

Vererben von Immobilien: Worauf es ankommt

Die schon lange angekündigte Erbschaftswelle ist ins Rollen gekommen. Die bereits Vermögenden erben am häufigsten, und sie erben auch die höchsten Summen. Beim Vererben von Immobilien sind einige Besonderheiten zu beachten – vor allem, wenn es mehrere Erben gibt.

„Zehn Prozent aller Erwachsenen in Deutschland haben in den vergangenen 15 Jahren geerbt oder eine größere Schenkung erhalten“, berichtet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin. Die durchschnittliche Höhe der Erbschaften belief sich auf etwas mehr als 85.000 Euro pro Person, die der Schenkungen auf 89.000 Euro.

Die gesetzliche Erbfolge regelt die Erbschaft, wenn weder ein Testament noch ein Erbvertrag vorliegt. In Deutschland ist die Erbfolge nach sogenannten Ord-

nungen geregelt. Die Verwandten der ersten Ordnung sind die Kinder. Die weiteren Ordnungen richten sich nach dem Verwandtschaftsgrad. Sind keine gesetzlichen Erben vorhanden, erbt der Staat. Ehegatten, die im „gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft“ gelebt haben, erben gegenseitig die Hälfte – vor Verwandten. Sind keine Verwandten vorhanden, erhält der überlebende Ehegatte den gesamten Nachlass.

Jeder Erblasser hat die Möglichkeit, seine Erben selbst zu bestimmen und die Erbteile frei zu verteilen. Dazu dient das Testament. Es kann mit Hilfe eines Notars oder eigenständig errichtet werden. Dabei sind Formvorschriften und Pflichtteilsregelungen zu beachten.

Der Erbvertrag ist eine weitere Möglichkeit, abweichend von der gesetzlichen Erbfolge Regelungen über das Vermögen nach dem Tod zu treffen. Der Erblasser verpflichtet sich gegenüber seinem Vertragspartner.

Das Finanzamt redet mit: Ob bei einer Erbschaft Steuern anfallen, hängt von der Höhe des vererbten Vermögens und vom Verwandtschaftsgrad ab. Für nahe Verwandte gelten Freibeträge: Ehegatten und eingetragene Lebenspartner erben bis zu 500.000 Euro steuerfrei, Kinder und Stiefkinder bis zu 400.000 Euro, für Enkel gilt ein Freibetrag von 200.000 Euro, für Eltern und Voreltern sind es 100.000 Euro.

Steuern sparen durch Schenkung: Eine vorzeitige Schenkung kann helfen, Erbschaftsteuern zu vermindern. Die persönlichen Freibeträge bei Schenkungen können alle zehn Jahre neu genutzt werden. Das Vermögen wird stückweise vorzeitig übertragen. Mit Hilfe der Schenkung können Personen vom Erbe ausgeschlossen oder eine Generation übersprungen werden.

Sonderfall Erbengemeinschaft: Wenn mehrere gesetzliche Erben gemeinsam erben, kann es zu Streitigkeiten kommen, denn alle Mitglieder einer Erbengemeinschaft entscheiden gemeinsam. Wenn die Erben nicht in der Nähe voneinander wohnen, kann die Abwicklung schwieriger werden.

Was anfangen mit der Erbschaft: Eine Immobilie zu erben, kann die Basis für den Vermögensaufbau sein. Doch nicht jede Immobilie ist dafür geeignet. Der Verkauf einer geerbten Immobilie ist jedoch nur eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten: Das Eigentum kann – je nach Zulässigkeit – auch ganz oder teilweise selbst genutzt, vermietet, aufgeteilt, verrentet, umgebaut oder umgenutzt werden.

Zuerst die Bestandsaufnahme: Bevor Sie endgültige Entscheidungen treffen, soll-

ten Sie eine Bestandsaufnahme durchführen. Eine fundierte Verkehrswert- oder Marktpreisermittlung ist dafür eine verlässliche Grundlage. Nutzen Sie die Expertise erfahrener Spezialisten, die Ihnen Auskunft geben, welche Verwertung am sinnvollsten ist.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie eine geerbte Immobilien am besten verwerten?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Wohneigentum sichert Ihre Altersvorsorge