



Foto: © AnaBGD

Hilfe, ich habe eine Immobilie geerbt!

Fast jedes zweite Erbe in Deutschland enthält eine Immobilie. Das vererbte Eigenheim ist dabei oft das Zünglein an der Waage, das entscheidet, ob eine Erbschaft wertvoll ist oder nicht. Wer eine Immobilie erbt, kann sich also theoretisch freuen. Praktisch geht das Erbe natürlich meist mit der Trauer um einen geliebten Menschen einher – und mit einer Menge an ungeklärten Fragen und bürokratischem Aufwand. Diese Fragen sollten Sie sich stellen, wenn Sie eine Immobilie erben:

Von Johanna Böhnke

1. Gibt es ein Testament?

Liegt ein Testament vor, vereinfacht das den Erbprozess meist erheblich. Denn dann hat der Vererbende viele wichtige Fragen zur Erbimmobilie schon im Voraus beantwortet. Eventuell ist hier ein Alleinerbe für die Immobilie festgelegt, oder es wurde dem Ehepartner ein lebenslanges Wohnrecht zugesprochen oder sonstige Bedingungen wurden an das Erbe geknüpft.

Ein Testament kann entweder bei einem Notar aufgesetzt werden oder

aber handschriftlich verfasst und unterschrieben werden. Erstere Version ist meist rechtssicherer, denn oftmals sind Forderungen, die der Verstorbene ohne rechtliche Beratung aufgeschrieben hat, vor Gericht nur schwer haltbar. So kann eine Immobilie beispielsweise nicht immer vollständig an einen Alleinerben vererbt werden. Denn gibt es weitere Erben, denen ein gesetzlicher Pflichtteil zusteht, muss dieser durch die restlichen Vermögenswerte im Erbe abgedeckt werden.

2. Bin ich Alleinerbe oder Teil einer Erbengemeinschaft?

Gibt es kein Testament, so entscheidet die gesetzliche Erbfolge darüber, wem ein Teil der Immobilie zusteht. Erben ersten Grades sind Kinder und Enkelkinder, Ihnen steht in jedem Fall ein Pflichtteil zu. Auch der Ehepartner wird mit mindestens einem Viertel des Erbes bedacht. Erben der zweiten und dritten Ordnung werden nur berücksichtigt, wenn es keine Erben der ersten Ordnung gibt. Sollten Sie also das einzige Kind Ihres verstorbenen Elternteils sein und selbst keine Kinder haben, so sind Sie Alleinerbe. In den meisten Fällen gibt es nach der gesetzlichen Erbfolgeregelung jedoch mehrere Erben, die

dann eine Erbengemeinschaft bilden. Diese Erbengemeinschaft stellt eine juristische Person dar, die Entscheidungen zum Erbe gemeinsam treffen muss. Es kann also nicht ein Erbe entscheiden, seinen Anteil der Immobilie zu verkaufen, während ein anderer seinen Anteil behält. Hierzu muss ein Aufhebungsvertrag aufgesetzt werden, in dem genau festgehalten wird, wem welcher Teil des Erbes zusteht.

3. Muss ich Erbschaftsteuer zahlen?

Diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten. Denn ob und wie viel Erbschaftsteuer Sie zahlen, hängt davon ab, wie viel die Immobilie wert ist, in welchem Verwandtschaftsverhältnis Sie zum Erblasser stehen und wie die Immobilie genutzt wird. Erben Sie von Ihren Eltern, so liegt der Steuerfreibetrag bei 400.000 Euro. Ist Ihre Immobilie weniger wert, müssen Sie also keine Erbschafts-

steuer zahlen. Erben Sie hingegen von Ihren Großeltern, so liegt der Freibetrag bei nur noch 200.000 Euro. Oft lohnt es sich eine unabhängige Bewertung der Immobilie durch einen Immobilienexperten, zum Beispiel einen Makler, einzuholen, denn das Finanzamt orientiert sich bei der Schätzung lediglich am örtlichen Preisspiegel. Individuelle Merkmale der Immobilie, wie etwa ein feuchter Keller oder schlecht isolierte Fenster, werden nicht berücksichtigt. Auch die Höhe der zu zahlenden Steuer ist abhängig vom Immobilienwert.

Eine Befreiung von der Erbschaftsteuer ist übrigens dann möglich, wenn es sich bei dem Verstorbenen entweder um Ihren Ehepartner oder ein Elternteil handelt, das vor dem Tod in der Immobilie gelebt hat. Wenn Sie bereits in der Immobilie wohnen oder unmittelbar nach dem Erbantritt einziehen und mindestens zehn Jahre in der Im-

moblie wohnen bleiben, so fällt keine Erbschaftsteuer an.

4. Will ich die Immobilie verkaufen, vermieten oder darin einziehen?

Eine geerbte Immobilie geht auch immer mit einer wichtigen Entscheidung einher: Was soll mit dieser Immobilie geschehen. Oftmals ist es schwer einzuschätzen, ob ein Verkauf oder eine Vermietung sich eher anbieten. Auch die Entscheidung, ob Erben selbst in der Immobilie wohnen wollen, ist nicht immer leicht getroffen. Hier ist es ratsam, sich gut mit der Situation auseinanderzusetzen und im Idealfall auf die Beratung eines Experten zurückzugreifen.

Sie haben eine Immobilie geerbt und wissen nicht, wie Sie nun am besten vorgehen sollen? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gerne.