

Verkaufen statt vererben: 7 Fehler, die deine Kinder Zehntausende Euro kosten können.

Der Freibetrag steht seit 2009 still, die Bewertung wurde 2023 verschärft, und im Oktober 2026 verhandelt Karlsruhe über die Spielregeln. Dieses Dokument zeigt nüchtern, was auf Erben von Immobilien zukommt und welche Alternativen Eigentümer zu Lebzeiten haben. Mit Fakten, Paragraphen und Quellen statt Bauchgefühl.



Vier Zahlen, um die es in diesem Ratgeber geht

Dieser Ratgeber ist für dich, wenn deine Immobilie eines Tages an deine Kinder gehen soll und du bisher dachtest: „Das regelt sich dann schon.“ Bevor es ins Detail geht, die Lage in vier Zahlen.

400.000 €

Freibetrag pro Kind, unverändert seit 2009, während die Immobilienwerte seither um rund 60 Prozent gestiegen sind. Jedes Jahr rutschen mehr ganz normale Familienhäuser in die Steuerpflicht (Fehler 1).

× 5

verfünffacht sich die Steuer in unserem Beispiel, obwohl der Hauswert nur um 25 Prozent steigt. Der eingefrorene Freibetrag und die Steuerstufen machen aus kleinen Wertsteigerungen große Steuersprünge (Fehler 3).

200 qm

Bis zu dieser Wohnfläche bleibt das Familienheim steuerfrei, aber nur, wenn das Kind unverzüglich einzieht und zehn Jahre bleibt. Für Erben mit eigenem Leben ist die berühmte Ausnahme oft wertlos (Fehler 5).

12.10.2026

An diesem Tag verhandelt das Bundesverfassungsgericht über Bewertung, Freibeträge und Steuersätze der Erbschaftsteuer. Die Spielregeln können sich ändern, in beide Richtungen (Fehler 4).

Die sieben Fehler im Überblick

Sieben Fehler, ein Ziel: dass die Übergabe deines Vermögens nach deinem Plan läuft, nicht nach dem des Finanzamts oder des Zufalls.

1	Du rechnest mit dem Freibetrag von 2009	Seite 4
2	Du unterschätzt, wie das Finanzamt seit 2023 bewertet	Seite 4
3	Du hältst die Steuer für klein: aus 3.500 werden 17.900 Euro	Seite 5
4	Du wartest ab, bis Berlin und Karlsruhe entschieden haben	Seite 6
5	Du verlässt dich auf die Familienheim-Ausnahme	Seite 7
6	Du hinterlässt eine Erbengemeinschaft, die sich nicht einigen kann	Seite 8
7	Du prüfst die Alternative nie: zu Lebzeiten verkaufen und planvoll weitergeben	Seite 8

DAS WICHTIGSTE IN 30 SEKUNDEN

Die Erbschaftsteuer wurde nicht erhöht, sie wächst von allein: **eingefrorene Freibeträge plus gestiegene Werte plus marktnahe Bewertung**. Die berühmten Ausnahmen (Familienheim) passen oft nicht zum echten Leben der Erben, und eine Immobilie in der Erbengemeinschaft ist strukturell auf Streit gebaut. Wer zu Lebzeiten verkauft, macht aus dem unteilbaren Haus **teilbares, planbar verschenkbare Geld** und behält selbst die Kontrolle.



Niemand hat die Steuer erhöht. Sie wächst von allein.

1 Du rechnest mit dem Freibetrag von 2009

400.000 Euro Freibetrag pro Kind und Elternteil, 500.000 für Ehegatten: Diese Beträge gelten unverändert seit 2009. Die Preise für Bestandsimmobilien sind seither um rund 60 Prozent gestiegen, das Erbschaftsteueraufkommen hat sich mehr als verdoppelt. Dazu kommt eine Tücke im Tarif. Für Kinder und Ehegatten gilt: Bis 75.000 Euro steuerpflichtiger Erwerb (also nach Abzug des Freibetrags) beträgt der Satz 7 Prozent, bis 300.000 Euro 11 Prozent, bis 600.000 Euro 15 Prozent, darüber 19 Prozent und mehr. Anders als bei der Einkommensteuer gilt der Satz immer für den gesamten Betrag, nicht nur für den Teil oberhalb der Grenze. Beispiel: Bei 74.000 Euro fallen 7 Prozent an, also 5.180 Euro. Bei 80.000 Euro gelten 11 Prozent auf die vollen 80.000, also 8.800 Euro. Sechstausend Euro mehr Erbe kosten hier über dreitausend Euro mehr Steuer; nur direkt an der Grenze mildert ein Härteausgleich den Sprung etwas ab.

