



Ratgeber

Erbschaft von Immobilien

Unsere Tipps zum Immobilienerbe

| Vorwort

Liebe Immobilieneigentümerin, lieber Immobilieneigentümer, eine Erbschaft ist mit zahlreichen Emotionen und vor allem Trauer um den Angehörigen verbunden. Trotz der schwierigen Situation entstehen auch einige Verpflichtungen: So werden vor allem Immobilien oft an Kinder oder Enkel vererbt. Welche Aufgaben damit einhergehen, wird meist erst in der konkreten Situation deutlich.

Wir möchten Sie mit unserem Ratgeber zur Erbschaft einer Immobilie in einer schwierigen Situation unterstützen. Sie finden auf den nächsten Seiten wichtige Informationen rund um Erbschaft und Tipps, wie Sie handeln können, wenn Sie eine Immobilie erben.

Selbstverständlich können Sie sich mit Fragen oder dem Wunsch nach Unterstützung jederzeit an uns wenden. Wir wünschen Ihnen viel Kraft für die kommende Zeit.

Ihr Torsten Gehrken

Geschäftsführer ImmoVernunft GmbH



| Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Inhaltsverzeichnis	3
Immobilie geerbt – Die nächsten Schritte	4
Klärung der Nachlassregelung	6
Immobilienenerbe annehmen oder ausschlagen?	9
Wichtige Infos zur Erbschaftssteuer	10
Der Immobilienwert bei Erbschaft	12
Die richtige Nutzung der geerbten Immobilie	16
Über ImmoVernunft	20
Beratung & Kontakt	22

Immobilie geerbt – Die nächsten Schritte

Wer über die Erbschaft einer Immobilie benachrichtigt wird, sieht in der Regel erst einmal eines: viele Fragezeichen. Dass Sie sich bis zum konkreten Fall einer Immobilienerbschaft nicht mit dem Thema beschäftigt haben, ist naheliegend und verständlich. Neben dem emotionalen Wert, den die meisten Erbimmobilien mit sich bringen, gibt es jetzt zahlreiche Faktoren, die Sie in Betracht ziehen müssen: rechtliche Regelungen zum Immobilienerbe, Forderungen des Finanzamts sowie Fristen zur Reaktion auf die Erbschaft, um einige Beispiele zu nennen.

Ihre Aufgabe ist es jetzt, Entscheidungen zu treffen: Möchten Sie das Erbe annehmen oder ausschlagen? Was soll mit dem Haus geschehen? Möchten Sie es selbst nutzen oder verkaufen? Wie lässt sich eine Lösung mit möglichen weiteren Erben finden? Wir möchten Ihnen dabei helfen, all diese Fragen in Ruhe zu beantworten.

In diesem Ratgeber finden Sie demnach wichtige Informationen und Tipps rund um die Erbschaft von Immobilien:

- ✓ **Die Nachlassregelung**
- ✓ **Das Erbe annehmen oder ausschlagen**
- ✓ **Die Erbschaftssteuer**
- ✓ **Die Bedeutung des Immobilienwertes**
- ✓ **Die Nutzung der geerbten Immobilie**





Klärung der Nachlassregelung

Ihre erste Aufgabe im Falle der Erbschaft einer Immobilie ist die Feststellung Ihrer gesetzlichen Lage. Schließlich sind Sie nicht zwangsläufig der alleinige Erbe der Immobilie. Andere Familienmitglieder wie Ihre Geschwister oder Kinder können ebenfalls daran beteiligt sein – das kommt darauf an, wie die verstorbene Person ihren Nachlass geregelt hat.

In der Regel finden Sie sich in einer von drei Situationen wieder: Der Verstorbene hat vor seinem Tod ein **Testament** erstellt und seinen Nachlass hier formuliert. Besteht ein solches Dokument nicht, gibt es eine **gesetzliche Erbfolge**. Sind mehrere Personen an der Erbschaft beteiligt, handelt es sich um eine **Erbengemeinschaft**.

➤ **Nachlassregelung durch ein Testament**

„Der letzte Wille“ der verstorbenen Person kann durch unterschiedliche rechtliche Dokumente geregelt sein: durch ein Testament oder einen Erbvertrag. Das Testament erhalten Sie vom Nachlassgericht, sofern es beim Amtsgericht hinterlegt wurde. Es wird unmittelbar nach der Benachrichtigung über den Todesfall durch das Gericht eröffnet.

