdem braucht es eine.

Wer eine Immobilie erbt, steht meist in einer ohnehin schweren Zeit vor vielen Fragen auf einmal: Was ist das Haus wert? Behalten oder verkaufen? Wie einigen wir uns unter Geschwistern? Und was will das Finanzamt?

Als Bausachverständiger und Immobilienbewerter erlebe ich, dass fast alle diese Fragen an einer Stelle zusammenlaufen: beim Wert und beim Zustand der Immobilie. Solange dieser nicht feststeht, wird verhandelt, geschätzt und gestritten.

Dieser Ratgeber gibt Ihnen einen Überblick über die ersten Schritte, die wichtigsten Fristen und die Entscheidungen, die vor Ihnen liegen. Er ersetzt keine Beratung durch Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater, hilft Ihnen aber, die richtigen Fragen zu stellen.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

17+

Jahre Bau- und
Sanierungspraxis

2.300+

Begutachtungen

4,9 / 5

Kundenbewertung

DIE ERSTE FRIST: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Wer etwas erbt, muss den Erwerb grundsätzlich innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis dem zuständigen Erbschaftsteuer-Finanzamt anzeigen (§ 30 ErbStG). Die Anzeige kann entfallen, wenn ein eröffnetes notarielles Testament oder ein Erbvertrag vorliegt und sich die Zusammensetzung des Nachlasses daraus eindeutig ergibt; bei Grundbesitz ist das aber nicht immer der Fall. Das Finanzamt fordert anschließend in der Regel eine Erbschaftsteuererklärung an und lässt den Wert der Immobilie gesondert feststellen.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine steuerliche oder anwaltliche Beratung.

WAS SIE NACH DEM ERBFALL KLÄREN SOLLTEN

1



Was ist die Immobilie wert?

WARUM DAS WICHTIG IST

Der Wert entscheidet über die Erbschaftsteuer, über die Auszahlung von Miterben und Pflichtteilsberechtigten und über einen realistischen Verkaufspreis. Online-Rechner und KI-Bewertungen in Sekunden liefern eine grobe Spanne, kennen aber weder Zustand noch Sanierungsbedarf des Hauses. Für die Einigung unter Erben oder gegenüber dem Finanzamt reicht das nicht.

WORAUF ES ANKOMMT

Für die Einigung unter Erben genügt oft eine kompakte Wertermittlung. Wo Dritte den Wert prüfen, etwa Finanzamt oder Gericht, ist ein ausführliches Verkehrswertgutachten nötig.

Tipp: Klären Sie vor der Beauftragung, wofür der Wert verwendet werden soll. Davon hängt ab, welche Art der Bewertung sinnvoll ist.

2



In welchem Zustand ist das Haus?

WARUM DAS WICHTIG IST

Viele geerbte Häuser wurden über Jahrzehnte kaum modernisiert. Dach, Heizung, Elektrik, Fenster und Keller stehen oft vor der Erneuerung. Das beeinflusst den Wert und jede Entscheidung über die Zukunft des Hauses.

WORAUF ES ANKOMMT

Eine Begehung durch einen Bausachverständigen zeigt, was in den nächsten Jahren ansteht und mit welchen Kosten zu rechnen ist.

Tipp: Ein unbewohntes Haus altert schneller. Unentdeckte Feuchte oder ein undichtes Dach richten in leeren Häusern besonders großen Schaden an.

3



Selbst nutzen, vermieten oder verkaufen?

WARUM DAS WICHTIG IST

Jede Variante hat steuerliche und finanzielle Folgen. Wer selbst einzieht, kann unter Umständen Erbschaftsteuer sparen. Wer vermietet, braucht Kapital für Modernisierungen. Wer verkauft, sollte Fristen und den richtigen Preis kennen.

WORAUF ES ANKOMMT

Eine Entscheidung ohne Kenntnis von Wert und Sanierungsbedarf ist ein Blindflug. Beides gehört an den Anfang.

Tipp: Lassen Sie sich nicht drängen. Ein überstürzter Verkauf zu einem zu niedrigen Preis lässt sich nicht rückgängig machen.

4



Wie einigt sich die Erbengemeinschaft?

WARUM DAS WICHTIG IST

Erben mehrere, gehört die Immobilie allen gemeinsam. Entscheidungen müssen grundsätzlich gemeinsam getroffen werden. Unterschiedliche Vorstellungen vom Wert sind der häufigste Streitpunkt.

