

RATGEBER

Immobilie in Brandenburg geerbt: Was nun?

Haus oder Wohnung geerbt? Fristen, Erbschein und Kosten, Erbschaftsteuer mit Rechner, Grundbuch gebührenfrei, Erbengemeinschaft und Verkauf in Brandenburg.

Kurz gesagt: Wer eine Immobilie erbt, geht am besten der Reihe nach vor: das Erbe annehmen oder innerhalb von sechs Wochen ausschlagen, die Erbfolge mit einem Erbschein oder einem notariellen Testament nachweisen und das Grundbuch berichtigen lassen, was innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall gebührenfrei ist. Danach entscheiden Sie, ob Sie die Immobilie selbst nutzen, vermieten oder verkaufen. Grunderwerbsteuer fällt beim Erben nicht an, Erbschaftsteuer erst oberhalb der Freibeträge, bei Kindern 400.000 €.

Checkliste: die ersten Schritte nach dem Erbfall

1. **Testament abgeben:** Wer ein Testament des Verstorbenen findet, muss es beim Nachlassgericht abliefern. Das Gericht eröffnet es und informiert die Beteiligten.
2. **Überblick verschaffen:** Welche Vermögenswerte und welche Schulden gibt es? Für die Immobilie helfen ein Grundbuchauszug, Darlehensverträge und die letzten Abrechnungen.
3. **Annehmen oder ausschlagen:** Die Frist beträgt in der Regel sechs Wochen.
4. **Immobilie sichern:** Wohngebäudeversicherung über den Erbfall und einen möglichen Leerstand informieren, Zählerstände notieren, Schlüssel sammeln, laufende Kosten wie Grundsteuer weiterzahlen.
5. **Erbfolge nachweisen:** mit einem Erbschein oder einem notariellen Testament samt Eröffnungsprotokoll.
6. **Grundbuch berichtigen:** innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall gebührenfrei.
7. **Finanzamt informieren:** Gehört eine Immobilie zum Erbe, müssen Erben den Erwerb innerhalb von drei Monaten dem Erbschaftsteuer-Finanzamt anzeigen, auch wenn ein Testament eröffnet wurde (§ 30 ErbStG).
8. **Entscheiden:** selbst nutzen, vermieten oder verkaufen. Grundlage dafür ist ein realistischer Wert der Immobilie.



Die sechs Wochen beginnen, sobald Sie vom Erbfall und von Ihrer Stellung als Erbe wissen. Gehört eine Immobilie zum Erbe, ist die Anzeige beim Finanzamt immer nötig, auch mit eröffnetem Testament. Danach wird die Gebühr fürs Grundbuch fällig.

Die wichtigsten Fristen nach dem Erbfall auf einen Blick.

Erbe oder Vermächtnisnehmer?

Klären Sie zuerst Ihre Rechtsstellung. Als **Erbe** treten Sie in alle Rechte und Pflichten des Verstorbenen ein und übernehmen den gesamten Nachlass, also auch seine Schulden. Wer dagegen nur ein **Vermächtnis** erhält, etwa ein bestimmtes Grundstück, wird nicht Erbe. Er hat einen Anspruch gegen die Erben, ihm die Immobilie zu übertragen. Dafür ist ein Notartermin nötig.

Erbschaft annehmen oder ausschlagen?

Erben haften für Schulden des Verstorbenen grundsätzlich auch mit ihrem eigenen Vermögen. Ist der Nachlass überschuldet, etwa weil die Immobilie mit einem hohen Darlehen belastet ist, kann eine Ausschlagung sinnvoll sein. Ist die Lage unübersichtlich, können Erben ihre Haftung mit einer Nachlassverwaltung oder einem Nachlassinsolvenzverfahren auf den Nachlass beschränken.

