



PHOENIX RE
GMBH

CHECK LISTE

Immobilie geerbt



Phoenix RE GmbH

Sascha Stockfisch
Stormarner Straße 20
22941 Bargteheide

Liebe Immobilieneigentümerin,
lieber Immobilieneigentümer,

leider gehört der Tod zum Leben dazu und wenn wir einen Angehörigen verlieren, ist nicht nur die Trauer sehr groß – der Verlust eines geliebten Menschen bedeutet in den meisten Fällen auch das Regeln des Erbes.

Wenn sich im Nachlassvermögen eine Immobilie befindet, bedeutet dies oftmals viel Stress, da das Regeln der Angelegenheiten mit großem Aufwand verbunden ist.

Auf Grund unserer langjährigen Erfahrung in der Immobilienbranche haben wir diese Broschüre für Sie erstellt, um Sie darüber zu informieren, was Sie beachten müssen, sollten Sie eine Immobilie erben und welche Möglichkeiten Ihnen zur Verfügung stehen.

Bei Fragen können Sie uns jederzeit kontaktieren. Wir unterstützen Sie gerne.

Herzlichst, Ihr

Gascha Stockfisch

INHALTSVERZEICHNIS

- | | | |
|-----|----------------------------------|---------------|
| # 1 | GEERBT....UND NUN? | Seite 1 |
| # 2 | DIE KLÄRUNG DER NACHLASSREGELUNG | Seite 2 |
| # 3 | ANNEHMEN ODER AUSSCHLAGEN | Seite 7 |
| # 4 | DIE ERBSCHAFTSSTEUER | Seite 9 |
| # 5 | DER WERT DER ERB-IMMOBILIE | Seite 12 |
| # 6 | DIE NUTZUNG DER ERB-IMMOBILIE | Seite 13 |

1

GEERBT...UND NUN?

Sie haben die Nachricht erhalten, dass Sie eine Immobilie geerbt haben? Das wirft sicher einige Fragen auf. Wollen Sie die Immobilie selber nutzen oder lieber verkaufen? Und liegt diese Entscheidung allein bei Ihnen?

Da gibt es so einige Fragen. Eine geerbete Immobilie kann sich stark auf Ihre wirtschaftliche Situation auswirken und das nicht nur positiv. Eine Immobilie kann einen hohen Vermögenswert haben, das muss sehr genau geprüft werden. Dazu kommt oft ein emotionaler Wert, den man nicht unterschätzen sollte. Und nun soll man trotz all der Emotionen und der vielen Gesetze den richtigen Umgang finden.

Deswegen sollten Sie sich ausführlich informieren. Es gibt viel zu beachten. Fristen, an die man sich halten muss, steuerliche Fragen usw. Der Wert der Immobilie muss bestimmt werden, ebenso die finanzielle Lage der verstorbenen Person. Hinzu kommt Ihre eigene Vermögenssituation. Wenn diese Fragen alle beantwortet sind, können Sie besser eine Entscheidung fällen, was mit der Immobilie passieren soll.

Mit dieser Broschüre werden wir Ihnen Ihre Fragen beantworten, damit Sie den Überblick nicht verlieren. Wir zeigen Ihnen, worauf sich achten müssen und welche Alternativen Sie haben. Sollten Sie sich bereits für den Verkauf entschieden haben, gibt es auch hier einige Tipps.

2

DIE KLÄRUNG DER NACHLASSREGELUNG

Zuerst ist es wichtig, dass Sie klären, in welcher Rechtsstellung Sie sich als Erbe laut Gesetz befinden. Sind Sie alleiniger Erbe oder haben Sie gemeinsam mit anderen geerbt? Die Einzelheiten werden in den meisten Fällen durch ein Testament oder einen Erbvertrag geregelt. Ist dies nicht festgelegt worden, wird der Nachlass durch die gesetzliche Erbfolge geregelt.

Tipp vom Profi:

Prüfen Sie vor wichtigen Entscheidungen, in welcher Rechtsstellung Sie sich befinden.

2.1

MEIN LETZTER WILLE: TESTAMENT UND ERBVERTRAG

Um herauszufinden, ob der Erblasser ein Testament gemacht hat, können Sie sich an das Nachlassgericht wenden. Falls ein Testament vorhanden ist, wird dieses nach dem Tod eröffnet. Eine Immobilie oder Grundstück sind immer ein einzelner Vermögenswert.