WORAUF ES ANKOMMT

Ein neutral ermittelter Wert schafft eine gemeinsame Grundlage. Danach geht es nur noch darum, wer das Haus übernimmt oder wie der Erlös verteilt wird.

Tipp: Ein gemeinsam beauftragter, unabhängiger Sachverständiger wird von allen Seiten eher akzeptiert als ein Gutachten, das einer allein in Auftrag gibt.

Uneinigkeit über den Wert?

Eine neutrale Bewertung schafft eine gemeinsame Grundlage.

Jetzt anfragen →

0228 30402970

5



Muss ich Erbschaftsteuer zahlen?

WARUM DAS WICHTIG IST

Das Finanzamt bewertet Immobilien nach pauschalen Verfahren des Bewertungsgesetzes. Seit 2023 fallen diese Werte oft deutlich höher aus als früher. Gerade bei älteren Häusern mit Sanierungsstau kann der Steuerwert über dem tatsächlichen Wert liegen.

WORAUF ES ANKOMMT

Ist der tatsächliche Wert niedriger, kann er durch ein Gutachten nachgewiesen werden. Das kann die Steuer spürbar senken oder ganz vermeiden.

Tipp: Prüfen Sie den Bescheid über den Grundbesitzwert genau und beachten Sie die Einspruchsfrist von einem Monat.

6



Was kostet das Haus bis zur Entscheidung?

WARUM DAS WICHTIG IST

Grundsteuer, Versicherung, Heizung, Strom und Instandhaltung laufen weiter, auch wenn niemand im Haus wohnt. Dazu kommen Risiken durch Leerstand wie Frost, Feuchte oder Einbruch.

WORAUF ES ANKOMMT

Das Haus sichern, regelmäßig kontrollieren, im Winter frostfrei halten und die Gebäudeversicherung über den Leerstand informieren.

Tipp: Ein längerer Leerstand kann für die Versicherung eine Gefahrerhöhung sein. Melden Sie ihn, damit der Versicherungsschutz erhalten bleibt.

FREIBETRÄGE UND BEWERTUNG

Was das Finanzamt wissen will

Ob Erbschaftsteuer anfällt, hängt vom Verwandtschaftsgrad und vom Wert des gesamten Erbes ab. Die persönlichen Freibeträge gelten je Erbe und alle zehn Jahre:

ERBE	FREIBETRAG	STEUERKLASSE
Ehegatte, eingetragener Lebenspartner	500.000 €	I
Kinder und Stiefkinder	400.000 €	I
Enkel (Eltern leben noch)	200.000 €	I
Eltern und Großeltern im Erbfall	100.000 €	I
Geschwister, Nichten, Neffen, übrige Erben	20.000 €	II / III

Familienheim

Bewohnt der Ehegatte oder ein Kind die geerbte, vom Erblasser selbst genutzte Wohnung weiter, kann sie steuerfrei bleiben. Bei Kindern gilt das bis 200 m² Wohnfläche. Die Selbstnutzung muss grundsätzlich zehn Jahre bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG).

Niedrigerer Wert

Liegt der tatsächliche Verkehrswert unter dem Wert des Finanzamts, kann er durch ein Gutachten nachgewiesen werden (§ 198 BewG). Das Gutachten muss bestimmten Anforderungen genügen, etwa an die Qualifikation des Gutachters.

Vermietete Wohnungen

Zu Wohnzwecken vermietete Immobilien werden unter bestimmten Voraussetzungen nur mit 90 Prozent ihres Werts angesetzt (§ 13d ErbStG).

Späterer Verkauf

Bei einem Verkauf gilt für die Spekulationsfrist von zehn Jahren das Anschaffungsdatum des Erblassers (§ 23 EStG). Wer Miterben auszahlt, kann für den hinzuerworbenen Anteil eine neue Frist auslösen.

STAND OKTOBER 2026: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Die genannten Freibeträge entsprechen dem geltenden Erbschaftsteuergesetz. Über eine Reform der Erbschaftsteuer wird politisch diskutiert, ein beschlossenes Gesetz gibt es dazu bisher nicht. Ob ein Wertgutachten sich steuerlich lohnt, hängt vom Einzelfall ab und sollte mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine steuerliche oder anwaltliche Beratung.



SCHRITT FÜR SCHRITT

Die ersten Wochen und Monate

1. Erbe klären

Testament oder Erbvertrag beim Nachlassgericht eröffnen lassen, bei Bedarf Erbschein beantragen.

