



RATGEBER 02 · ERBSCHAFT

Geerbte Immobilie verkaufen – Schritt für Schritt

Welche Nachweise, Abstimmungen und steuerlichen Prüfungen vor einem Verkauf wirklich erforderlich sind.

Klarheit für Ihre Entscheidung. Persönlich, fundiert und regional.

Geerbte Immobilie verkaufen – Schritt für Schritt

Erbenstellung nachweisen

Vor einem Verkauf muss feststehen, wer über die Immobilie verfügen darf. Regelmäßig wird die Erbfolge durch einen Erbschein oder ein Europäisches Nachlasszeugnis nachgewiesen. Beruht die Erbfolge auf einem notariellen Testament oder Erbvertrag, können die Urkunde und das gerichtliche Eröffnungsprotokoll genügen. Das Grundbuchamt darf bei verbleibenden Zweifeln weitere Nachweise verlangen.

Grundbuchberichtigung prüfen

Bei einem zeitnahen Verkauf müssen die Erben in der Regel nicht vorher als Eigentümer eingetragen werden. § 40 GBO ermöglicht die unmittelbare Übertragung auf den Käufer. Die Erbenstellung muss trotzdem nachgewiesen sein. Soll die Immobilie behalten oder erst später verkauft werden, ist die Grundbuchberichtigung regelmäßig sinnvoll. Die Eintragung der Erben ist gebührenfrei, wenn der Antrag innerhalb von zwei Jahren seit dem Erbfall beim Grundbuchamt eingeht. Kosten für Erbschein, Beglaubigungen oder notarielle Tätigkeiten können trotzdem entstehen.

Erbengemeinschaft abstimmen

Gehört die Immobilie mehreren Erben, kann über die Immobilie grundsätzlich nur gemeinschaftlich verfügt werden. Vor Vermarktungsbeginn sollten Verkauf, Preisrahmen, Kosten, Ansprechpartner und Verteilung des Erlöses schriftlich abgestimmt werden. Vollmachten müssen in der für den jeweiligen Vorgang erforderlichen Form vorliegen.

Erbschaftsteuer und Familienheim

Persönliche Freibeträge betragen bei unbeschränkter Steuerpflicht unter anderem 500.000 Euro für Ehegatten und Lebenspartner, 400.000 Euro für Kinder und 200.000 Euro für Enkel. Für andere Personen können niedrigere Freibeträge gelten. Die Steuerbefreiung für ein Familienheim hat enge Voraussetzungen. Bei Kindern ist sie auf 200 Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Ehegatten oder begünstigte Kinder müssen die Wohnung grundsätzlich unverzüglich selbst nutzen; wird die Selbstnutzung innerhalb von zehn Jahren aufgegeben, kann die Befreiung rückwirkend entfallen, soweit kein zwingender Grund vorliegt.

Einkommensteuer beim Verkauf

Für die zehnjährige Frist des § 23 EStG wird bei einer Erbschaft grundsätzlich die Anschaffung des Erblassers zugerechnet. Entscheidend sind daher dessen Anschaffungszeitpunkt, die Nutzung und die gesetzlichen Ausnahmen für eigene Wohnzwecke. Das sollte vor der Preisverhandlung steuerlich geprüft werden.

Ihr nächster Schritt

- Erbenstellung, Beteiligte und Unterlagen vor dem Vermarktungsstart klären

Rechtsgrundlagen

- §§ 35, 40 und 82 GBO: Erbnachweis und Grundbuchberichtigung
- Nr. 14110 KV GNotKG: Gebührenbefreiung innerhalb von zwei Jahren
- §§ 13 und 16 ErbStG: Familienheim und Freibeträge
- § 23 EStG: private Veräußerungsgeschäfte

Lassen Sie uns über Ihre Immobilie sprechen

Jede Immobilie und jede persönliche Situation ist anders. In einem unverbindlichen Erstgespräch klären wir, welcher nächste Schritt für Sie sinnvoll ist.

+49 151 24805375
spittel@cjimmo.de
www.cjimmo.de



Cindy Spittel & Jens Spittel · CJ Immo

Stand September 2026. Dieser Ratgeber enthält allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Gesetze, Verwaltungspraxis, Vertragsbedingungen und Marktverhältnisse können sich ändern. Maßgeblich sind der konkrete Einzelfall und die geprüften Unterlagen. Rechtliche und steuerliche Fragen sind mit Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater zu klären.