

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Wohnimmobilie geerbt, aber wenig Geld für die Steuer: Eine mögliche Stundung vor dem Verkaufsentschluss prüfen

Welche Voraussetzung muss ich bei einer geerbten deutschen Wohnimmobilie klären, wenn die Steuer sonst nur durch Verkauf bezahlt werden könnte?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zum Nachlass gehört eine in Deutschland belegene Wohnimmobilie, aber nur wenig frei verfügbares Geld. Eine mögliche Erbschaftsteuerzahlung scheint einen Verkauf zu erzwingen. Bevor du allein deshalb eine bindende Verkaufsentscheidung triffst, sollte geprüft werden, ob die besondere Stundungsregel des § 28 Absatz 3 ErbStG anwendbar ist.

Steuerbetrag und Zahlungsproblem getrennt feststellen

Zuerst muss die tatsächliche Steuerfrage eingeordnet werden. Welche Steuer entfällt auf welchen Erwerb? Welche Befreiungen oder anderen Besonderheiten sind bereits geprüft? Diese Seite berechnet keine Erbschaftsteuer und bestätigt keine Familienheim- oder andere Befreiung.

Für den vollständig erfundenen Fall nehmen wir 40.000 Euro zu zahlende Steuer und 12.000 Euro dafür tatsächlich freie Geldmittel an. Die rechnerische Lücke beträgt 28.000 Euro. Der angenommene hohe Immobilienwert ist kein bereits vorhandenes Kontoguthaben.

Die besondere Regel konkret prüfen lassen

§ 28 Absatz 3 sieht bei zu Wohnzwecken genutztem Grundbesitz auf Antrag eine Stundung der darauf entfallenden Erbschaftsteuer bis zu zehn Jahren vor, soweit sie nur durch Veräußerung dieses Vermögens aufgebracht werden kann. Bei Erwerb von Todes wegen nennt die Norm Zinslosigkeit. Sie regelt auch ein Ende bei Übergang auf Dritte oder dauerhaftem Wegfall der Wohnzwecke. [\[STUNDUNG\]](#)

Damit ist eine einzelne Wohnimmobilie nicht automatisch für zehn Jahre von jeder Zahlung freigestellt. Die tatsächlichen Voraussetzungen, der benötigte Umfang und die geeignete Gestaltung des Antrags werden mit passender Beratung geklärt. Dieser Beitrag behandelt keinen ausländischen Grundbesitz und übernimmt keine Regeln für Betriebsvermögen.

Die tatsächliche Finanzierungslage offenlegen

Stelle vorhandene liquide Nachlass- und Eigenmittel, sonstige relevante Vermögenspositionen, bestehende Verpflichtungen und mögliche andere Finanzierungswege nachvollziehbar zusammen. Frage konkret, welche Nachweise die zuständige Stelle für deinen Fall benötigt. Erfinde keine fehlende Verfügbarkeit und behandle unbestätigte Kredite nicht als bereits bewilligt.

Ein Antrag ist noch keine bestätigte Änderung der Fälligkeit. Die anstehende Zahlung bleibt im vorläufigen Geldplan sichtbar, bis der tatsächliche behördliche Stand und die notwendigen nächsten Schritte geklärt sind.

Auch einen bestätigten Aufschub zu Ende planen

Eine Stundung beseitigt die Steuer nicht. Für die persönliche Entscheidung müssen bestätigte Zahlungsbedingungen, laufende Immobilienkosten und die Finanzierung des späteren Endpunkts zusammenpassen. Ein nur verschobener, weiterhin ungedeckter Betrag wäre noch kein abgeschlossener Plan.

Der mögliche Nutzen dieser Prüfung ist eine bewusstere Entscheidung zwischen tatsächlich verfügbaren Wegen. Ob Behalten, Finanzierung oder Verkauf sinnvoll ist, bleibt eine individuelle Frage. Der heutige Geldmangel allein sollte aber nicht ungeprüft mit dem Fehlen jeder gesetzlichen Stundungsmöglichkeit gleichgesetzt werden.

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 / Geerbte Immobilie

Trag Adresse, Art der Nutzung und wer dort derzeit wohnt oder sie nutzt ein.

02 / Festgesetzte Steuer

Trag den Steuerbetrag laut Bescheid oder Beratung ein und welcher Erwerb ihm zugrunde liegt.

03 / Geprüfte Befreiungen

Notiere, welche Befreiungen oder Besonderheiten bereits geprüft wurden und mit welchem Ergebnis.

04 / Freie Geldmittel

Trag ein, wie viel Geld aus Nachlass und eigenen Mitteln tatsächlich für die Steuer verfügbar ist.

05 / Sonstiges Vermögen und Schulden

Liste weitere Vermögenswerte, bestehende Verpflichtungen und mögliche andere Finanzierungswege auf.

06 / Antrag und Nachweise

Notiere, ob ein Stundungsantrag gestellt ist und welche Nachweise das Finanzamt verlangt.

07 / Laufende Immobilienkosten

Trag die monatlichen Kosten der Immobilie ein, die du während eines Aufschubs tragen musst.

08 / Nächster Schritt

Trag Beratung, Termin und Zuständigen beim Finanzamt ein, bevor du über einen Verkauf entscheidest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[STUNDUNG] § 28 ErbStG

Gesetze im Internet / Bundesrecht. 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-P06-0113-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.