RATGEBER

Immobilie geerbt

Erfahren Sie, welche Möglichkeiten Sie mit einer geerbten Immobilie haben.

JEAN LB IMMOBILIEN

Liebe Immobilieneigentümerin,
lieber Immobilieneigentümer,

der Tod eines Angehörigen verursacht oft nicht nur den Schmerz um den Verlust, sondern bringt auch die Verantwortung für die Regelung des Erbes mit sich.

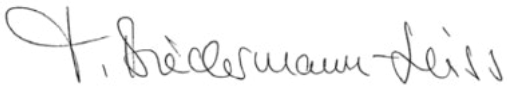
Wenn sich unter dem Nachlass eine Immobilie befindet, kann dies mit viel Aufwand und Stress verbunden sein.

In diesem Ratgeber haben wir Ihnen aufgrund unserer Erfahrung in der Immobilienbranche zusammengefasst, was Sie im Erbfall beachten müssen und welche Möglichkeiten Sie mit der Erb-Immobilie haben.

Sollten Sie Fragen haben oder unsere Unterstützung wünschen, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Viel Kraft und viel Erfolg bei der Umsetzung!

Herzlichst



Tanja Biedermann-Leiss
Jean LB Immobilien

Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

INHALT.

04 **1 - Geerbt ... und nun?**
Dieser Ratgeber wird Ihnen einen Kompass an die Hand geben.

06 **2 - Die Klärung der Nachlassregelung.**
Wie sieht es mit der Rechtsstellung aus?

10 **3 - Annehmen oder ausschlagen?**
Nicht nur Rechte, auch Pflichten können übertragen werden.

12 **4 - Die Erbschaftssteuer.**
Auch Erbschaften unterliegen der Steuerpflicht.

14 **5 - Der Wert der Erb-Immobilie.**
Der Marktwert einer Immobilie wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst.

16 **6 - Die Nutzung der Erb-Immobilie.**
Welche Möglichkeiten kommen infrage?

01

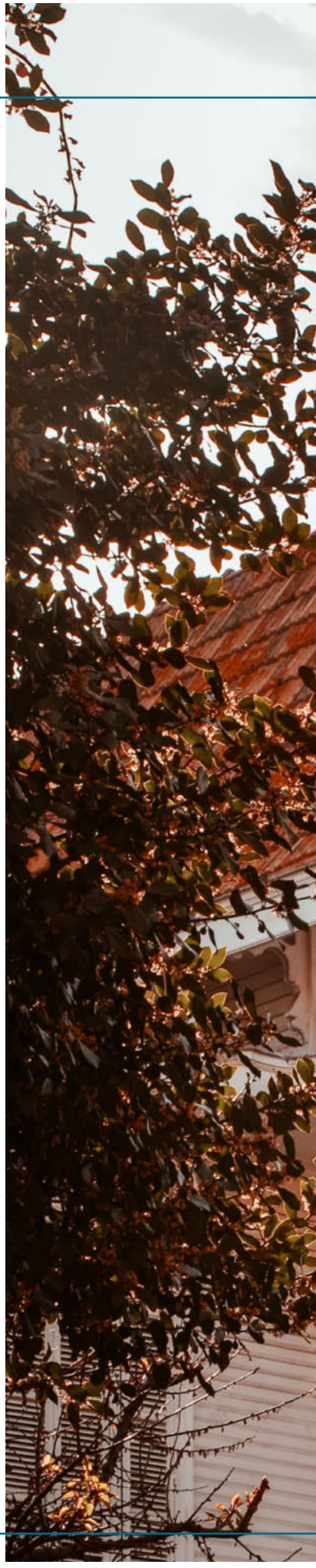
GEERBT … UND NUN?

Die Nachricht zu erhalten, eine Immobilie geerbt zu haben, lässt bei Ihnen sicher einige Fragen aufkommen: „Und was nun? Was muss ich alles beachten? Was mache ich mit der Immobilie? Möchte ich die Immobilie selbst nutzen, oder verkaufe ich sie? Und kann ich das überhaupt alleine entscheiden?“

Viele Fragezeichen – kein Wunder: Immobilien gehören zu den bedeutendsten Vermögenswerten einer Erbschaft, und da ist Sorgfalt gefragt. Eine geerbte Immobilie kann Ihre wirtschaftliche Situation verändern – und das sowohl positiv als auch negativ. Und meist hat sie auch einen ganz eigenen emotionalen Wert. Das lässt leicht ein Gefühl von Ratlosigkeit und Unsicherheit darüber aufkommen, wie man in dem Urwald aus Paragrafen und Emotionen den richtigen Umgang mit der geerbten Immobilie finden soll.