- Die Frist für die Ausschlagung beträgt **sechs Wochen**. Sie beginnt, sobald Sie vom Erbfall und davon wissen, dass Sie Erbe sind; bei einem Testament frühestens mit dessen Bekanntgabe durch das Nachlassgericht.
- **Sechs Monate** gelten, wenn der Verstorbene seinen letzten Wohnsitz nur im Ausland hatte oder Sie sich bei Fristbeginn im Ausland aufhalten.
- Die Ausschlagung erklären Sie beim Nachlassgericht oder in öffentlich beglaubigter Form über einen Notar.
- Lassen Sie die Frist verstreichen, gilt die Erbschaft als angenommen.

Erbschein beantragen in Brandenburg

Der Erbschein weist nach, wer Erbe ist und zu welchem Anteil. Grundbuchamt, Banken und Käufer verlassen sich auf ihn. Bei mehreren Erben kann ein gemeinschaftlicher Erbschein beantragt werden, der alle Erben und ihre Anteile ausweist.

Wo beantrage ich den Erbschein?

Zuständig ist das Amtsgericht als Nachlassgericht, in dessen Bezirk der Verstorbene zuletzt seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Lebte er zum Beispiel in Brandenburg an der Havel, ist das Amtsgericht Brandenburg an der Havel zuständig, lebte er in Potsdam, das Amtsgericht Potsdam. Für den Antrag müssen Sie an Eides statt versichern, dass Ihre Angaben richtig sind. Das geht beim Nachlassgericht oder bei jedem Notar. Wohnen Sie selbst weit entfernt, können Sie den Antrag in der Regel auch beim Amtsgericht an Ihrem Wohnort aufnehmen lassen.

Welche Unterlagen brauche ich?

- Personalausweis oder Reisepass
- Sterbeurkunde des Verstorbenen
- Testament oder Erbvertrag, falls vorhanden
- Urkunden, die die Verwandtschaft belegen, etwa Geburts- und Heiratsurkunden, im Original oder als beglaubigte Kopie
- Nachweise, warum andere Personen nicht erben, zum Beispiel Sterbeurkunden oder Ausschlagungserklärungen
- Angaben zum Wert des Nachlasses und zu den Schulden

Was kostet ein Erbschein?

Das Nachlassgericht berechnet eine 1,0-Gebühr für das Erbscheinsverfahren, für die eidesstattliche Versicherung kommt eine weitere 1,0-Gebühr hinzu. Maßgeblich ist der Wert des Nachlasses nach Abzug der Schulden des Verstorbenen.

Nachlasswert nach Abzug der Schulden	Erbschein und eidesstattliche Versicherung
100.000 €	546 €
200.000 €	870 €
300.000 €	1.270 €
500.000 €	1.870 €

Zwei 1,0-Gebühren nach Tabelle B zu § 34 GNotKG. Wird die eidesstattliche Versicherung beim Notar abgegeben, kommen Umsatzsteuer und Auslagen hinzu.

Mit dem Rechner ermitteln Sie die Gerichtsgebühren für Ihren Nachlass. Für die Eröffnung eines Testaments berechnet das Nachlassgericht außerdem 109 € (KV 12101 GNotKG).

Diesen interaktiven Teil (Rechner oder Formular) finden Sie online: relaunch26.immobra.de/erbschaft-immobilie-brandenburg

Brauche ich immer einen Erbschein?

Nein. Gibt es ein notarielles Testament oder einen Erbvertrag, reichen dem Grundbuchamt in der Regel die Urkunde und das Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts. Das spart die Kosten des Erbscheins. Ein handschriftliches Testament genügt dem Grundbuchamt dagegen nicht; hier ist ein Erbschein nötig. Wie lange das Verfahren dauert, hängt vor allem davon ab, ob die Unterlagen vollständig sind und ob die Erbfolge eindeutig ist.