Eine Erbfolge kann auch in einem Erbvertrag festgelegt werden. Bei einem Erbvertrag gibt es eine Besonderheit. Der Vertrag kann nur im gegenseitigen Einvernehmen geändert oder gekündigt werden. Somit kann an einem Erbvertrag, nach dem Tod des Erblassers, nichts mehr geändert werden. Es ist jedoch möglich, eine Ausstiegsklausel aufzunehmen oder einen Aufhebungsvertrag abzuschließen, sodass Sie nicht an den Erbvertrag gebunden sind.

Wird Eigentum hinterlassen, kann eine Nutzungsvereinbarung oder ein Kaufverbot im Erbvertrag festgehalten werden.

2.2

DIE GESETZLICHE ERBfolge

Sollte es kein Testament oder Erbvertrag geben, gilt die gesetzliche Erbfolge. Hier erben in erster Linie die nächsten Verwandten des Toten.

Es gibt 3 verschiedene Grade, in die die Verwandten eingeordnet werden:

- Ehepartner/ Partner, Kinder, Enkel, Urenkel.
- Eltern, Geschwister, Nichten/ Neffen.
- Großeltern, deren Nachkommen (Tante/ Onkel/ Cousin).

Gibt es einen Erben aus dem ersten Verwandtschaftsgrad, werden alle Verwandten aus den anderen Gruppen nicht berücksichtigt. Dies gilt auch für Kinder und Eltern: Leben die Eltern, haben ihre Nachkommen kein Erbrecht.

Ehegatten und Lebenspartnern steht dagegen ein Erbrecht nach dem Ehegattenerbrecht zu. Erbrechtliche Regelungen betreffen daher nur leibliche Verwandtschaftsverhältnisse oder Adoptivkinder. Alle anderen Verwandtschaftsgrade haben kein gesetzliches Erbrecht.

2.2

DIE GESETZLICHE ERBfolge

In den häufigsten Fällen wird das Erbe zwischen dem Ehe- oder Lebenspartner und den Kindern aufgeteilt. Der Ehegatte oder Partner hat Anspruch auf ein Viertel des Nachlasses, das Kind oder die Kinder bekommen drei Viertel. Wird die Ehe als Gemeingut geschlossen, steht dem überlebenden Partner sogar die Hälfte des Nachlasses zu. Auch bei Verwandten zweiten Grades. Hat der Verstorbene also kein Testament hinterlassen, tritt zwangsläufig die gesetzliche Erbfolge ein. Dies könnte dazu führen, dass eine (zum Teil ungewollte) Erbengemeinschaft entsteht.

2.3

DIE ERBENGEMEINSCHAFT

Es kann sich also zum Beispiel eine Gemeinschaft aus Ehepartner und den Kindern bilden. In dieser Erbengemeinschaft teilen sich alle Erben den gesamten Nachlass. Die Verteilung erfolgt nach einer natürlichen Teilung (Erbteilung), bei der jeder Erbe sich etwas aus der Erbmasse aussuchen kann, bis alles aufgeteilt ist. Wenn sich eine Immobilie in der Erbmasse befindet und deren Wert das übrige Erbe übersteigt, ist eine natürliche Teilung nicht mehr möglich. Nun müssen sich die Erben einigen, was mit der Immobilie passieren soll. Hier beginnt oft das Problem. Bei den Erben der Gemeinschaft können unterschiedliche Interessen oder Meinungen vorhanden sein. Gerade bei großen Erbschaften, wie Immobilien, kann dies zu Streit führen. Es ist daher ratsam, diesen Erbstreit schnell zu klären.

2.3

DIE ERBENGEMEINSCHAFT

Dafür gibt es einige Möglichkeiten:

1. Miterben werden ausgezahlt.

Sollten Sie die geerbte Immobilie selbst bewohnen wollen, müssen Sie die anderen Erben auszahlen. Dafür wird ein notariell beglaubigter Vertrag geschlossen.

2. Einvernehmlicher Verkauf der Immobilie.

Für diese Möglichkeit entscheiden sich die meisten Erbgemeinschaften, da mit dem Verkauf das Streitpotenzial wegfällt. Der Erlös des Verkaufes wird unter den Erben aufgeteilt. Am besten wird ein neutraler Makler hinzugezogen. So kann niemandem vorgeworfen werden, sich bereichern zu wollen. Ein Makler ist ein Experte und kann die Immobilie objektiv beurteilen und vertritt so die Interessen aller Erben.