2 Du unterschätzt, wie das Finanzamt seit 2023 bewertet

Das Jahressteuergesetz 2022 hat die steuerliche Bewertung von Immobilien für Erb- und Schenkungsfälle ab 2023 an den Verkehrswert herangeführt: höhere Sachwertfaktoren, längere Nutzungsdauern, neue Regionalfaktoren. Ein Fachbeispiel aus der Steuerberatung zeigt einen Sprung des Steuerwerts um 54 Prozent, gängige Schätzungen liegen bei 20 bis 30 Prozent, ohne dass sich an Steuersatz oder Freibetrag irgendetwas geändert hat. Wer meint, sein Haus werde vom Finanzamt zu hoch angesetzt, kann per Sachverständigengutachten einen niedrigeren Wert nachweisen; das kostet allerdings Geld und ist die Ausnahme, nicht der Plan.

Warum das kaum jemand gemerkt hat

Eine Steuererhöhung stünde in jeder Zeitung. Ein eingefrorener Freibetrag und eine geänderte Bewertungsformel stehen im Bewertungsgesetz. Das Ergebnis für die Erben ist dasselbe, nur ohne Debatte.

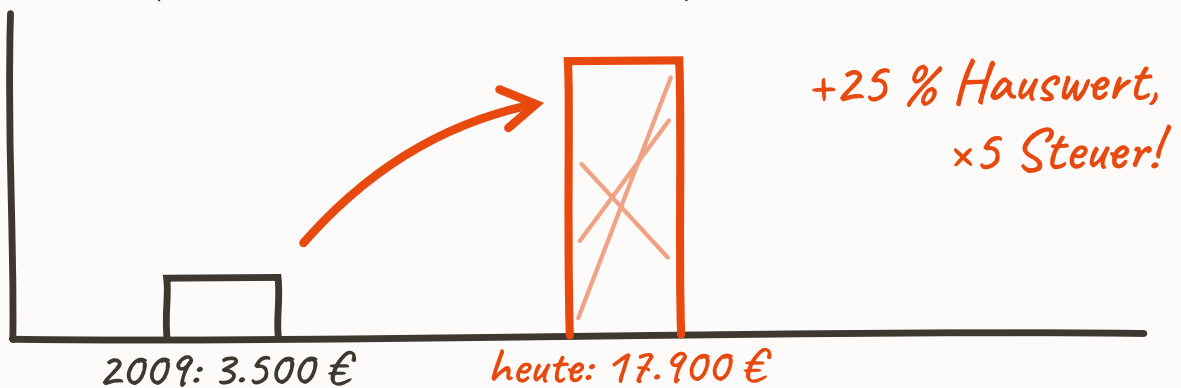
Aus 3.500 werden 17.900 Euro



3 Du hältst die Steuer für klein: dasselbe Haus, fünffache Steuer

Zur Erinnerung die Stufen für Kinder: Steuerpflichtig ist nur, was über dem Freibetrag von 400.000 Euro liegt. Auf diesen Rest gelten bis 75.000 Euro 7 Prozent, bis 300.000 Euro 11 Prozent. Jetzt das Beispiel: Ein Kind erbt allein das Elternhaus. 2009 war das Haus 450.000 Euro wert. Über dem Freibetrag lagen 50.000 Euro, das ist weniger als 75.000, also 7 Prozent: 3.500 Euro Steuer. Heute setzen wir konservativ an, dass der Wert nur um 25 Prozent auf rund 562.000 Euro gestiegen ist (der Bundesschnitt seit 2009 liegt bei etwa plus 60 Prozent). Über dem Freibetrag liegen jetzt 162.500 Euro. Das ist mehr als 75.000, also gilt die nächste Stufe mit 11 Prozent, und zwar auf den gesamten Betrag: rund 17.900 Euro Steuer.

Erbschaftsteuer aufs Elternhaus (Beispiel)



Der Mechanismus dahinter: Der Freibetrag fängt immer dieselben 400.000 Euro ab, jeder Euro Wertzuwachs landet also voll im steuerpflichtigen Teil. Und sobald dieser Teil eine Tarifstufe überspringt, gilt der höhere Satz für den gesamten Betrag. Kleines Wertplus, großer Steuersprung.

Und das zahlen die Kinder aus eigener Tasche

Die Steuer wird wenige Monate nach dem Erbfall fällig, in Geld. Das Haus zahlt sie nicht. Wer das Geld nicht flüssig hat, muss finanzieren oder unter Zeitdruck verkaufen, und Verkäufe unter Zeitdruck sind selten gute Verkäufe.