Grundbuch berichtigen: zwei Jahre gebührenfrei

Mit dem Erbfall gehört die Immobilie den Erben, im Grundbuch steht aber noch der Verstorbene. Die Erben beantragen deshalb beim Grundbuchamt die Berichtigung. Zuständig ist das Grundbuchamt beim Amtsgericht, in dessen Bezirk die Immobilie liegt. Ein formloser schriftlicher Antrag mit Erbschein oder notariellem Testament und Eröffnungsprotokoll genügt, einen Notar brauchen Sie dafür nicht.

Geht der Antrag innerhalb von **zwei Jahren nach dem Erbfall** beim Grundbuchamt ein, kostet die Eintragung der Erben keine Gebühr. Die Frist wird nicht verlängert, auch nicht bei einem Streit unter den Erben. Stellen Sie den Antrag deshalb rechtzeitig, notfalls zunächst für die Erbengemeinschaft als Ganzes.

Wollen Sie die Immobilie ohnehin verkaufen, müssen Sie sich nicht vorher selbst eintragen lassen. Die Erbfolge muss aber nachgewiesen sein, damit der Notar den Kaufvertrag vollziehen kann.

Erbengemeinschaft: wenn mehrere Personen erben

Erben mehrere Personen, gehört ihnen der Nachlass gemeinsam. Keiner kann allein über die Immobilie verfügen. Laufende Entscheidungen, etwa über eine notwendige Reparatur, können die Erben mit Mehrheit treffen. Verkaufen, belasten oder übertragen können sie die Immobilie nur gemeinsam.

Für die Auseinandersetzung gibt es vier Wege:

- **Gemeinsam verkaufen** und den Erlös nach den Erbquoten aufteilen. Alle Miterben müssen dem Maklerauftrag und dem Kaufvertrag zustimmen.
- **Ein Miterbe übernimmt** die Immobilie und zahlt die anderen aus. Das wird notariell vereinbart; Grunderwerbsteuer fällt dabei nicht an.
- **Erbteil verkaufen:** Jeder Miterbe kann seinen Anteil am Nachlass notariell verkaufen. Verkauft er an einen Dritten, haben die übrigen Miterben zwei Monate lang ein Vorkaufsrecht.
- **Teilungsversteigerung:** Einigen sich die Erben nicht, kann jeder Miterbe die Versteigerung beim Amtsgericht beantragen. Sie dauert oft lange, und der Zuschlag erreicht nicht zwingend den Marktwert.

Was Sie tun können, wenn ein Miterbe nicht verkaufen will, wie eine Teilungsversteigerung abläuft und was die Miterben bei einer Übernahme bekommen, erklärt unser Ratgeber [Erbengemeinschaft: Haus verkaufen, wenn nicht alle zustimmen](#).

Checkliste für Erbengemeinschaften

- gemeinsamen Erbschein beantragen und alle Miterben mit Kontaktdaten erfassen
- ein gemeinsames Konto für laufende Kosten und Einnahmen der Immobilie einrichten
- einen Ansprechpartner für Versicherung, Handwerker und Mieter bestimmen
- Grundbuchberichtigung innerhalb von zwei Jahren beantragen
- den Wert der Immobilie ermitteln lassen, bevor über Verkauf oder Auszahlung verhandelt wird
- Vereinbarungen schriftlich festhalten, Übertragungen notariell beurkunden lassen

Steuern: Erbschaftsteuer und Spekulationsfrist

Grunderwerbsteuer fällt beim Erben nicht an. Erbschaftsteuer wird nur fällig, wenn der Wert des Erwerbs die persönlichen Freibeträge übersteigt. Diese Freibeträge gelten je Erbe, und zwar je Person, von der er erbt:

Verhältnis zum Verstorbenen	Freibetrag
Ehegatte, eingetragener Lebenspartner	500.000 €
Kinder, Stiefkinder, Kinder verstorbener Kinder	400.000 €
Enkel	200.000 €
Eltern und Großeltern	100.000 €
Geschwister, Nichten, Neffen und alle übrigen Erben	20.000 €

Freibeträge nach § 16 Erbschaftsteuergesetz, unverändert seit 2009.