Daher ist es wichtig, umfassend informiert zu sein: Es gilt gesetzliche Fristen, rechtliche Regelungen und steuerliche Forderungen zu kennen und einzuhalten. Darüber hinaus ist es wichtig, den Wert der geerbten Immobilie sowie die eigene Vermögenssituation und die des Erblassers genauestens zu prüfen. Mit diesen Antworten können Sie dann auch leichter entscheiden, ob Sie die Immobilie behalten und wie Sie sie nutzen möchten.

Dieser Ratgeber wird Ihnen wie ein Kompass zur Seite stehen, damit Sie die Orientierung durch den Erbfall nicht verlieren. Wir werden Ihnen Schritt für Schritt erklären, worauf zu achten ist und welche Optionen im weiteren Umgang mit der Immobilie bestehen. Für den Fall, dass Sie bereits zum Verkauf der Immobilie tendieren, werden wir Ihnen noch Tipps mit auf den Weg geben, wie Sie die Vermittlung gut meistern.



Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

02

DIE KLÄRUNG DER NACHLASS-REGELUNG.

Als allererster Schritt ist es wichtig zu klären, in welcher Rechtsstellung Sie sich laut Erbgesetz befinden. So können Sie Alleinerbe sein, aber auch gemeinsam mit anderen geerbt haben.

Die Details, wie das Erbe verteilt werden soll, regelt meist ein zu Lebzeiten des Verstorbenen aufgesetztes Testament oder ein Erbvertrag. Ist die Verfügung des Erbes nicht festgelegt worden, wird der Nachlass nach der gesetzlichen Erbfolge geregelt.

02.1

MEIN LETZTER WILLE: TESTAMENT, VERMÄCHTNIS UND ERBVERTRAG.

Um zu erfahren, ob der Verstorbene ein Testament erstellt hat, können Sie sich an das Nachlassgericht wenden: Sobald es vom Tod des Erblassers erfährt, wird es – für den Fall, dass es eines gibt – das Testament eröffnen.

Ein Vermächtnis bezieht sich auf einen einzelnen Vermögensgegenstand wie z. B. eine Immobilie oder ein Grundstück. Die Erbfolge kann auch in einem Erbvertrag festgelegt sein. Das Besondere an einem Erbvertrag ist, dass er nur mit der Zustimmung beider Vertragspartner geändert und auch nicht einseitig aufgehoben werden kann. Nach dem Tod eines Vertragspartners kann der Erbvertrag also nicht mehr verändert werden. Allerdings kann eine Rücktrittsklausel aufgenommen oder ein Aufhebungsvertrag aufgesetzt werden, die von der Bindung an den Erbvertrag befreien. Wird eine Immobilie hinterlassen, können zum Beispiel Vereinbarungen zur Nutzung oder ein Veräußerungsverbot im Erbvertrag festgehalten werden.

Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

RATSCHLAG VOM PROFI: Stellen Sie Ihre Rechtsstellung als Erbender klar, um daraus weitere Entscheidungen richtig treffen zu können.

02.2

NICHT-GEREGELTES GEREGELT: DIE GESETZLICHE ERBFOLGE.

Existieren keine Dokumente wie ein Testament oder ein Erbvertrag, die den Nachlass regeln, greift die gesetzliche Erbfolge.

Begünstigt sind hierbei zunächst die Hinterbliebenen mit dem engsten Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser. Erben werden in drei Ordnungen nach ihrem Verwandtschaftsgrad unterteilt:

VERWANDTSCHAFTSGRAD 1:
Ehepartner / Partner, Kinder, Enkel, Urenkel

VERWANDTSCHAFTSGRAD 2:
Eltern, Geschwister, Nichten / Neffen

VERWANDTSCHAFTSGRAD 3:
Großeltern, deren Nachkommen
(Tante / Onkel, Vetter)

Gibt es Erben der ersten Ordnung, werden sämtliche Verwandte der übrigen Ordnungen bei der Erbverteilung nicht beachtet. Gleiches gilt für Kinder und Eltern: Wenn die Eltern noch leben, haben ihre Nachkommen kein Anrecht auf das Erbe. Anspruch auf das Erbe haben hingegen nach dem Ehegatten-Erbrecht Ehegatten und Lebenspartner. Die Erbfolgeregelung bezieht sich also ausschließlich auf die biologische Verwandtschaft oder adoptierte Kinder. Alle anderen Verwandtschaftsgrade haben kein gesetzliches Erbrecht.