Soll ein bestimmter Gegenstand – wie etwa eine Immobilie – an eine bestimmte Person vererbt werden, kann das im Testament oder Erbvertrag festgelegt werden.

➤ **Nachlass ohne Testament: die gesetzliche Erbfolge**

Hat der Erblasser keine erblichen Regelungen für seinen Nachlass erstellt, kommt die gesetzliche Erbfolge ins Spiel – es gibt 3 Stufen abhängig vom Verwandtschaftsgrad. Die engsten Verwandten werden hierbei als erstes berücksichtigt. Sobald es in einer Stufe Erben gibt, werden die Stufen darunter nicht berücksichtigt.

Im **ersten Verwandtschaftsgrad** befinden sich (Ehe-)partner, Kinder, Enkel und Urenkel des Verstorbenen.

Der **zweite Verwandtschaftsgrad** besteht aus Eltern, Geschwistern, Neffen und Nichten.

Im **dritten Verwandtschaftsgrad** werden Großeltern und deren Nachkommen (Tanten, Onkel, Cousins und Cousinen) berücksichtigt.

➤ Mehrere Erben zusammen: die Erbengemeinschaft

Sobald im Testament oder in der gesetzlichen Erbfolge mehr als eine Person für das Erbe in Frage kommt, entsteht eine Erbengemeinschaft. Die natürliche Teilung – die Erbgegenstände werden gleichmäßig unter allen Erben aufgeteilt – ist im Falle von Immobilien oft unmöglich. An dieser Stelle ist es Aufgabe der Erben, sich über die Aufteilung zu einigen – ein Zündholz für mögliche Konflikte. Folgende Optionen gibt es für die Erben:

Die Auszahlung:

Möchten ein oder mehrere Erben die Immobilie behalten, müssen die restlichen Erben zu ihrem Anteil ausgezahlt werden. Hierzu kann ein Vertrag durch einen Notar aufgesetzt und beurkundet werden.

Der einvernehmliche Verkauf:

Sind alle Parteien sich einig, kann das Haus verkauft werden. Der Erlös wird zu gleichen Teilen unter allen Erben aufgeteilt. An dieser Stelle empfiehlt sich die Unterstützung durch einen Makler, um das Konfliktpotenzial gering zu halten.

Die Teilungsversteigerung:

Dieser Weg ist in der Regel das letzte Mittel, wenn die Erben sich nicht einigen können. Hier ist jedoch Vorsicht geboten: Versteigerungen werden oft zu einem deutlich geringeren Immobilienwert abgeschlossen als reguläre Verkäufe.

Immobilienenerbe annehmen oder ausschlagen?

Bei einer Erbschaft kommt es nicht nur auf Ihre rechtliche Stellung an, sondern vor allem auch auf die Erbmasse. Je nachdem, was vererbt wird, können Sie sowohl profitieren als auch Verluste machen. War der Erblasser zum Beispiel verschuldet oder ist die Immobilie noch durch einen Kredit belastet, erben Sie auch diese Schulden. Informieren Sie sich vor Antritt des Erbes also gut über die Gegebenheiten des Erbes.

Haben Sie sich für die Annahme oder das Ausschlagen des Erbes entschieden, ist diese Entscheidung bindend und kann nur in äußerst wenigen Situationen rückgängig gemacht werden.

Möchten Sie das Erbe ausschlagen, müssen Sie dafür eine Erklärung beim Nachlassgericht abgeben. Hierfür gibt eine Frist von 6 Wochen. Lassen Sie diese Frist verstreichen, gilt das Erbe automatisch als angenommen. Mit einem formlosen Schreiben oder beispielsweise der Initiierung eines Verkaufs der Erbimmobilie gilt das Erbe ebenfalls als angenommen.

Darauf sollten Sie bei Ihrer Entscheidung achten:

- Ist die Immobilie vollständig abbezahlt?
- Falls nicht: Wie hoch ist die Restschuld?
- Gibt es noch weitere Schulden?
- Befinden Sie sich noch innerhalb der gesetzlichen Frist von 6 Wochen?