- **Familienheim:** Das selbst genutzte Familienheim bleibt für Ehegatten und eingetragene Lebenspartner steuerfrei, wenn sie dort zehn Jahre wohnen. Für Kinder gilt das bis 200 m² Wohnfläche, wenn sie unverzüglich selbst einziehen und dort ebenfalls zehn Jahre wohnen.
- **Bewertung:** Das Finanzamt ermittelt den Wert der Immobilie nach dem Bewertungsgesetz. Liegt der Marktwert niedriger, können Sie das mit einem Gutachten eines Sachverständigen nachweisen.
- **Spekulationsfrist:** Wird eine vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung verkauft, ist der Gewinn einkommensteuerpflichtig. Erben übernehmen dabei den Anschaffungszeitpunkt des Verstorbenen. Für selbst genutzte Immobilien gelten Ausnahmen; Einzelheiten und einen Rechner finden Sie im Ratgeber [Spekulationssteuer bei Immobilien](#).

Vom Wert des Erwerbs werden die Schulden des Verstorbenen abgezogen und für Bestattung und Abwicklung pauschal 15.000 € ohne Nachweis (§ 10 Abs. 5 ErbStG). Zu Wohnzwecken vermietete Immobilien werden nur mit 90 % ihres Werts angesetzt (§ 13d ErbStG). Ehegatten und Kinder unter 27 Jahren erhalten zusätzlich einen Versorgungsfreibetrag (§ 17 ErbStG). Die Steuer richtet sich nach Steuerklasse und Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs:

Steuerpflichtiger Erwerb bis	Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
75.000 €	7 %	15 %	30 %
300.000 €	11 %	20 %	30 %
600.000 €	15 %	25 %	30 %
6.000.000 €	19 %	30 %	30 %
13.000.000 €	23 %	35 %	50 %
26.000.000 €	27 %	40 %	50 %
darüber	30 %	43 %	50 %

Steuersätze nach § 19 ErbStG. Steuerklasse I: Ehegatten, Lebenspartner, Kinder, Enkel, Eltern (bei Erbschaft); II: Geschwister, Nichten, Neffen, Schwiegerkinder und -eltern, geschiedene Ehegatten; III: alle übrigen.

Erbschaftsteuer-Rechner für geerbte Immobilien

Schätzen Sie, ob und wie viel Erbschaftsteuer auf Ihren Erbteil anfällt, mit Freibeträgen, Familienheim und dem Abschlag für vermietete Wohnungen. Beispielwerte, bitte ersetzen.

Erbschaftsteuer fällt an.

Steuerklasse

I

Ansatz der Immobilie

450.000 €

Bereicherung

515.000 €

Freibeträge

400.000 €

Steuerpflichtiger Erwerb

115.000 €

Steuersatz

11 %

Erbschaftsteuer

12.650 €

Wert der Immobilie ermitteln

Überschlag nach §§ 13, 13d, 15 bis 17 und 19 ErbStG (Stand September 2026), mit Härteausgleich. Nicht berücksichtigt: Schenkungen der letzten zehn Jahre, Kürzung des Versorgungsfreibetrags um steuerfreie Renten, Zugewinnausgleich, Betriebsvermögen. Das Familienheim bleibt nur steuerfrei, wenn der Verstorbene dort wohnte, Sie unverzüglich selbst einziehen und zehn Jahre dort wohnen; nicht, wenn Sie es

an Miterben weitergeben. Das Finanzamt bewertet Immobilien nach dem Bewertungsgesetz; ist der Marktwert niedriger, können Sie ihn mit einem Gutachten nachweisen. Keine Steuerberatung.

Lassen Sie die steuerlichen Folgen vor einem Verkauf oder einer Übertragung von einer Steuerberaterin oder einem Steuerberater prüfen.