Berlin diskutiert, Karlsruhe verhandelt

4 Du wartest auf Spielregeln, die in beide Richtungen kippen können

In Berlin liegt seit dem 13. Januar 2026 das SPD-Konzept „FairErbten“ auf dem Tisch: ein einmaliger Lebensfreibetrag von 1 Million Euro pro Person statt des heutigen Zehnjahres-Systems, ein einheitlicher Tarif statt der Steuerklassen, deutlich weniger Verschönerung für Betriebsvermögen. Es ist ein Eckpunktepapier ohne Mehrheit, die Union lehnt es ab. Gewichtiger ist Karlsruhe: Am 12. Oktober 2026 verhandelt das Bundesverfassungsgericht über eine Klage Bayerns, die genau die Punkte angreift, um die es in diesem Ratgeber geht: die Bewertung von Grundbesitz, die seit Jahren nicht angepassten Freibeträge und die Steuersätze. Einen Tag später folgt ein zweites Verfahren zum Betriebsvermögen. Karlsruhe hat den Gesetzgeber bei der Erbschaftsteuer schon dreimal zu Reformen gezwungen (1995, 2006, 2014).

Was das für deine Planung heißt

Niemand kennt den Ausgang. Möglich sind höhere Freibeträge, möglich ist eine strengere Neuordnung. Sicher ist nur: Wer seine Nachfolge auf den heutigen Regeln aufbaut und zehn Jahre wartet, plant mit Regeln, über die gerade zwei Gerichtsverfahren und ein Reformkonzept laufen. Flexibilität hat selten mehr Wert als jetzt.

Übrigens: Verschenken hat denselben Takt

Die Freibeträge gelten auch für Schenkungen, und zwar alle zehn Jahre neu. Wer früh beginnt, kann sie mehrfach nutzen; wer bis zum Erbfall wartet, genau einmal. Auch das ist ein Argument, das Thema nicht auf „irgendwann“ zu verschieben: Jedes Jahrzehnt, das ungenutzt verstreicht, ist ein verschenkter Freibetrag pro Kind und Elternteil.

„Das Familienheim ist doch steuerfrei“



5 Du verlässt dich auf eine Ausnahme mit Bedingungen, die selten passen

Die berühmte Familienheim-Ausnahme klingt beruhigend: Erbt ein Kind das selbst bewohnte Elternhaus, bleibt der Erwerb steuerfrei. Die Bedingungen stehen im Kleingedruckten. Das Kind muss unverzüglich einziehen, nach der Rechtsprechung heißt das in der Regel innerhalb von etwa sechs Monaten. Es muss zehn Jahre lang selbst darin wohnen; wer früher auszieht, vermietet oder verkauft, verliert die Befreiung rückwirkend komplett, ein Umzug aus beruflichen Gründen zählt nicht als Entschuldigung. Und steuerfrei sind höchstens 200 Quadratmeter Wohnfläche, der Rest ist anteilig steuerpflichtig.

Die ehrliche Frage an dich selbst

Werden deine Kinder mit Mitte 40 oder 50, mit eigenem Job, eigener Familie und eigenem Zuhause, wirklich binnen sechs Monaten in dein Haus einziehen und zehn Jahre bleiben? In den meisten Familien lautet die Antwort nein. Dann greift die Ausnahme nicht, und es gilt die volle Rechnung von Seite 5. Für vermietete Objekte und Zweitimmobilien gilt sie ohnehin nie.

Der Denkfehler dahinter

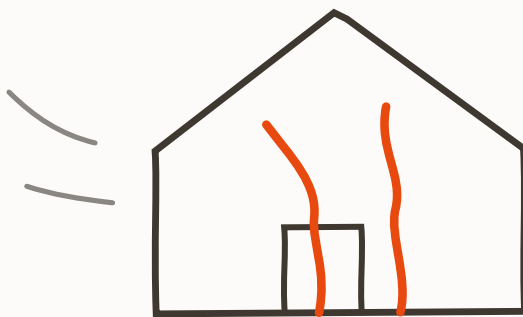
Die Familienheim-Regel wurde für Familien gebaut, die im Haus weiterleben. Sie ist keine Steuervergünstigung für Immobilien an sich. Wer sie in seiner Planung als Sicherheitsnetz einrechnet, sollte vorher mit den eigenen Kindern gesprochen haben, nicht nur mit sich selbst.

Ein Haus ist nicht teilbar. Geld schon.



