

Vererben und Erben von Immobilien: Die wichtigsten Regeln

Ein Haus oder eine Wohnung zu erben, klingt erst einmal gut. Aber was ist mit den Steuern? Ist die Immobilie abbezahlt? In welchem Zustand befindet sich das Haus? Welche Verpflichtungen gibt es?

Im Jahr 2022 werden Immobilien im Wert von rund 23,7 Milliarden Euro vererbt. Die Einnahmen des Staates aus der Erbschaft- und Schenkungsteuer betrugen im selben Jahr rund 11,4 Milliarden Euro. Wie hoch die Steuern für die Erben ausfallen, hängt vom Verwandtschaftsgrad und vom Wert des Erbes ab.

Wer eine Immobilie erbt, muss sich mit den damit verbundenen Aufgaben, Rechten und Pflichten auseinandersetzen. Wer eine Erbschaft ausschlagen will, hat dafür nur sechs Wochen Zeit. Gründe für die Ausschlagung einer Erbschaft können der schlechte Zustand der Immobilie, Überschuldung oder besondere Um-

stände, wie z.B. Schadstoffe im Boden des Grundstücks, sein.

Gibt es mehrere Erben, müssen sich alle abstimmen. Am besten verschafft man sich zunächst einen Überblick. Dazu gehört die Durchsicht der Verträge, die Überprüfung der Schuldenfreiheit und eine Besichtigung vor Ort. Dabei sollte auch geprüft werden, ob Sanierungspflichten auf die Erben zukommen. Liegen die Interessen der Erben zu weit auseinander, kann es sinnvoll sein, die Immobilie zu verkaufen. Geld lässt sich leichter teilen als Immobilien.

Vom Wert der Immobilie hängt vieles ab: wie viel Erbschaftssteuer anfällt, wie hoch die Pflichtteilsansprüche eventuell enterbter Angehöriger sind und wie viel ein Erbe an andere Erben zahlen muss, wenn er die Immobilie allein nutzen möchte.

Die Erben sind ab sofort für das Haus verantwortlich. Das gilt auch, wenn es weit entfernt ist. Die Erbschaft muss dem Finanzamt gemeldet werden. Dafür bleiben nach dem Erbfall drei Monate Zeit. Die Erben sollten sich in Ruhe überlegen, was sie wollen: selbst einziehen, vermieten oder verkaufen.

Streit kommt in den besten Familien vor, besonders wenn es um das Erbe geht. Erblasser sollten deshalb vorausschauend planen. Damit erleichtern sie nicht nur den Erben das Leben, sondern senken auch die Steuerlast.

Ist kein Testament vorhanden, erbt derjenige, der dem Erblasser verwandtschaftlich am nächsten steht. Dies sind in erster Linie Ehepartner und Kinder, dann Eltern und Geschwister und schließlich andere Verwandte. Diese so genannte „gesetzliche Erbfolge“ ist aber finanziell nicht immer die beste Lösung. Bei unverheirateten Paaren können nahe stehende Personen völlig leer ausgehen. Durch ein Testament oder einen Erbvertrag kann jede beliebige Person an der Erbschaft beteiligt oder durch ein Vermächtnis mit einem bestimmten Teil des Vermögens bedacht werden.

Es lohnt sich, zu Lebzeiten vorzusorgen. So kann zum Beispiel ein Teil des Vermögens verschenkt werden. Schenkungen werden zwar wie Erbschaften besteuert, die Freibeträge können aber alle zehn Jahre neu geltend gemacht werden. Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Immobilienwerte haben dazu geführt, dass der Fiskus sein Bewertungsverfahren für Immobilien geändert hat. Dadurch kann „Omas Häuschen“ plötzlich einen Wert haben, der über den Freibeträgen liegt und möglicherweise hohe Erbschaftssteuern nach sich zieht.

Weitere Informationen finden Sie unter www.schleswig-holstein.de unter „Alles rund um die Erbschaft- und Schenkungsteuer in Schleswig-Holstein“ und in der

Zeitschrift Finanztest unter www.test.de/immobilie-geerbt.

Haben Sie Fragen dazu, welche Lösungen für Sie im Falle einer Erbschaft oder Schenkung am vorteilhaftesten sind?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Erst das Marktwertgutachten, dann der Verkauf