



**Checkliste**  
**Erbschaft und**  
**Immobilien**



Eine Erbschaft ist oft mit vielen Emotionen verbunden. Mit dieser Checkliste erhalten sowohl Erblasserinnen und Erblasser als auch Erbinnen und Erben einen ersten Überblick, um die Erbschaft zu Lebzeiten oder nach einem Todesfall strukturiert aufzugleisen. Falls wir Sie bei Fragen rund um den Verkauf oder das Vermieten einer Immobilie unterstützen dürfen, freuen wir uns sehr über Ihre Kontaktaufnahme.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Das Wichtigste in Kürze</b> .....	Seite 3
<b>2. Hinweise für Erblasserinnen und Erblasser zu Lebzeiten</b> .....	Seite 3
<b>3. Fragen für Erbinnen und Erben</b> .....	Seite 4

# 1. Das Wichtigste in Kürze

## Rechtsgrundlage

Informieren Sie sich, ob ein Testament oder ein Erbvertrag existiert. Bei Ehepaaren ist auch das Vorhandensein eines Ehevertrages relevant. Bestehen neben den gesetzlichen auch eingesetzte Erben oder Erben? Normalerweise werden Testamente und Erbverträge amtlich eröffnet und die Erben und Erben von der zuständigen Behörde informiert.

## Erbengemeinschaft

Treten mehrere Personen gemeinschaftlich das Erbe an, entsteht nach deutschem Recht eine Erbengemeinschaft gem. § 2032 BGB. Die einzelnen Personen der Erbengemeinschaft werden als Miterbeninnen oder Miterben bezeichnet. Alle Miterbeninnen und Miterben müssen gemeinschaftlich alle Nachlass-Entscheidungen treffen und durch gemeinsames Handeln die Teilung des Erbes (Erbauseinandersetzung) herbeiführen. Einzelne oder mehrheitliche Entscheidungen der Miterbeninnen und Miterben sind nicht ausreichend. So muss auch bei einer gemeinsam geerbten Immobilie einstimmig entschieden werden, was mit dem Objekt geschehen soll.

## Immobilienwert

Immobilien stellen meist den größten Wert eines Nachlasses dar. Um die einzelnen Erbquoten zu berechnen, muss der Wert der geerbten Immobilie festgehalten werden. Nutzen Sie beispielsweise unsere [kostenlose Online-Bewertung](#) für einen ersten Überblick.

## Erbschaftssteuer

Das Erbe muss versteuert werden, sofern die Erbmasse die steuerlichen Freibeträge überschreitet. Bei Ehepartnerinnen oder Ehepartnern und eingetragenen Lebenspartnerschaften können bis zu 500.000,- € steuerfrei übertragen werden, bei Kindern sind es 400.000,- €, bei Enkelinnen und Enkeln 200.000,- €, bzw. 400.000,- €, wenn deren Eltern bereits verstorben sind. Die Höhe der Erbschaftssteuer hängt nicht nur von der Höhe der Erbschaft ab, sondern auch vom Verwandtschaftsgrad. Dabei sind Ehepartnerinnen und Ehepartner, eingetragene Lebenspartnerschaften und Kinder in der niedrigsten Steuerklasse eingestuft.

## Immobilienutzung

Für die Nutzung der Immobilie stehen die drei Optionen Eigennutzung, Vermietung oder Verkauf zur Verfügung, wobei bei einer Erbengemeinschaft gemeinsam eine Lösung gefunden werden muss.

## Planung

Es ist ratsam, bereits zu Lebzeiten die Erbeninnen und Erben in die Nachlassregelung zu involvieren. So können Bedürfnisse und Wünsche individuell berücksichtigt und entsprechende Teilungsregelungen verfügt werden. Dabei sind auch die Pflichtteile der gesetzlichen Erbeninnen und Erben zu berücksichtigen. Aus diesem Grund lohnt sich in den meisten Fällen eine vorgängige juristische und erbrechtliche Beratung. Eine klare erbrechtliche Regelung dient zudem dem Familienfrieden.

# 2. Hinweise für Erblasserinnen und Erblasser zu Lebzeiten

- Da Immobilien oft den größten Teil der Erbmasse ausmachen, hat deren Weitergabe einen erheblichen Einfluss auf die Nachlassplanung.
- Wenn eine Immobilie durch die künftige erlassende Person auf eine oder mehrere künftige erbenden Personen übertragen wird, spricht man von der vorweggenommenen Erbfolge. Bei der vorweggenommenen Erbfolge muss beachtet werden, dass nach dem Tod der Erblasserin oder des Erblassers eine Ausgleichspflicht unter den Kindern gem. § 2050 BGB besteht, falls die Kinder zu Lebzeiten der Erblasserin oder des Erblassers unterschiedlich hohe Vermögensanteile bei der vorweggenommenen Erbfolge erhalten haben. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Eltern diese unterschiedliche Übertragung von Vermögensteilen im Testament so bestimmt haben. Auch Schenkungen zu Lebzeiten werden bei den Ausgleichszahlungen nicht berücksichtigt, wenn die Erblasserin oder der Erblasser dies ausdrücklich bestimmt hat, denn es besteht keine Verpflichtung seitens der Erblasserin oder des Erblassers, ihre Kinder stets gleich zu behandeln.
- Immobilien können in den meisten Fällen nicht einfach aufgeteilt werden. Dies kann dazu führen, dass in der restlichen Erbmasse nicht genügend finanzielle Mittel vorhanden sind, um die Pflichtteile auszubezahlen. Dies wiederum kann dazu führen, dass die Immobilie verkauft werden muss.