3. Erbanteile teilversteigern.

Wenn sich die Erben nicht einigen können, was mit der Immobilie geschehen soll, kann es zur Teilversteigerung kommen. Ein einzelner Erbe der Gemeinschaft kann diese beantragen. Er versteigert seinen Anteil, den dann die anderen Erben ersteigern können. Es handelt sich dabei immer um den gesamten Erbanteil, nicht nur einen Teil davon. Der Schritt der Teilversteigerung sollte immer gut überlegt sein, da oftmals Preise unterhalb des wirklichen Wertes aufgerufen werden. Zudem kommen hohe Kosten dazu, die diese Verfahren nach sich zieht. So kann man einen Teil des Vermögens verlieren.

3

ERBE ANNEHMEN ODER AUSSCHLAGEN

Jetzt wissen Sie, in welcher Rechtslage Sie sich befinden. Nun sollten Sie genau prüfen, was alles zur Erbmasse gehört. Sie erben nämlich nicht nur die Rechte an der Immobilie, sondern auch die Pflichten. Als Rechtsnachfolger des Verstorbenen gibt es möglicherweise auch Kredite oder Schulden.

Sollte die Immobilie stark verschuldet sein, sollten Sie darüber nachdenken, das Erbe auszuschlagen. Dafür müssen Sie innerhalb von 6 Wochen beim Nachlassgericht einen Antrag stellen. Die Annahme des Erbes hingegen kann durch eine formlose Erklärung oder durch stillschweigendes Handeln erfolgen. Und Vorsicht! Nach verstreichen der 6 Wochen Frist gilt das Erbe automatisch als angekommen.

Überlegen Sie sich also gut, ob Sie das Erbe annehmen wollen oder nicht. Nur in ganz wenigen Fällen ist die Annahme anfechtbar. Sie sollten den Nachlass nur annehmen, wenn die Bilanz positiv ist. Sollte sie negativ sein, sprich die Schulden sind höher als der Wert, wäre das Ausschlagen des Erbes definitiv ratsam, um keine finanziellen Verluste zu haben. Lassen Sie dies also unbedingt prüfen, mit Hilfe eines Notars oder Steuerberaters.

Tipp vom Profi: Um keine finanziellen Verluste zu haben, prüfen Sie das Erbe sehr sorgfältig und beachten Sie unbedingt die 6 Wochen Frist!

3.1

DAS GRUNDBUCH

Wenn Sie sich für die Annahme der Erbschaft entscheiden, müssen Sie die Berichtigung des Eigentumsnachweises im Grundbuch für die Immobilie beantragen. Anstelle des Erblassers, werden Sie als Eigentümer eingetragen. Soll die Immobilie verkauft werden, ist das nicht nötig. Innerhalb von zwei Jahren nach dem Tod des Erblassers ist der Eintrag beim Grundbuchamt kostenfrei. Danach wird eine Gebühr, die anhand des Immobilienwertes berechnet wird, erhoben.

Durch das Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts können Sie sich beim Grundbuchamt ausweisen. Gibt es weder ein Testament, noch einen Erbvertrag, legen Sie Ihren Erbschein vor. Dort steht, wer der gesetzliche Erbe ist. Sie haben damit auch das Recht, das Grundbuch einzusehen, um eventuelle Schulden zu sichten.

Der Erbschein kann beim Amtsgericht (im Bezirk des Verstorbenen) beantragt werden. Dies gilt auch für die Erbengemeinschaft, entweder wird ein gemeinschaftlicher Erbschein ausgestellt oder ein Teil-Erbschein. Die Gebühren richten sich auch hier nach dem Wert des Nachlasses.

4

DIE ERBSCHAFTSSTEUER

Auf Ihre Erbschaft müssen Sie auch Steuern zahlen. Die Höhe des Betrages hängt vom Verwandtschaftsverhältnis zum Verstorbenen und vom Wert und Art der Immobilie, sowie die bisherige und zukünftige Nutzung ab.

Die gute Nachricht ist jedoch, dass Sie abhängig von Ihrem Verwandtschaftsgrad bestimmte Freibeträge in Anspruch nehmen können. Diese beginnen bei 20.000 € für nicht verwandte Erben und enden bei 500.000 € für nahe stehende Erben wie Ehegatten und eingetragene Lebenspartner.