2. Haus sichern

Schlüssel sammeln, Wasser und Heizung prüfen, Versicherung informieren, Post umleiten.

3. Finanzamt

Erbfall innerhalb von drei Monaten anzeigen, sofern keine Ausnahme greift.

4. Wert und Zustand

Immobilie bewerten und den Zustand fachlich einschätzen lassen.

5. Entscheiden

Mit allen Erben über Nutzung, Vermietung, Übernahme oder Verkauf entscheiden.

6. Grundbuch

Grundbuch auf die Erben berichtigen lassen. Innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall ist das gebührenfrei.

Häufige Fehler

- Verkauf zum erstbesten Angebot
- Wert nur über Online-Rechner geschätzt
- Leerstand nicht der Versicherung gemeldet
- Bescheid des Finanzamts ungeprüft akzeptiert
- Entscheidungen ohne Einbindung aller Erben

Besser so

- Erst Wert und Zustand klären, dann entscheiden
- Neutrale Bewertung für alle Erben
- Haus regelmäßig kontrollieren
- Fristen notieren und einhalten
- Steuerberater früh einbinden

ERBENGEMEINSCHAFT: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Mehrere Erben verwalten den Nachlass gemeinschaftlich (§ 2038 BGB). Jeder Miterbe kann grundsätzlich jederzeit die Auseinandersetzung verlangen (§ 2042 BGB). Gelingt keine Einigung, droht im äußersten Fall eine Teilungsversteigerung (§ 180 ZVG), bei der der Erlös oft unter dem Marktwert liegt. Eine einvernehmliche Lösung auf Grundlage eines neutralen Werts ist fast immer die bessere Wahl.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung.

Die Erben sind sich nicht einig?
Ein neutraler Wert ist die beste Grundlage.

Jetzt anfragen →

0228 30402970

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Diese Unterlagen sollten Sie zusammentragen

Viele Unterlagen finden sich im Nachlass. Was fehlt, lässt sich bei Grundbuchamt, Bauamt oder Katasteramt anfordern.

Erbe und Recht

- ☐ Sterbeurkunde
- ☐ Testament oder Erbvertrag
- ☐ Erbschein oder Eröffnungsprotokoll
- ☐ Aktueller Grundbuchauszug
- ☐ Verträge zu Wohnrecht oder Nießbrauch

Gebäude

- ☐ Baugenehmigung und Bauzeichnungen
- ☐ Wohnflächenberechnung
- ☐ Energieausweis
- ☐ Rechnungen zu Modernisierungen
- ☐ Flurkarte

Laufende Kosten

- ☐ Grundsteuerbescheid
- ☐ Gebäudeversicherung
- ☐ Verträge für Strom, Gas, Wasser
- ☐ Bei Wohnungen: Hausgeld und Protokolle

Bei Vermietung

- ☐ Mietverträge
- ☐ Aktuelle Mieten und Kautionen
- ☐ Nebenkostenabrechnungen
- ☐ Offene Mängel oder Streitigkeiten

Sie wissen nicht, wo Sie anfangen sollen?

Ich helfe Ihnen bei der Bewertung und sage Ihnen, was Sie dafür brauchen.

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Ein Wert, auf den sich alle verlassen können.



Ich bewerte geerbte Immobilien neutral und nachvollziehbar, nicht nur am Schreibtisch, sondern nach einer Begehung vor Ort. Als Bausachverständiger erfasse ich dabei auch Zustand und Sanierungsbedarf.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schildern mir Objekt und Anlass. Ich sage Ihnen, welche Bewertung für Ihren Zweck geeignet ist.

2

Besichtigung vor Ort

Aufnahme des Gebäudes vom Keller bis zum Dach und Prüfung der Unterlagen.

3

Schriftliche Bewertung

Nachvollziehbar begründet, als Grundlage für Erben, Finanzamt oder Verkauf.

Erst der Wert, dann die Entscheidung.

Ein kurzes Gespräch klärt, welche Bewertung Sie für Ihren Erbfall brauchen.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](tel:022830402970)**Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Bewertung des konkreten Objekts und keine steuerliche oder rechtliche Beratung. Rechtliche und steuerliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** §§ 13, 13d, 16, 30 ErbStG; § 198 BewG; § 23 EStG; §§ 2038, 2042 BGB; § 180 ZVG; Nr. 14110 KV GNotKG (gebührenfreie Grundbuchberichtigung innerhalb von zwei Jahren); § 23 VVG (Gefahrerhöhung); ImmoWertV 2021. Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.