Wichtige Infos zur Erbschaftssteuer

Eine Instanz sollten Sie im Falle einer Erbschaft auf keinen Fall vernachlässigen: das Finanzamt. Jeder Erbe muss seine Erbschaft innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntwerden des Erbes an das Finanzamt melden, damit die zu zahlende Erbschaftssteuer ermittelt werden kann. Hier sind Sie selbst in der Pflicht, sich um die Meldung zu kümmern.

Besonders bei Immobilien kann die Erbschaftssteuer zur finanziellen Herausforderung werden. Allerdings gibt es je nach Verwandtschaftsgrad gewisse Freibeträge, auf die keine Steuern fällig werden. Dennoch sollten Sie sich im Vorfeld umfassend informieren, wie hoch die Steuerzahlung ausfällt und ob Sie diese finanziell stemmen können, wenn Sie die Erbschaft annehmen. Bei Ehe- und Lebenspartnern sind diese Freibeträge am höchsten, gefolgt von Kindern und Enkelkindern. Die geringsten Freibeträge haben Geschwister und nicht verwandte Erben. Unter gewissen Umständen ist die Vermeidung der Erbschaftssteuer auf Immobilien auch möglich, indem Sie das Haus nach der Erbschaft selbst bewohnen. Hier gelten jedoch einige Bedingungen.

Um mögliche Fehler durch Unwissenheit zu vermeiden, empfehlen wir zum Thema Erbschaftssteuer immer die Beratung durch einen Profi – einen Steuerberater. Diese Fachexperten kennen alle Anforderungen sowie Freibeträge und können Sie zu Ihrer individuellen Situation beraten.



Fehler bei der Steuer vermeiden

Lassen Sie sich zum Thema Erbschaftssteuer unbedingt von einem Fachexperten beraten, um Steuerfehler zu vermeiden.

Der Immobilienwert bei Erbschaft

Ob Sie sich für einen vollständigen Verkauf oder die Auszahlung eines oder mehrerer Erben in einer Erbengemeinschaft entscheiden – die Ermittlung des Immobilienwertes ist die wichtigste Grundlage für jede weitere Entwicklung. Um den Wert der Erbimmobilie zu festzustellen, können Sie mit einem professionellen Gutachter zusammenarbeiten.

Gründe für ein professionelles Gutachten

- Tatsächlicher Wert der Immobilie für die Ermittlung der Erbschaftssteuer
- Professionelle Grundlage für den Verkauf der Immobilie
- Neutrale Wertermittlung als Vermeidung von Konfliktpotenzial
- Größtes Potenzial für erfolgreichen Verkauf

So wird der Wert Ihrer Immobilie ermittelt

Geben Sie ein professionelles Immobiliengutachten in Auftrag, bespricht der Gutachter mit Ihnen zunächst die Gegebenheiten, um das geeignete Gutachten zu ermitteln. So wird für einen nicht einvernehmlichen Verkauf zum Beispiel ein Verkehrswertgutachten benötigt, das auch vor Gerichten und Finanzbehörden Bestand hat – für einen einvernehmlichen Verkauf hingegen kann auch ein weniger umfassendes Kurzgutachten ausreichen. Anhand unterschiedlicher Faktoren wie der Lage, Größe, Ausstattung und dem Zustand sowie einer persönlichen Begehung der Immobilie ermittelt der Gutachter schließlich den Wert des Hauses.



Professionelle Wertermittlung mit **Torsten Gehrken**

Torsten Gehrken begleitet Sie mit seinem Team durch den Prozess des Hausverkaufs im Falle einer Erbschaft. Als zertifizierter Immobiliensachverständiger ermittelt er den Wert der Immobilie professionell und neutral. Das gesamte ImmoVernunft Team steht Ihnen mit geballter Immobilienkenntnis beim Hausverkauf zur Seite, berät Sie professionell und unterstützt Sie tatkräftig in allen Belangen rund um das Thema Immobilien.

