

Haus geerbt – was nun?

Ihr kompakter Erste-Hilfe-Guide für Erbimmobilien

Hinweis: Dieses Whitepaper ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung.

Es bietet eine erste Orientierung und Praxis-Tipps.

1. Erste Orientierung: Emotionen & Klarheit

Eine geerbte Immobilie ist selten nur ein Objekt. Sie ist oft mit Erinnerungen und Emotionen verbunden. Gleichzeitig stehen Sie vor ganz praktischen Fragen: Wer darf was entscheiden? Welche Fristen gibt es? Und lohnt sich behalten, vermieten oder verkaufen? Ziel der ersten Phase ist: Ruhe reinbringen, Unterlagen sichten und einen realistischen Überblick gewinnen.

2. Wer gehört zur Erbengemeinschaft?

Bevor über die Immobilie entschieden werden kann, muss klar sein, wer überhaupt Erbe ist. Alle Erben bilden gemeinsam die Erbengemeinschaft – niemand kann allein über Haus oder Wohnung verfügen. Wichtige Schritte:

- Erbschein beantragen (falls nötig)
 - Kontakt zu allen Miterben aufnehmen
 - Klären, ob jemand selbst einziehen möchte oder alle verkaufen wollen
- Je früher offen gesprochen wird, desto weniger Konflikte entstehen später.

3. Unterlagen & Bestandsaufnahme

Für jede Entscheidung brauchen Sie Fakten. Wichtige Unterlagen sind z. B.:

- Grundbuchauszug
- Baupläne / Grundrisse
- Energieausweis
- Versicherungsunterlagen
- Mietverträge (falls vermietet)

Zusätzlich sollten der Zustand der Immobilie und eventueller Sanierungsbedarf realistisch eingeschätzt werden. Hier können Handwerker, Sachverständige oder ein erfahrener Makler unterstützen.

4. Steuern & Fristen grob im Blick

Bei Erbimmobilien können Steuern eine Rolle spielen – insbesondere die Erbschaftsteuer. Ob und wie viel Steuer anfällt, hängt von Verwandtschaftsgrad, Freibeträgen und dem Wert der Immobilie ab. Auch die sogenannte Spekulationsfrist kann relevant sein, wenn die Immobilie später wieder verkauft wird. Wichtig: Holen Sie frühzeitig Rat bei Steuerberater oder Fachanwalt ein, um teure Fehlentscheidungen zu vermeiden.

5. Ihre drei Hauptoptionen: Behalten, vermieten oder verkaufen

Grundsätzlich gibt es drei Wege:

1. Selbst nutzen – Sie oder ein Erbe ziehen ein.
2. Vermieten – laufende Einnahmen, aber auch Pflichten als Vermieter.
3. Verkaufen – einmaliger Geldzufluss, dafür Abschied von der Immobilie.

Welche Option sinnvoll ist, hängt von Ihrer Lebenssituation, der Lage der Immobilie, dem Zustand und den Zielen aller Erben ab. Ein neutraler Blick von außen hilft, Emotionen und Zahlen in Balance zu bringen.

6. Wenn ein Verkauf im Raum steht

Soll die Immobilie verkauft werden, sind zwei Punkte entscheidend: ein realistischer Marktpreis und eine professionelle Vorbereitung. Typische Fehler sind überzogene Preisvorstellungen, schlechte oder fehlende Fotos, unvollständige Unterlagen oder Besichtigungen ohne Vorauswahl der Interessenten. Das kostet Zeit, Nerven und am Ende oft Geld. Ein lokaler Makler kennt Vergleichspreise, Zielgruppen und die rechtlichen Rahmenbedingungen und kann viele Schritte für Sie übernehmen.

7. Checkliste: Erste Schritte bei geerbtem Haus

- Ruhe bewahren und keine vorschnellen Zusagen machen
- Erbenkreis klären (Erbschein, Testament, Nachlassgericht)
- Unterlagen zur Immobilie sammeln
- Zustand der Immobilie prüfen lassen
- Steuerliche Fragen mit einem Profi besprechen
- Gemeinsame Zielrichtung in der Erbengemeinschaft festlegen
- Erst danach Entscheidung über Behalten, Vermieten oder Verkaufen treffen

8. Wie ein lokaler Makler unterstützen kann

Ein erfahrener Makler vor Ort kann Ihnen viel Arbeit abnehmen:

- Marktwert-Einschätzung und Beratung zu sinnvollen Maßnahmen vor Verkauf
- Unterstützung beim Zusammenstellen der Unterlagen
- Erstellung von Exposé, Fotos und Online-Auftritt
- Koordination von Anfragen und Besichtigungen
- Begleitung bis zum Notartermin

Wichtig ist, dass Sie sich gut aufgehoben fühlen und transparent beraten werden – ohne Verkaufsdruck.

9. Ihr nächster Schritt

Wenn Sie eine Immobilie geerbt haben und nicht wissen, wie Sie starten sollen, ist der wichtigste Schritt: reden. In einem kurzen, unverbindlichen Gespräch lassen sich viele Fragezeichen klären und die nächsten Schritte strukturieren.

Notieren Sie Ihre Fragen, sprechen Sie mit Ihren Miterben und holen Sie sich frühzeitig Unterstützung – damit aus einer belastenden Situation eine klare, tragfähige Lösung werden kann.