Selbst nutzen, vermieten oder verkaufen?

Selbst nutzen

Beim Elternhaus spielen Gefühle oft eine große Rolle. Prüfen Sie trotzdem nüchtern den Zustand der Immobilie, notwendige Modernisierungen wie Heizung, Dach oder Dämmung und, in einer Erbengemeinschaft, ob Sie die Miterben auszahlen können.

Vermieten

Eine Vermietung bringt laufende Einnahmen, macht Sie aber auch zum Vermieter mit allen Pflichten. Rechnen Sie die erzielbare Miete gegen Instandhaltung, Verwaltung und Rücklagen. In einer Erbengemeinschaft müssen die Miterben sich zudem dauerhaft über die Verwaltung einig sein.

Verkaufen

Kommen Eigennutzung und Vermietung nicht in Frage, ist ein Verkauf oft die klarste Lösung, gerade für Erbengemeinschaften. Eine leer stehende Immobilie kostet jeden Monat Grundsteuer, Versicherung und Energie, und ohne Heizung drohen im Winter Schäden. Für den Verkauf brauchen Sie neben dem Erbnachweis einen Grundbuchauszug, einen [Energieausweis](#), die Flurkarte und möglichst Grundrisse; bei einer Eigentumswohnung außerdem die [Teilungserklärung](#). Lastet noch ein Darlehen auf der Immobilie, lesen Sie auch [Haus verkaufen trotz laufendem Kredit](#).

Wir bewerten geerbte Immobilien in Brandenburg kostenlos, besorgen die Unterlagen für den Verkauf und begleiten Sie bis zum Notartermin. Mehr zum Ablauf finden Sie auf unserer Seite [Immobilie verkaufen](#). Gehört ein vermietetes Mehrfamilienhaus zum Erbe, lesen Sie weiter unter [Mehrfamilienhaus verkaufen](#).

Geerbtes Haus verkaufen: so gehen Sie vor

1. **Erbfolge nachweisen:** mit Erbschein oder notariellem Testament und Eröffnungsprotokoll. Selbst im Grundbuch eingetragen sein müssen Sie vor dem Verkauf nicht.
2. **In der Erbengemeinschaft einig werden:** Den Maklerauftrag und den Kaufvertrag müssen alle Miterben unterschreiben oder sich vertreten lassen (§ 2040 Abs. 1 BGB). Was gilt, wenn jemand nicht zustimmt, erklärt der Ratgeber [Erbengemeinschaft: Haus verkaufen](#).
3. **Wert ermitteln:** Ein realistischer Wert ist Grundlage für Verkauf, Auszahlung und Steuer. Liegt der Wert, den das Finanzamt für die Erbschaftsteuer ansetzt, über dem Marktwert, gilt als Nachweis auch ein Kaufpreis, der innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Todestag erzielt wurde (§ 198 Abs. 3 BewG).

4. **Unterlagen zusammenstellen:** Grundbuchauszug, Energieausweis, Flurkarte, Grundrisse und Wohnflächenberechnung, bei einer Eigentumswohnung die Unterlagen der Eigentümergemeinschaft.
5. **Steuern prüfen:** Der Erwerb ist dem Finanzamt anzuzeigen. Liegt der Kauf durch den Verstorbenen weniger als zehn Jahre zurück, prüfen Sie die [Spekulationssteuer](#).
6. **Verkaufen und Erlös verteilen:** Aus dem Kaufpreis werden zuerst die Schulden des Nachlasses beglichen, etwa ein Kredit; der Rest steht den Erben nach ihren Erbteilen zu (§§ 2046, 2047 BGB).