- Dipl. Sachverständiger (Europ.Inst.FIB)
- DEKRA-zertifizierter Sachverständiger (D3)
- zertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024
- Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr

**Vereinbaren Sie jetzt einen
Termin zur kostenfreien
Erstberatung.**





0208 96 00 100



[immovernunft.de](https://www.immovernunft.de)



info@immovernunft.de

Die richtige **Nutzung** der geerbten Immobilie

Haben Sie sich dazu entschieden, das Erbe anzunehmen, steht darauf folgend eine weitere wichtige Entscheidung an: Wie soll die geerbte Immobilie genutzt werden? Diese Entscheidung hängt vor allem von den persönlichen Wünschen der Erben ab. Oft spielt hier neben finanziellen Fragen auch der emotionale Wert der Immobilie eine wichtige Rolle.

Eigennutzung der Erbimmobilie

Bei vielen Erben kommt allein aufgrund der emotionalen Bindung an die Immobilie – wenn es sich zum Beispiel um das Elternhaus handelt – der Wunsch auf, selbst in das Haus einzuziehen. Dieser Wunsch ist durchaus verständlich, sollte jedoch gut durchdacht werden. Folgende Fragen können Sie sich stellen, um eine fundierte Entscheidung zu treffen:

- Wie steht es um Ihre Lebenssituation? Lassen Job und Familie einen Umzug zu?
- Passt die Immobilie zu Ihnen? Ist sie groß genug und entsprechend ausgestattet?
- Wie steht es um die Kosten für Erhaltung, Renovierung und Umzug?
- Gibt es vielleicht eine passendere Immobilie in Ihrer Nähe?



Nutzung der Immobilie

Wägen Sie die Nutzungsart der Immobilie sorgfältig ab. Oft spielt hier neben finanziellen Fragen auch der emotionale Wert der Immobilie eine wichtige Rolle.



Verkauf der Immobilie

Passt die geerbte Immobilie nicht zu Ihrer aktuellen Lebenssituation, ist ein Verkauf eine mögliche und sinnvolle Option. Hier gilt es natürlich im ersten Schritt, sich mit möglichen weiteren Erben zu einigen und eine einvernehmliche Lösung zu finden. Es gibt allerdings gleich mehrere Gründe, die für einen Verkauf sprechen:

Auszahlung in Erbengemeinschaft

Entscheiden Sie sich zur Eigennutzung der Erbimmobilie und sind nicht der alleinige Erbe, müssen Sie die weiteren Miterben auszahlen. Je nach Wert der Immobilie kann das eine hohe finanzielle Last sein.

Mögliche Belastung durch Schulden

Nicht immer ist die Immobilie im Erbfall schon abbezahlt. Rechnen Sie vor Übernahme der Kredite unbedingt durch, ob Sie die Zahlungen stemmen können. Andernfalls empfiehlt sich ein Verkauf.

Aufwand bei Eigennutzung

Eine eigene Immobilie ist immer mit Aufwand und Kosten verbunden – Instandhaltung und Renovierungen sind nicht jedermanns Sache.

Möglichkeit zum Traumhaus

Gibt es in Ihrer Region eine Immobilie, die besser zu Ihren Bedürfnissen und Wünschen passt, kann ein Verkauf der Erbimmobilie der richtige Weg sein, um diese zu finanzieren.

Über ImmoVernunft

Immobilien sind mehr als nur unser Beruf. Sie sind unsere Passion. Sicherheit und Seriosität bilden dabei die Grundlage unserer Tätigkeiten rund um den Verkauf Ihrer Immobilie. Wir stellen den maximalen Erfolg für Ihren Verkauf in den Mittelpunkt – einen Ablauf nach Schema F gibt es bei der ImmoVernunft GmbH nicht: Jeder Immobilienverkauf wird individuell geplant, sodass wir alle Maßnahmen Ihrem Haus und Ihren Wünschen anpassen können.



Wohnimmobilien



Gewerbeimmobilien



Sonderimmobilien



Grundstücke



Beratung & Kontakt

Sie haben Fragen zur Erbschaft von Immobilien? Sie benötigen Unterstützung beim Verkauf Ihrer Erbimmobilie? Sie möchten mehr über unsere Arbeit als Immobilienmakler erfahren?

Dann nehmen Sie einfach Kontakt zu uns auf! Unser Team berät Sie gerne und unterstützt Sie in allen Belangen zum Immobilienerbe.



0208 96 00 100



info@immovernunft.de



[immovernunft.de](https://www.immovernunft.de)

Mehr Informationen unter
www.immovernunft.de

