RATGEBER

Immobilie *geerbt*

Die ersten Schritte für Erben und Erbengemeinschaften.

Nach einem Todesfall ist vieles gleichzeitig zu regeln. Diese Liste sortiert, was beim geerbten Haus zuerst kommt und welche Fristen gelten. Haken Sie ab, was erledigt ist.



1 Fristen, die Sie kennen sollten

	FRIST	WAS ZU TUN IST	GRUNDLAGE
☐	sofort	Wer ein Testament findet, gibt es beim Nachlassgericht ab, auch wenn es ungültig erscheint.	§ 2259 BGB
☐	6 Wochen	Wer das Erbe nicht annehmen will, etwa wegen Schulden, muss es in dieser Zeit ausschlagen. Die Frist läuft ab dem Tag, an dem Sie vom Erbe und vom Grund wissen.	§ 1944 BGB
☐	3 Monate	Den Erbfall dem Finanzamt für Erbschaftsteuer schriftlich melden. Gehört ein Haus zum Erbe, gilt das auch bei einem notariellen Testament.	§ 30 Erbschaftsteuergesetz
☐	2 Jahre	Die Erben ins Grundbuch eintragen lassen. Innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall ohne Gerichtsgebühr.	GNotKG, Kostenverzeichnis Nr. 14110

2 Das Haus sichern

- ☐ **Wohngebäudeversicherung informieren**
  Ein längerer Leerstand muss oft gemeldet werden.
- ☐ **Zählerstände ablesen**
  Strom, Gas, Wasser, mit Foto und Datum
- ☐ **Heizung im Winter laufen lassen**
  damit keine Leitungen einfrieren
- ☐ **Wertsachen und Papiere sichern**
  Schmuck, Bargeld, Ordner, Sparbücher
- ☐ **Schlüssel sammeln**
  Wer hat welchen Schlüssel?
- ☐ **Verträge ummelden**
  Strom, Gas, Wasser, Müll, Telefon
- ☐ **Post umleiten**
  Nachsendeauftrag an einen Erben
- ☐ **Regelmäßig nach dem Rechten sehen**
  und festlegen, wer das übernimmt

3 Unterlagen zusammentragen

- [ ] **Erbschein oder notarielles Testament**
  Testament mit Eröffnungsprotokoll; Erbschein beim Nachlassgericht oder Notar
- [ ] **Grundbuchauszug**
  zeigt Eigentümer, Rechte und Grundschulden
- [ ] **Energieausweis**
  falls vorhanden; sonst neu ausstellen lassen
- [ ] **Rechnungen über Modernisierungen**
  Dach, Fenster, Heizung, Bad
- [ ] **Mietverträge**
  falls das Haus ganz oder teilweise vermietet ist
- [ ] **Bauakte und Grundrisse**
  aus dem Haus oder von der Bauaufsicht
- [ ] **Versicherungen und Grundsteuerbescheid**
  für die laufenden Kosten
- [ ] **Kredite und Grundschulden**
  Kontakt zur Bank des Verstorbenen

4 Als Erbengemeinschaft entscheiden

Mehrere Erben können das Haus nur gemeinsam verkaufen (§ 2040 BGB). Klären Sie früh, wer sich worum kümmert:

Ansprechpartner für das Haus _____

Wer zahlt die laufenden Kosten bis zum Verkauf? _____

Verkaufen, vermieten oder selbst nutzen? _____

Möchte jemand das Haus übernehmen? _____

5 Steuern: drei Punkte für Ihre Steuerberatung

- [ ] **Freibeträge der Erbschaftsteuer**
  Für Ehepartner 500.000 Euro, für Kinder je Elternteil 400.000 Euro (§ 16 Erbschaftsteuergesetz).
- [ ] **Zehnjahresfrist beim Verkauf**
  Für Erben zählt der Kauf durch den Verstorbenen. Liegen bis zum Verkauf mehr als zehn Jahre dazwischen, bleibt ein Gewinn in der Regel steuerfrei (§ 23 Einkommensteuergesetz).
- [ ] **Selbst eingezogen?**
  Wer das Elternhaus selbst bewohnt, kann es unter Bedingungen steuerfrei übernehmen, verliert das aber bei Verkauf innerhalb von zehn Jahren (§ 13 Erbschaftsteuergesetz).



Was ist das Haus wert?

Ich komme zu Ihnen und ermittle einen Wert, den alle Erben nachvollziehen können, auf Wunsch auch schriftlich. Daniela Leschinski, Immobilienmaklerin · info@leschinski.net

0176 63108738