Übersicht der Steuerklassen unterschiedlicher Verwandtschaftsgrade:

STEUERKLASSE I

Ehegatten, Lebenspartner 500.000 € Kinder, Stief- und Adoptivkinder 400.000 € Enkelkinder 200.000 € Eltern und Großeltern 100.000 €

STEUERKLASSE II

Geschwister, Kinder der Geschwister und Stiefeltern 20.000 €

STEUERKLASSE III

Nicht verwandte Erben 20.000 €

4

DIE ERBSCHAFTSSTEUER

Der Verwandtschaftsgrad ist nun Grundlage Ihrer Steuerklasse: Zunächst wird der Freibetrag als Geldwert von Ihrem Nachlass abgezogen, dann wird der Rest (je nach Steuerklasse) versteuert. Die Steuer bewegt sich zwischen 7 % für Ehegatten mit einem Steuerwert (abzüglich Freibeträge) von 75.000 EUR und 50 % des verbleibenden Betrags von 26.000.000 EUR für nicht verwandte Erben.

Es ist wichtig, dass Sie Ihr Finanzamt schnellstmöglich über die Erbschaft informieren (innerhalb von 3 Monaten). Am besten tun Sie dies schriftlich. Um nicht wegen Steuerhinterziehung angezeigt zu werden, halten Sie sich unbedingt an diese Frist. Die Steuer für die Erbschaft kann auch noch viele Jahre später verlangt werden, zudem besteht die Gefahr eines Strafverfahrens.

Es ist jedoch auch möglich, die geerbte Immobilie steuerfrei zu bekommen. Dafür müssen allerdings folgende Punkte zutreffen: - Der Verstorbene muss in der Immobilie gewohnt haben - die Wohnfläche muss 200 Quadratmeter oder kleiner sein - der Erbe muss die Immobilie für mindestens 10 Jahre selbst bewohnen

Tipp vom Profi: Halten Sie die Meldefrist von 3 Monaten beim Finanzamt unbedingt ein.

4

DIE ERBSCHAFTSSTEUER

Ganz wichtig! Sollten Sie das Haus weniger als 10 Jahre nutzen, wird die Steuer auf die Erbschaft nachträglich fällig. Es ist also immer sinnvoll, sich rechtzeitig über die Weitergabe der eigenen Vermögenswerte Gedanken zu machen. Oft ist es eine gute Idee, bereits vor dem Tod einen Teil des Vermögens an die Erben weiterzugeben. Dadurch verringert sich die spätere Steuer auf den Nachlass.

Bitte lassen Sie sich zu diesem Thema von einem Experten beraten.

5

DER WERT DER GEEBTE IMMOBILIE

Es ist sehr wichtig, zu wissen, welchen Wert die geerbte Immobilie hat. Ein Wertgutachten ist dabei eine gute Idee und sollte bei einem Fachmann beauftragt werden. Denn erst durch den Wert wissen Sie auch die Höhe der zu entrichtenden Erbschaftsteuer. Da das Finanzamt sich an einem Durchschnittswert orientieren würde, ist eine Begutachtung immer von Vorteil. So kann der Steuerbetrag besser bestimmt werden. Es können wertmindernde Eigenschaften, wie zum Beispiel baufällige, renovierungsbedürftige Häuser, geltend gemacht werden – dadurch würde sich die zu zahlende Steuer verringern.

Auch für den Verkauf ist so ein Gutachten eine gute Idee und eine wichtige Grundlage. Die Wertermittlung ist sehr vielschichtig. Es müssen Größe, Lage, Ausstattung und Sanierungsstand bewertet werden. Hier ist eine Beratung durch einen Immobilien Experten sehr wichtig. Verkäufer schätzen den Wert ihrer Immobilie nämlich oft viel zu hoch ein, da sie z.B. persönliches mit einfließen lassen. So findet sich aber nur selten ein Käufer.

Aber auch das Gegenteil ist oft der Fall. Wird der Wert zu gering eingeschätzt, macht der Verkäufer Verlust.

#6

DIE NUTZUNG DER GEERBTEN IMMOBILIE

Nun werden Sie bald eine Entscheidung treffen müssen. Was soll mit dem Nachlass geschehen? Da die Ausgangssituation eines jeden Erben unterschiedlich ist, gibt es hier keine einheitliche Antwort. Es hängt von vielen Faktoren ab, wie die persönliche Bindung, die finanzielle Lage und die Vorstellung, wie die Zukunft aussehen soll. Es kann sehr hilfreich sein, wenn Sie sich dazu bestimmte Fragen, zu den Nutzungsmöglichkeiten, stellen – so werden Sie rausfinden, wie Sie die Immobilie weiter nutzen möchten.

#6.1

DIE EIGENNUTZUNG

Das Eigentum ist in der Regel mit Erinnerungen an den Verstorbenen verbunden. Dieser hat womöglich in der Immobilie gewohnt oder der Erbe selbst ist dort aufgewachsen. Der Wunsch, dort selbst zu wohnen, keimt auf. Es spricht einiges für die Eigennutzung – zum Beispiel die Befreiung von der Erbschaftssteuer. Passt die Immobilie aber wirklich zu Ihnen und Ihrem Leben? Das sollten Sie auf jeden Fall intensiv hinterfragen.

