

Erbschaftssteuer für Immobilien in Griechenland

Aktualisierter Rechts-Überblick – Stand: Juli 2026

In Griechenland belegene Immobilien werden im Erbfall unabhängig von der Staatsangehörigkeit des Erblassers und der Erben grundsätzlich nach griechischem Recht besteuert. Zur vereinfachten Ermittlung des steuerrelevanten Immobilienwerts wurde bereits in den 1990er-Jahren das System der sogenannten sachwertorientierten Ermittlung von Immobilienwerten („αντικειμενική αξία“, Einheitswert) eingeführt. Das griechische Finanzamt legt im Regelfall auch bei der Ermittlung des steuerbaren Wertes ererbten Immobilienvermögens diesen Einheitswert zugrunde. Das System wurde in mehreren Reformrunden (zuletzt insbesondere durch die Neubewertungen der Jahre 2018 bis 2022) deutlich ausgeweitet und deckt inzwischen nahezu das gesamte Staatsgebiet ab; frühere „weiße Flecken“ ohne Einheitswertsystem sind heute die Ausnahme.

Rechtsgrundlage

Die griechische Erbschaftssteuer ist im Gesetz 2961/2001 (ΦΕΚ Α 266/22.11.2001) geregelt. Wesentliche Reformen erfolgten in der Folge durch die Gesetze 3427/2005, 3634/2008, 3815/2010 und 3842/2010 sowie zuletzt durch das Gesetz 4537/2018. Die im Folgenden dargestellten Steuerklassen und -sätze gelten unverändert seit den mit Wirkung ab dem 01.01.2010 eingeführten Anpassungen und sind auch nach dem aktuellen Rechtsstand (Juli 2026) weiterhin maßgeblich. Sämtliche Angaben erfolgen ohne Gewähr und unter Ausschluss jeglicher Haftung; für die verbindliche Beurteilung eines Einzelfalls wird eine individuelle Beratung empfohlen.

Maßgeblicher Faktor: Verwandtschaftsgrad und Einheitswert

Den maßgeblichen Faktor für die Veranlagung zur Erbschaftssteuer bei einer geerbten Immobilie in Griechenland bildet – stets in Kombination mit dem Einheitswert der jeweiligen Immobilie – der Grad der Verwandtschaft zwischen Erbe bzw. Erbin und Erblasser bzw. Erblasserin. Die Erben werden dazu einer der folgenden drei Kategorien zugeordnet, für die jeweils eigene, gestaffelte Steuerklassen und -sätze gelten.

Kategorie A

Kategorie A erfasst den Ehepartner bzw. die Ehepartnerin des Erblassers oder die Person, mit der eine eingetragene Lebenspartnerschaft bestand, Nachfahren ersten Grades (eheliche Kinder, außereheliche Kinder seitens der Mutter, seitens des Vaters anerkannte Kinder), blutsverwandte

Nachfahren zweiten Grades sowie blutsverwandte Vorfahren ersten Grades.

Steuerstufe	Steuersatz	Steuerbetrag	Kumuliertes Vermögen	Kumulierte Steuers
150.000 €	–	–	150.000 €	–
150.000 €	1 %	1.500 €	300.000 €	1.500 €
300.000 €	5 %	15.000 €	600.000 €	16.500 €
darüber hinaus	10 %			

Kategorie B

Kategorie B erfasst u. a. Nachfahren dritten und weiteren Grades, Vorfahren zweiten und weiteren Grades, anerkannte Kinder seitens der Vorfahren des anerkennenden Vaters, voll- und halbbürtige Geschwister, Blutsverwandte dritten Grades in der Seitenlinie, Stiefeltern, Kinder aus einer früheren Ehe des Ehepartners sowie Schwiegerkinder und Schwiegereltern.

Steuerstufe	Steuersatz	Steuerbetrag	Kumuliertes Vermögen	Kumulierte Steuers
30.000 €	–	–	30.000 €	–
70.000 €	5 %	3.500 €	100.000 €	3.500 €
200.000 €	10 %	20.000 €	300.000 €	23.500 €
darüber hinaus	20 %			

Kategorie C

Kategorie C erfasst alle übrigen Verwandten aus Blutsverwandtschaft oder Schwägerschaft sowie fremde Dritte ohne Verwandtschaftsverhältnis.

