

# Immobilie geerbt — die ersten 90 Tage

Fristen, Erbschein, Steuer, Erbengemeinschaft — was Sie in den ersten 90 Tagen nach dem Erbfall klären müssen, damit später nichts zerbricht.

## WAS SIE IN DIESER CHECKLISTE FINDEN

- ✓ Drei Fristen, die unmittelbar nach dem Erbfall laufen
- ✓ Erbschein oder Testamentsvollstreckung — Entscheidungs-Matrix
- ✓ Schritt-für-Schritt-Plan für die ersten 90 Tage
- ✓ Die 5 häufigsten Fehler in der Erbengemeinschaft — und wie Sie sie vermeiden

Erstellt von **Regina Sigloch**, Immobilienmaklerin in Sindelfingen. Langjährige Erfahrung in der Begleitung von Erbengemeinschaften und Bewertung geerbter Immobilien im Großraum Stuttgart, Sindelfingen und Böblingen.

## Drei Fristen, die sofort laufen

---

**Wichtig:** Mehrere Fristen starten **ohne** dass Sie eine Mitteilung bekommen — das Versäumnis kann teuer werden.

- 6 Wochen Ausschlagungsfrist** — wer das Erbe nicht annehmen will (z.B. wegen überschuldetem Nachlass), muss innerhalb von 6 Wochen ab Kenntnis beim Nachlassgericht ausschlagen.
- 3 Monate Erbschaftssteuer-Anzeigepflicht** — Erbe muss dem Finanzamt den Erbfall innerhalb 3 Monaten anzeigen (Schenkungssteuer-Erklärung kommt später).
- 5 Jahre Behaltefrist Familienheim** — wenn der Ehepartner das selbstgenutzte Haus steuerfrei erbt, muss er es 5 Jahre selbst bewohnen, sonst Nachversteuerung.

## Tag 1–14: Sofort-Maßnahmen

---

- Sterbeurkunde mehrfach beim Standesamt beantragen (mindestens 5 Ausfertigungen für Banken, Versicherungen, Grundbuchamt)
- Testament aus dem amtlichen Verwahr beim Nachlassgericht eröffnen lassen — geschieht automatisch nach Anzeige des Todes
- Konten der verstorbenen Person über Bestattungsunterlagen sperren oder mit Erbschein freigeben lassen
- Versicherungen prüfen (Risiko-LV, Sterbegeldversicherung, Hausrat) — Meldefristen oft 24 bis 72 Stunden
- Wohnung absichern: Mietverträge prüfen, Schlüssel sammeln, leerstehende Immobilie versicherungstechnisch dem Versicherer melden

## Tag 15–45: Übersicht schaffen

---

- Erbschein beim Nachlassgericht beantragen — Kosten ca. 1 % des Nachlasswerts. Alternative: notarielles Testament als Erbnachweis (oft ausreichend)
- Komplette Vermögensaufstellung erstellen: Konten, Immobilien, Wertpapiere, Lebensversicherung, offene Forderungen
- Schulden-Check: Mahnungen, laufende Kredite, Pflichtteilsansprüche — wenn Überschuldung möglich, Frist beachten!
- Immobilien-Verkehrswert ermitteln lassen — Grundlage für Schenkungs-/Erbschaftssteuer
- Bei Erbengemeinschaft: Erstgespräch mit allen Miterben (am besten moderiert)

## Tag 46–90: Strategie festlegen

---

- Erbschaftssteuererklärung beim Finanzamt einreichen (Frist bis 3 Monate nach Kenntnis)
- Grundbuchberichtigung beantragen — innerhalb 2 Jahren nach Erbfall **gebührenfrei**, danach kostenpflichtig
- Bei Erbengemeinschaft: Entscheidung Verkauf, Teilungsversteigerung oder Auszahlung treffen
- Nutzungsfragen klären (Wer wohnt drin? Wer verwaltet? Wer zahlt was?)
- Steuerberater einschalten bei Vermögen über 400.000 €

## Die 5 häufigsten Fehler in der Erbengemeinschaft

---

- 1 Einer wohnt allein im Haus** — die anderen Erben haben Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Wird oft erst Jahre später eingefordert, dann zur Kostenfalle.
- 2 Schweigen zwischen Geschwistern** — wer keine offizielle Auseinandersetzung anstößt, bleibt rechtlich im gemeinsamen Eigentum gefangen. Pflichtteil kann verjähren!
- 3 Verkauf ohne Bewertung** — der Familien-„Bauchpreis“ ist oft 15-25 % unter Marktwert. Eine professionelle Bewertung schützt vor Streit.
- 4 Erbschein zu früh beantragt** — kostet 1 % des Nachlasses. Oft reicht ein notarielles Testament. Vorher beim Notar nachfragen.
- 5 Steuer-Anzeige vergessen** — Finanzamt erfährt vom Erbfall über das Standesamt. Wer 3-Monats-Frist verpasst, riskiert Verspätungszuschläge.

## Erbengemeinschaft: Ihre drei Wege

---

Weg	Geeignet wenn
<b>Gemeinsamer Verkauf</b>	Alle Miterben einig, kein Eigeninteresse an Selbstnutzung
<b>Auszahlung eines Miterben</b>	Ein Miterbe will Immobilie behalten, kann andere finanziell ablösen
<b>Teilungsversteigerung</b>	Letzte Option bei Streit — typischer Erlös 10–30 % unter Verkehrswert

---

## Wann wir Ihnen helfen können

---

Regina Sigloch begleitet Erbengemeinschaften und Erben aus Sindelfingen, Böblingen und dem Großraum Stuttgart durch die ersten 90 Tage — mit ehrlicher **Wertermittlung als Grundlage** für alle weiteren Entscheidungen. Für rechtliche und steuerliche Detailarbeit vermitteln wir an erfahrene Notare, Fachanwälte und Steuerberater aus unserem Netzwerk.

### Was wir kostenlos für Sie übernehmen:

- ✓ Vor-Ort-Termin mit fundierter Werteinschätzung
- ✓ Schriftliche Einschätzung als Diskussionsgrundlage für die Erbengemeinschaft
- ✓ Moderation des Erstgesprächs zwischen Miterben (auf Wunsch)
- ✓ Vermittlung an Notar, Fachanwalt für Erbrecht oder Steuerberater

---

**Sigloch Immobilien** · Dagersheimer Strasse 11/2 · 71069 Sindelfingen  
Telefon **07031 / 41 20 82** · [info@sigloch-immobilien.de](mailto:info@sigloch-immobilien.de)  
[sigloch-immobilien.de](http://sigloch-immobilien.de)

*Stand: Mai 2026. Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Die genannten Werte und Fristen können sich durch Gesetzesänderungen ändern. Für eine verbindliche Einschätzung Ihrer konkreten Situation wenden Sie sich an einen Notar, Fachanwalt oder Steuerberater.*