Welche Kosten nach dem Erbfall entstehen

Posten	Kosten	Hinweis
Eröffnung des Testaments	109 €	Nachlassgericht, KV 12101 GNotKG
Erbschein mit eidesstattlicher Versicherung	zwei Gebühren nach Nachlasswert	Beispiel 300.000 €: 1.270 €, Rechner
Grundbuchberichtigung	innerhalb von zwei Jahren kostenlos	danach eine Gebühr nach dem Wert der Immobilie
Erbschaftsteuer	nur über den Freibeträgen	Rechner
Laufende Kosten bis zum Verkauf	Grundsteuer, Versicherung, Energie	auch bei Leerstand

Gerichtsgebühren nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz, Stand 01.06.2025. Beim Notar kommen Umsatzsteuer und Auslagen hinzu.

Geerbte Immobilie bewerten

Beratung anfragen

Häufige Fragen zur geerbten Immobilie

Wie viel Erbschaftsteuer zahle ich für ein geerbtes Haus?

Das hängt von Ihrem Verhältnis zum Verstorbenen und vom Wert ab. Kinder haben je Elternteil einen Freibetrag von 400.000 €, Ehegatten von 500.000 €, Geschwister nur 20.000 €. Darüber liegt der Steuersatz in Steuerklasse I zwischen 7 und 30 %. Bewohnen Kinder oder der Ehegatte das Familienheim selbst weiter, kann es steuerfrei bleiben. Eine Schätzung liefert unser [Erbschaftsteuer-Rechner](#).

Muss ich das geerbte Haus dem Finanzamt melden?

Ja. Gehört Grundbesitz zum Erbe, ist der Erwerb innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis dem Erbschaftsteuer-Finanzamt anzuzeigen, auch wenn ein Testament eröffnet wurde (§ 30 Abs. 1 und 3 ErbStG). Das gilt unabhängig davon, ob am Ende Steuer anfällt.

Wie lange habe ich Zeit, ein Erbe auszuschlagen?

Sechs Wochen ab dem Zeitpunkt, an dem Sie vom Erbfall und von Ihrer Stellung als Erbe erfahren. Hatte der Verstorbene seinen letzten Wohnsitz nur im Ausland oder sind Sie bei Fristbeginn im Ausland, sind es sechs Monate.

Wo beantrage ich einen Erbschein in Brandenburg?

Beim Amtsgericht als Nachlassgericht, in dessen Bezirk der Verstorbene zuletzt gewöhnlich gelebt hat. Die nötige eidesstattliche Versicherung können Sie dort oder bei jedem Notar abgeben.

Was kostet ein Erbschein?

Zwei 1,0-Gebühren nach dem Nachlasswert abzüglich Schulden. Bei 100.000 € sind das 546 €, bei 300.000 € 1.270 €.

Muss ich eine geerbte Immobilie ins Grundbuch eintragen lassen?

Das Grundbuch muss berichtigt werden, und das Grundbuchamt kann Erben dazu auffordern. Innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall ist die Eintragung gebührenfrei.

Kann ich eine geerbte Immobilie verkaufen, bevor ich im Grundbuch stehe?

Ja. Erben müssen vor einem Verkauf nicht selbst eingetragen sein. Die Erbfolge muss aber nachgewiesen werden, meist mit einem Erbschein.

Muss ich Steuern zahlen, wenn ich eine geerbte Immobilie verkaufe?

Wurde die Immobilie vermietet und liegt der Kauf durch den Verstorbenen weniger als zehn Jahre zurück, kann der Gewinn einkommensteuerpflichtig sein. Bei selbst genutzten Immobilien gelten Ausnahmen. Lassen Sie das vor dem Verkauf prüfen.

Was passiert, wenn sich die Erbengemeinschaft nicht einigt?

Jeder Miterbe kann seinen Erbteil verkaufen oder die Teilungsversteigerung beantragen. Beides ist meist ungünstiger als ein gemeinsamer Verkauf zum Marktwert, deshalb lohnt sich eine Einigung fast immer. Mehr dazu im Ratgeber [Erbengemeinschaft: Haus verkaufen](#).

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/erbschaft-immobilie-brandenburg.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel