

Immobilie rechtzeitig vererben – Familienstreitigkeiten vermeiden

Fast jedes zweite Erbe ist heutzutage eine Immobilie. Das führt oft zu Familienstreitigkeiten. Um dem vorzubeugen, vererben viele ihre Immobilie lieber schon zu Lebzeiten. Immobilien, Geld und Unternehmen können frühzeitig auf Nachkommen übertragen werden. Jedoch gibt es auch hier kleine Fallen.

Sollten Sie Ihr Erbe nicht in einem Testament geregelt haben, entscheidet der Gesetzgeber über die Erbfolge. Erben sind dann Ehepartner, Kinder, Geschwister oder Enkel. Hätten Sie zum Beispiel drei Kinder, würde das Erbe unter den drei Kindern aufgeteilt. Das ist bei Geld auch noch relativ einfach. Anders ist es da bei Immobilien. Nicht selten stellt das die Erben vor eine große Herausforderung. Selbst wenn die Erben sich einig sein sollten, kostet der Erbmarathon

viel Zeit und Mühe.

Deshalb übertragen immer mehr Deutsche das Erbe schon zu Lebzeiten. Das nennt sich dann: Vorweggenommene Erbfolge. Das heißt also, dass Sie selber entscheiden können wer was bekommt. Außerdem können dadurch die Erbschaftssteuer und der Pflichtteil reduziert werden.

Das ist vor allem dann sinnvoll, wenn Sie die Immobilie an bestimmte Personen, wie Ehegatten oder Kinder, übertragen werden soll. So können Sie zum Beispiel Ihren Kindern einen möglichst sorglosen Start in das Berufsleben ermöglichen oder den Ehepartner absichern. Lassen Sie sich dabei von einem Immobilienprofiberaten.

Dabei sollte das Vorerbe allerdings nicht als reine Schenkung betrachtet werden. Denn, sollten noch Schulden auf der Immobilie ruhen, so werden diese an den neuen Eigentümer mit übertragen. Generell ist das Vorerbe auch an Regeln geknüpft.

Da Sie noch zu Lebzeiten Ihre Existenzgrundlage aus der Hand geben, müssen Sie sich vorher absichern, indem Sie Ihre Rechte an dem Vermögen behalten. Es ist Ihnen nämlich erlaubt, das übertragene Vermögen zu nutzen und zu verwalten. Dies nennt sich dann Nießbrauchrecht. Es empfiehlt sich also Ihre Rechte am Vermögen im Übergabevertrag zu regeln.

Meist wird ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart, wenn eine Immobilie vorzeitig an künftige Erben übertragen wird. Dies wird dann in einem Vertrag festgehalten.

Außerdem ist es ratsam, Rückforderungsrechte in den Vertrag aufzunehmen. Das ist dann wichtig, wenn der Erbe die Immobilie verkaufen will oder verschuldet ist. Sollte eine Privatinsolvenz drohen, können Sie Ihr Erbe zurückerhalten, damit es nicht gänzlich verloren geht.

Um hier als Erblasser den Überblick nicht zu verlieren, empfiehlt es sich, einen Immobilienprofi zu Rate zu ziehen. Dieser berät Sie, wie Sie Ihr Immobilien-Erbe am besten sichern.

Fragen Sie sich, was aus Ihrer Erbimmobilie werden soll?

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.