#6.1

DIE EIGENNUTZUNG

Folgende Fragen sollten Sie sich stellen:

- Möchte ich dieser Lage der Immobilie wohnen?
- Gibt es eine andere Immobilie, die besser zu mir passt?
- Ist die Größe der Immobilie ausreichend oder zu groß?
- Wie hoch sind die Umzugskosten?
- Muss die Immobilie renoviert werden?
- Welche Nebenkosten kommen auf mich zu?

Die Immobilie ist in dem Moment eine Belastung, wenn Ihre Antworten eher dagegen sprechen. Stellt der Umzug zu viele Veränderungen dar, sollten Sie von der Eigennutzung absehen.

#6.2

VERKAUF ODER VERMIETUNG

Sollte es eine Immobilie geben, die besser zu Ihrem Leben passt, sollten Sie die Geerbte nicht beziehen, sondern anders nutzen - zum Beispiel verkaufen oder vermieten. Welche der beiden Möglichkeiten für Sie die richtige ist, lässt sich pauschal leider nicht beantworten. Eine Vermietung kommt in Frage, wenn Sie eine Vermögensanlage suchen oder später darin wohnen wollen. Aus guten Gründen entscheiden sich viele Erben aber für den Verkauf.

6.2

VERKAUF ODER VERMIETUNG

- Wie bereits erwähnt, passt die Immobilie vielleicht nicht in Ihr Leben oder sie liegt in einem Gebiet aus dem die Menschen eher wegziehen. Dann bietet sich ein Verkauf an, da der Wert mit den Jahren nur weiter sinken würde.
- Erst vermieten und dann verkaufen ist auch eine schlechte Idee. Der Verkaufspreis verringert sich, da der Käufer die Immobilie nicht frei nutzen kann. Er kann die Miete nicht einfach erhöhen oder dem Mieter kündigen – außer zum Eigenbedarf. Treffen Sie also direkt beim Erbzeitpunkt eine Entscheidung, was mit der Immobilie passieren soll, um den Wert des Eigentums nicht zu schmälern. Eine Immobilie lässt sich immer besser verkaufen, wenn sie frei und unvermietet ist.
- Beim Verkauf der Immobilie können Sie den Erlös direkt in Ihr Traumhaus oder Ihre Traumwohnung investieren. Alternativ können Sie auch z.B. einen bestehenden immobilienkredit tilgen.
- Oftmals ist die geerbte Immobilie mit Krediten belastet. Diese werden mit vererbt. Wenn Sie keine Schulden haben möchten, wäre der Verkauf die beste Idee.

6.2

VERKAUF ODER VERMIETUNG

- Sollten Sie kein grundlegendes Interesse an Immobilien und deren Vermietung haben, sollten sie verkaufen. Als Vermieter brauchen Sie Zeit und Geld, um beispielsweise Reparaturen durchzuführen und Abrechnungen zu machen etc. Wenn Sie nicht vorhaben, in eine Beratung/ Hausverwaltung oder in die Immobilie selbst zu investieren, wird das geerbte Haus wahrscheinlich eher zu einer Belastung und sollte daher lieber verkauft werden.
- Sollten Sie in die geerbte Immobilie einziehen wollen und es besteht eine Erbengemeinschaft, dann müssen Sie Ihre Miterben auszahlen. Wenn darüber aber keine Einigkeit besteht, ist es oft besser, die Immobilie einfach zu verkaufen und den Erlös aufzuteilen.

Sie werden bemerkt haben, dass es viele Faktoren gibt, die zu berücksichtigen sind, wenn man eine Immobilie geerbt hat. Lassen Sie sich deshalb immer von einem Experten beraten. Gerne dürfen Sie sich an uns wenden, da wir genug Erfahrungswerte haben, um Sie und Ihre Immobilie gut zu betreuen. Wir ermitteln den Verkaufswert und unterstützen Sie natürlich auch bei der Verkaufsabwicklung, sodass am Ende auch mögliche Miterben zufrieden sind.

SIE HABEN FRAGEN?

Sprechen Sie uns gern an.
Wir nehmen uns Zeit für ein
persönliches Gespräch.



Phönix RE GmbH

Stormarner Straße 20
22941 Bargteheide
www.phoenix-re.de
Telefon: 0172 512 1626