Steuerstufe	Steuersatz	Steuerbetrag	Kumuliertes Vermögen	Kumulierte Steuers
6.000 €	–	–	6.000 €	–
66.000 €	20 %	13.200 €	72.000 €	13.200 €
195.000 €	30 %	58.500 €	267.000 €	71.700 €
darüber hinaus	40 %			

Zusätzliche Befreiungen für Kinder und Ehepartner

Neben den vorstehenden Steuerstufen der Kategorie A genießen Kinder und der Ehepartner bzw. die Ehepartnerin des Erblassers einen persönlichen Steuerfreibetrag von jeweils 150.000 € (bereits in der Tabelle der Kategorie A als erste Steuerstufe berücksichtigt). Darüber hinaus sieht Art. 25 Nr. 2 lit. f des Gesetzes 2961/2001 – zuletzt geändert durch Gesetz 3815/2010 – für minderjährige Kinder sowie den Ehepartner bzw. die Ehepartnerin des Erblassers eine zusätzliche vollständige Befreiung des im Rahmen der

Beerbung anfallenden Vermögenserwerbs bis zu einem Betrag von **400.000 €** vor; Voraussetzung beim überlebenden Ehepartner ist regelmäßig, dass die Ehe mit dem Erblasser wenigstens fünf Jahre bestanden hat. Der Freibetrag wird technisch so gewährt, dass die Besteuerung erst mit dem für den 400.000 € übersteigenden Betrag anzuwendenden Steuersatz beginnt.

Unabhängig davon kennt das griechische Recht (Art. 26 Gesetz 2961/2001) eine gesonderte, vollständige Befreiung für den Erwerb einer selbstgenutzten Hauptwohnm Immobilie durch Ehepartner und Kinder, sofern weder der Erbe noch dessen Ehepartner oder minderjährige Kinder bereits Eigentümer oder Nießbrauchsberechtigte einer den Wohnbedarf deckenden Immobilie sind. Die insoweit geltenden Wertgrenzen (u. a. differenziert nach Familienstand und Zahl der minderjährigen Kinder) wurden seit der ursprünglichen Fassung mehrfach angepasst; sie sollten für den Einzelfall stets aktuell bei der zuständigen Finanzbehörde bzw. im Rahmen einer individuellen Beratung verifiziert werden.

Sekundäre Abgaben zugunsten Dritter

Historisch enthielt die Erbschaftssteuerschuld zusätzliche, gesetzlich vorgesehene Zuschläge zugunsten der Städte und Gemeinden sowie zugunsten der (früheren) Straßenbaukassen der Präfekturen. Die Präfekturen als Verwaltungsebene wurden im Zuge der griechischen Verwaltungsreformen „Kallikratis“ (2010) und „Kleisthenis I“ (2019) durch die heutigen Regionen (Περιφέρειες) und Gemeinden (Δήμοι) ersetzt. Die betroffenen Zuschläge werden administrativ heute gemeinsam mit der eigentlichen Erbschaftsteuer durch die unabhängige Finanzbehörde ΑΑΔΕ im Rahmen einer einheitlichen Steuerfestsetzung erhoben; eine gesonderte Zahlung an die frühere Präfekturverwaltung findet nicht mehr statt.

Fristen

Zur Einreichung der Erbschaftsteuererklärung sind der Erbe bzw. die Erbin oder deren rechtmäßiger Vertreter verpflichtet. Ist der Erblasser in Griechenland verstorben, beträgt die Frist sechs Monate ab dem Todeszeitpunkt; ist der Erblasser im Ausland verstorben oder lebten die Erben zum Todeszeitpunkt im Ausland, gilt eine Frist von zwölf Monaten. Die zuständige Finanzamtsleitung kann die Frist aus gewichtigen Gründen um bis zu drei weitere Monate verlängern.

Hinweis: Dieser Beitrag gibt eine allgemeine Übersicht über die griechische Erbschaftsteuer für Immobilienvermögen und ersetzt keine steuerliche oder erbrechtliche Einzelfallberatung. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und unter Ausschluss jeglicher Haftung.