- Bei der Schenkung einer Immobilie durch die vorweggenommenen Erbfolge von der Erblasserin oder vom Erblasser an eine Erbin oder einen Erben muss beachtet werden, dass der oder die Begünstigte der Immobilie die Tragbarkeit gewährleisten kann, sofern noch eine Hypothek vorhanden ist.
- Beim Erbvorbezug sollten die Wünsche und Vorstellungen der Erbinnen und Erben berücksichtigt werden. Zudem empfiehlt es sich, die Bewertung sowie einen allfälligen finanziellen Ausgleich schriftlich und unter Mitwirkung aller Erbberechtigten festzuhalten.
- Sollte eine vorweggenommene Erbfolge kein Thema sein, dann stellen Sie unter den rechtlichen Voraussetzungen sicher, dass ein Testament besteht, welches regelt, wie mit der zu erbenden Immobilie verfahren werden soll.
- In komplizierten Verhältnissen sollte die Erblasserin oder der Erblasser testamentarisch eine Testamentvollstreckerin oder einen Testamentvollstrecker einsetzen. Diese Person ist dann verantwortlich für die Verwaltung des Nachlassvermögens sowie für die Umsetzung des Testamentes.

### 3. Fragen für Erbinnen und Erben

#### Auslegeordnung

Was ist Bestandteil der Erbschaft?

---

Besteht ein Testament oder ein Erbvertrag?

---

Gibt es eine Testamentvollstreckerin oder einen Testamentvollstrecker?

---

Wie kann die Immobilie genutzt werden?

---

Ist eine Renovierung oder Sanierung notwendig?

---

Ist die Immobilie in bewohnbarem Zustand?

---

Wird die Immobilie aktuell bewohnt?

---

Bestehen laufende Mietverträge?

---

Wer wird neu im Grundbuch eingetragen?

---

Gibt es Aufgaben und Verantwortlichkeiten, die übernommen werden müssen? (Bspw. Kontrolle von Zahlungseingängen, Nebenkostenabrechnungen, Hauswartung, Versicherungen etc.)

---

### **Erbgemeinschaft**

Wie viele Erbinnen und Erben gibt es?

---

Leben alle Erbinnen und Erben in Deutschland?

---

Gibt es Erbinnen und Erben, die im Ausland leben?

---

Welche Sprache sprechen die Erbinnen und Erben?

---

Sind sich die Erbinnen und Erben einig?

---

### **Besonderheiten bei Erbgemeinschaft**

Bei Erbengemeinschaften gilt das «Einstimmigkeitsprinzip». Das bedeutet, dass Mitglieder dieser Erbengemeinschaft nur gemeinsam entscheiden und handeln können. Je größer eine Erbengemeinschaft ist, desto schwerfälliger ist die Entscheidungsfindung. Um die Handlungsfähigkeit zu erleichtern, kann die Erbengemeinschaft eine Miterbin oder einen Miterben bevollmächtigen, den Nachlass zu verwalten.

### **Finanzielles**

Wie hoch ist der Wert der geerbten Immobilie?

---

Wie hoch wäre der Gewinn bei einem Verkauf?

---

Welche Abzüge können Sie von den Steuern geltend machen?

---

Ist die finanzielle Tragbarkeit gegeben, wenn die Immobilie von den Erbinnen und Erben übernommen wird?

---

Welches Einkommen ist nötig, um die Tragbarkeit zu gewährleisten?

---

Kann die Hypothek übernommen werden?

---

Was passiert mit der bestehenden Hypothek bei einem Verkauf?

---

Wie hoch wäre die Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank bei einer frühzeitigen Auflösung der Hypothek?

---

Ist der Zeitpunkt geeignet für einen Verkauf?

---

**Mit unserer unverbindlichen Online-Bewertung erhalten Sie in wenigen Schritten einen Schätzwert Ihrer Immobilie.**

---

Bei diesem Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit hat, sondern lediglich als Anregung und Hilfestellung dient. Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. BETTERHOMES übernimmt keine Haftung für die Eignung der Checkliste im konkreten Fall. BETTERHOMES gestattet ausschließlich die Nutzung für den Privatgebrauch. Veröffentlichungen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von BETTERHOMES sind nicht gestattet.