6 Du hinterlässt eine Erbengemeinschaft: auf Blockade gebaut

Erben mehrere Kinder gemeinsam ein Haus, entsteht eine Erbengemeinschaft, und die ist rechtlich auf Einstimmigkeit angelegt: Verkaufen, belasten, wesentliche Entscheidungen gehen nur gemeinsam. Will ein Kind behalten und eins verkaufen, und kann keins das andere auszahlen, steht die Immobilie still, während Kosten und Steuern weiterlaufen. Der gesetzliche Notausgang ist die Teilungsversteigerung, die jeder einzelne Miterbe erzwingen kann, und Versteigerungen erzielen regelmäßig Preise unter dem Verkehrswert. Das Erbe, das die Familie versorgen sollte, wird so zur Belastungsprobe für sie.



*1 Haus, 3 Erben,
0 Einigkeit*

7 Du prüfst die Alternative nie: zu Lebzeiten verkaufen und planvoll weitergeben

Wer zu Lebzeiten verkauft, macht aus dem unteilbaren Haus teilbares Geld: gleiche Beträge für alle Kinder, verschenkt im Zehnjahres-Rhythmus der Freibeträge, und ein Polster, das du selbst fürs Alter behältst. Der Verkauf aus selbst genutztem Wohneigentum ist dabei einkommensteuerfrei. Wer die Immobilie in der Familie halten will, hat mit Schenkung und Nießbrauch weitere Gestaltungen, die gehören in die Hand von Steuerberater und Notar. Entscheidend ist nur eines: Diese Optionen hast du alle nur zu Lebzeiten. Nach dem Erbfall entscheiden andere.



Wie gut ist deine Übergabe geplant?

Je mehr Kästchen du ankreuzt, desto eher lohnt es sich, das Thema jetzt anzugehen statt „irgendwann“.

- ☐ Meine Immobilie ist heute **mehr als 400.000 Euro** wert (bzw. mehr als die Summe der Freibeträge meiner Erben).
- ☐ Es gibt **mehr als ein Kind**, das einmal erben wird.
- ☐ Meine Kinder haben ihr **eigenes Leben woanders** und würden nicht einziehen.
- ☐ Meine Erben hätten die Steuer **nicht ohne Weiteres flüssig**.
- ☐ Ich habe **noch nie durchgerechnet**, was im Erbfall an Steuer anfiel.
- ☐ Ich möchte selbst bestimmen, **wer was bekommt**, statt es einer Erbengemeinschaft zu überlassen.

DER NÄCHSTE SCHRITT

Ein persönliches Gespräch bringt Klarheit.

Hauswert, Freibeträge, Familiensituation: In einem persönlichen Gespräch stellen wir deine Zahlen einmal sauber auf. Du erhältst eine ehrliche Einschätzung, was im Erbfall auf deine Familie zukäme und welche Wege es zu Lebzeiten gibt, auf Wunsch mit einer kostenlosen Ersteinschätzung, was deine Immobilie heute wert ist. Die steuerliche Gestaltung gehört danach zu Steuerberater oder Notar. Das Gespräch verpflichtet dich zu nichts.

Immo Konzept · Immobilienberatung, Region Hochrhein · Telefon: [TELEFONNUMMER] · E-Mail: [E-MAIL]

Wichtiger Hinweis: Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Information und ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Angaben nach bestem Wissen, Rechtsstand September 2026. Das SPD-Konzept „FairErben“ ist ein Diskussionspapier und nicht beschlossen; die Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht sind offen. Beispielrechnungen sind vereinfachte Modellrechnungen mit gekennzeichneten Annahmen. Bitte lass deinen Einzelfall vor jeder Entscheidung von einem Steuerberater oder Notar prüfen.

Quellen (Auswahl): §§ 13, 15, 16, 19 ErbStG und § 14 ErbStG (gesetzlich-im-internet.de) · Jahressteuergesetz 2022 / Bewertungsgesetz (Immobilienbewertung ab 2023; Fachbeispiel Flick Gocke Schaumburg) · Wirtschaftsdienst 1/2023 (Freibeträge seit 2009, Aufkommen verdoppelt) · empirica-Preisindex Bestandsimmobilien 2009 bis 2024 ·

SPD-Eckpunktepapier „FairErben“, 13.01.2026 (Auswertungen Rödl & Partner, Kleeberg, CMS) · BVerfG, Pressemitteilungen zu 1 BvF 1/23 (Verhandlung 12.10.2026) und 1 BvR 804/22 (13.10.2026) · BFH-Rechtsprechung zum Familienheim (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG) · §§ 2042 BGB, 180 ZVG (Erbengemeinschaft, Teilungsversteigerung).