

Ist die geerbte Immobilie zu teuer?

Geerbte Immobilien sind für viele Menschen oft ein Grund zur Freude, weil sie so an ihr lang ersehntes Eigenheim kommen. Oft ist die Eigennutzung aber teuer. Doch eine geerbte Immobilie kann schnell zur Schuldenfalle werden.

Oftmals gibt es für die Erben keine andere Möglichkeit, als die Immobilie zu verkaufen, da die Erbschaftssteuer zu teuer ist. Ehepartner und Kinder sind von der Erbschaftsteuer befreit, wenn Sie die Immobilie nach dem Erbfall mindestens zehn Jahre lang selbst nutzen. Auch für andere enge Verwandte wie Enkelkinder oder Nichten und Neffen gelten Freibeträge. Erben Sie von Ihrem Onkel oder Ihrer Tante liegt dieser aber beispielsweise nur bei 20.000 Euro. Die Immobilie ist höchstwahrscheinlich mehr Wert. Hinzukommt, dass die Steuersätze immer höher werden, je weiter entfernt Sie mit dem Erblasser verwandt sind.

Erben Sie beispielsweise von einer Tante eine Immobilie im Wert von 400.000 Euro, müssen Sie in Steuerklasse 2, in der Nichten und Neffen angesiedelt sind, 25 Prozent Steuern zahlen. Bei einem Freibetrag von 20.000 Euro, müssen Sie also 380.000 Euro mit diesem Steuersatz versteuern. Das ergibt eine Steuerzahlung von 95.000 Euro.

Doch nicht nur die Steuern können auf der Erbschaft lasten. Sie sollten sich genau darüber informieren, ob auf der Immobilie noch eine Hypothek lastet. Sie erben nämlich nicht nur die Immobilie, sondern auch die Schulden bei der Bank.

Wenn Sie nicht Alleinerbe sein sollten, können sie nicht einfach ohne die Zustimmung der Miterben in die Immobilie einziehen. Damit Sie als Alleineigentümer in die Immobilie einziehen können, müssen Sie die Miterben auszahlen. Die Auszahlungssumme hängt dabei vom Wert der Immobilie ab. Diesen sollten Sie vorher von einem Experten schätzen lassen-. Aber auch Schulden, wie Hypotheken, fließen in die Auszahlungssumme ein. Sollte es Ihnen nicht möglich sein die Summe aufzubringen, so steht es Ihnen frei auch eine Ratenzahlung zu vereinbaren, oder einen Kredit bei der Bank aufzunehmen.

Wenn Sie sich die guten Punkte gut durchdacht haben, bleibt noch der Zustand des Hauses zu betrachten. Ist der Keller feucht, oder muss das Dach erneuert werden? Ist vielleicht eine komplette Sanierung fällig? Oft bewegen sich solche Kosten im fünfstelligen Bereich. Daher ist es wichtig die Immobilie von einem Experten genau bewerten und über eventuelle sanierungskosten beraten zu lassen.

Der Unterhalt Ihrer Erbimmobilie ist Ihnen zu teuer und Sie wollen lieber verkaufen?

Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gern.