

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein geerbtes Familienheim später vermieten: Die angenommene Erbschaftsteuerbefreiung vor der Änderung prüfen

Wie verbinde ich eine geplante Vermietung des geerbten Familienheims mit der gesonderten Prüfung der bisherigen Steuerbefreiung?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast ein Familienheim in Deutschland geerbt und wohnst inzwischen selbst darin. Nun möchtest du umziehen und das Haus vermieten. In deiner bisherigen Vermögensplanung steht die Erbschaftsteuerbefreiung als endgültig erledigt. Vor der Nutzungsänderung solltest du prüfen lassen, ob und unter welchen Voraussetzungen sie fortbesteht.

Die tatsächliche Befreiungsgrundlage sichern

Lege Erbschaftsteuerunterlagen, Erwerbsdaten, bisherigen Nutzungsverlauf und vorhandene Bescheide zusammen. Welche Begünstigung wurde für welche Person und welchen Gebäudeteil tatsächlich berücksichtigt? Ein familiär früher bewohntes Haus erfüllt nicht allein durch diese Bezeichnung jede Voraussetzung.

§ 13 Absatz 1 Nummern 4b und 4c ErbStG unterscheiden Erwerbe unter anderem durch überlebende Ehegatten beziehungsweise Lebenspartner und bestimmte Kinder. Die Vorschriften knüpfen die Familienheimbefreiung an näher bestimmte eigene Wohnnutzung. Bei Kindern enthält Nummer 4c zusätzlich eine Wohnflächengrenze von 200 Quadratmetern. [\[ERBST13\]](#) Dieser Artikel prüft deine Ausgangsberechtigung nicht abschließend.

Die geplante Änderung vorab fachlich einordnen

Beide bezeichneten Vorschriften nennen einen rückwirkenden Wegfall, wenn die begünstigte Person innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb nicht mehr selbst zu Wohnzwecken nutzt; eine Ausnahme besteht bei zwingenden Gründen, die an der Selbstnutzung hindern. [\[ERBST13\]](#) Ob deine tatsächliche Situation darunterfällt, muss individuell beurteilt werden. Ein persönlicher Wunsch nach einem anderen Wohnort wird hier weder pauschal anerkannt noch durch eine allgemeine Internetformulierung ausgeschlossen.

Sichere die Gründe und den beabsichtigten zeitlichen Ablauf. Ein schon unterschriebener neuer Mietvertrag kann eine weitergehende Bindung schaffen, bevor die wirtschaftlichen Folgen verstanden sind. Lass deshalb die steuerliche Frage gemeinsam mit deiner Wohnplanung klären.

Zwei Geldpläne nebeneinander behalten

Erstelle eine Vermietungsrechnung mit tatsächlich belegten Einnahme- und Ausgabenannahmen. Daneben steht eine gesonderte, fachlich zu ermittelnde mögliche Steuerfolge. Die Vermietungseinnahme wird nicht als automatisch ausreichende Deckung eines einmaligen Steuerbetrags behandelt.

Im fiktiven Fall soll ein monatlicher Überschuss aus dem Haus die neue Wohnung mittragen. Der Haushalt erfährt erst bei der Vorbereitung, dass die steuerliche Fortgeltung noch geprüft werden muss. Er lässt zunächst zwei Varianten rechnen und übernimmt keine willkürliche Steuerpauschale aus einem fremden Fall.

Die Entscheidung mit bestätigten Folgen treffen

Halte Ergebnis, zugrunde gelegte Daten und etwaige notwendige Mitteilungen mit der steuerlichen Beratung fest. Die ursprüngliche Erbschaft, der heutige Immobilienwert und die neue Vermietung sind verschiedene Bestandteile einer zusammenhängenden Entscheidung.

Der Beitrag liefert keine Steueroptimierung und keine Garantie einer Befreiung. Sein praktischer Nutzen ist, eine bislang als erledigt behandelte Voraussetzung rechtzeitig wieder sichtbar zu machen. Erst danach lässt sich beurteilen, ob der geplante Wohnwechsel und seine Finanzierung unter den tatsächlichen Bedingungen passen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Erwerb des Hauses

Trag Datum des Erbfalls, deine Rolle als Erbe und das betroffene Haus ein.

02 / Steuerunterlagen

Liste Erbschaftsteuererklärung, Bescheide und Schreiben des Finanzamts mit Datum auf.

03 / Berücksichtigte Befreiung

Notiere, welche Begünstigung für welche Person und welchen Gebäudeteil berücksichtigt wurde.

04 / Bisherige Nutzung

Trag ein, seit wann du selbst im Haus wohnst und wer dort sonst wohnt.

05 / Geplante Änderung

Beschreib, wann du ausziehen und vermieten möchtest und aus welchen Gründen.

06 / Vermietungsrechnung

Notiere belegte Einnahmen und Ausgaben der geplanten Vermietung.

07 / Mögliche Steuerfolge

Trag ein, welche Folge die Beratung ermittelt hat, als eigene Zeile neben der Vermietung.

08 / Steuerliche Beratung

Notiere, wer die Frage prüft und den Termin, bevor du einen Mietvertrag unterschreibst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ERBST13] ErbStG § 13 Absatz 1 Nummern 4b und 4c – Familienheim

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0057-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.