VS IMMOBILIENSERVICE MÜNCHEN GMBH

CHECKLISTE FÜR ERBEN

Geerbte Immobilie verkaufen

Erbschein, Erbengemeinschaft, Steuern: Was vor dem Verkauf einer geerbten Wohnung oder eines Hauses geklärt sein sollte – Schritt für Schritt.

1 Erbfolge klären

- [ ] Gibt es ein Testament oder einen Erbvertrag? Beim Nachlassgericht nachfragen
- [ ] Ausschlagung in der Regel nur innerhalb von sechs Wochen ab Kenntnis vom Erbfall möglich
- [ ] Erbschein beantragen – oder notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll nutzen

2 Grundbuch berichtigen

- [ ] Erben im Grundbuch eintragen lassen – Voraussetzung für den Verkauf
- [ ] Antrag innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall: Eintragung beim Grundbuchamt gebührenfrei
- [ ] Bestehende Grundschulden und Rechte Dritter prüfen

3 Erbengemeinschaft

- [ ] Verkaufen können die Erben nur gemeinsam – alle müssen zustimmen
- [ ] Früh klären: verkaufen, übernehmen oder vermieten?
- [ ] Eine Person als Ansprechpartner bestimmen, ggf. mit Vollmacht
- [ ] Verteilung des Erlöses nach Erbquoten festhalten

4 Steuern mit dem Steuerberater klären

- [ ] Erbschaft in der Regel innerhalb von drei Monaten dem Finanzamt anzeigen
- [ ] Freibeträge und Bewertung für die Erbschaftsteuer prüfen
- [ ] Spekulationsfrist: Die Haltedauer des Erblassers zählt mit
- [ ] Steuerfrei geerbtes Familienheim? Verkauf innerhalb von zehn Jahren kann die Befreiung entfallen lassen

5 Immobilie sichern

- [ ] Gebäudeversicherung über den Erbfall informieren, bei Leerstand Bedingungen prüfen
- [ ] Zählerstände ablesen, Verträge mit Versorgern umstellen
- [ ] Bei Eigentumswohnung: Verwaltung informieren, Hausgeld weiterzahlen
- [ ] Bei Vermietung: Mieter über die neuen Eigentümer informieren

6 Unterlagen zusammenstellen

- [ ] Grundbuchauszug, Teilungserklärung bzw. Lageplan
- [ ] Energieausweis, Grundrisse, Wohnflächenberechnung
- [ ] Bei Wohnung: Protokolle, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung
- [ ] Unterlagen des Erblassers sichten: Rechnungen, Verträge, Schlüssel

7 Wert ermitteln

- [ ] Realistischen Marktwert ermitteln lassen – Grundlage für die Einigung der Erben
- [ ] Räumung, Renovierung oder Verkauf im aktuellen Zustand abwägen

8 Verkauf und Notar

- [ ] Käufer und Finanzierung prüfen
- [ ] Alle Erben beim Notar – persönlich oder mit notarieller Vollmacht
- [ ] Auszahlung des Kaufpreises an die Erben im Vertrag regeln

Geerbte Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln den Wert, sammeln die Unterlagen und begleiten die Erbengemeinschaft bis zum Notar. Steuer- und Rechtsfragen klären Sie mit Ihrem Steuerberater bzw. Anwalt.

VS Immobilienservice München GmbH
Haydnstraße 5 · 85521 Ottobrunn
Tel. 089 69314279
info@vs-immobilienservice.com
www.vs-immobilienservice.com

Allgemeine Informationen ohne Gewähr. Sie ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall.

Stand: November 2026