In den meisten Fällen teilen sich Ehepartner und Kinder des Verstorbenen den Nachlass. Hierbei steht dem Ehegatten oder Partner ein Viertel des Erbes zu, dem Kind oder den Kindern drei Viertel. Wenn die Ehegatten keinen Ehevertrag haben, erhöht sich der Erbteil auf die Hälfte; die Kinder teilen sich dann die zweite Hälfte. Wird die Ehe (wie in den meisten Fällen) als Zugewinngemeinschaft geführt, so hat der hinterbliebene Partner sogar Anspruch auf die Hälfte des Erbes. Gibt es keine Kinder, hat der Ehe- oder Lebenspartner gegenüber Verwandten zweiter Ordnung ebenfalls Anspruch auf die Hälfte des Nachlasses.

Wenn der Verstorbene kein Testament hinterlassen hat, kommt es also unweigerlich zur Anwendung der gesetzlichen Erbfolge. Und das kann zur (ungewollten) Entstehung einer Erbengemeinschaft führen.

02.3

NICHT ALLEIN: DIE ERBENGEMEINSCHAFT.

Beispielsweise kann sich so eine Gemeinschaft aus dem Ehepartner und den Kindern oder aus den Eltern und dem Ehepartner des Verstorbenen zusammensetzen.

In dieser Gemeinschaft sind alle Erbenden an der gesamten Erbmasse beteiligt. Die Aufteilung erfolgt nach einer natürlichen Teilung (Erbauseinandersetzung), bei der sich jeder Erbende gewisse Gegenstände aus der Erbmasse aussucht, bis alles aufgeteilt ist.

Gehört eine Immobilie zur Erbmasse, deren Wert den des übrigen Erbes übersteigt, ist die natürliche Teilung nicht mehr möglich.

Dann müssen sich die Erben gemeinsam über die Verwendung der Immobilie einigen – und für jede Entscheidung ist ein einheitlicher Beschluss der Miterben nötig.

An dieser Stelle fangen die Probleme meist an: Erzwungen durch das Erbe ist eine Erbengemeinschaft eine unfreiwillig entstandene Gemeinschaft, deren Mitglieder meist unterschiedliche Interessen und Meinungen haben. Vor allem bei so großen und finanziell tragenden Erbgegenständen wie einer Immobilie kann das zu Streit führen. Deshalb ist es ratsam, die Erbauseinandersetzung bei Immobilien schnellstmöglich zu klären.

Hierfür gibt es folgende Möglichkeiten:

AUSZAHLUNG DER MITERBEN: Möchten Sie zum Beispiel in das anteilig geerbte Haus einziehen, müssen Sie die Miterben auszahlen. Ein entsprechender Vertrag wird aufgesetzt und im Falle einer Immobilie notariell beglaubigt.

EINVERNEHMLICHER VERKAUF: Viele Erbengemeinschaften entscheiden sich für diese Variante, da mit dem Verkauf das Konfliktpotenzial verschwindet. Der Verkaufserlös wird unter den Erben aufgeteilt. Für den Verkauf ist es am besten, einen neutralen Makler zu beauftragen: Als objektiver Berater und Experte auf seinem Gebiet kann er die Interessen aller berücksichtigen; eventuelle Bereicherungsvorwürfe gegen einen Erben werden vermieden. Detailliertere Informationen sowie Tipps zum Verkauf der Erbschaftsimmobilie lesen Sie später.

TEILUNGSVERSTEIGERUNG VON ERBANTEILEN: Sollten sich die Mitglieder einer Erbengemeinschaft nicht einstimmig auf die zukünftige Nutzung der Immobilie einigen können, droht das letzte Mittel: die Teilungsversteigerung. Im Gegensatz zu anderen Beschlüssen, die von allen Miterben gemeinsam getragen werden müssen, kann die Teilungsversteigerung auch von einem einzelnen Mitglied beantragt werden. Hierbei versteigert ein Miterbe seinen Anteil, den die anderen Miterben ersteigern können. Bei einer Teilungsversteigerung kann jedoch ausschließlich der gesamte Erbanteil versteigert werden, nicht nur ein einzelner Gegenstand.

Grundsätzlich wird dem Interesse des Miterben, der eine sofortige Verwertung der Immobilie anstrebt, Vorrang gewährt. Ziel ist es, ein nicht real teilbares Erbstück möglichst rasch liquide zu machen, um eine Teilung zu ermöglichen. Überlegen Sie es sich aber gut, bevor Sie diesen Stein ins Rollen bringen. Bei einer Teilungsversteigerung werden für Immobilien meist Preise weit unterhalb des Verkehrswerts erzielt und nicht unerhebliche Verfahrenskosten fällig.

Ein Teil des geerbten Vermögens kann auf diese Weise leicht vernichtet werden.

Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

Jetzt unverbindlich online bewerten.

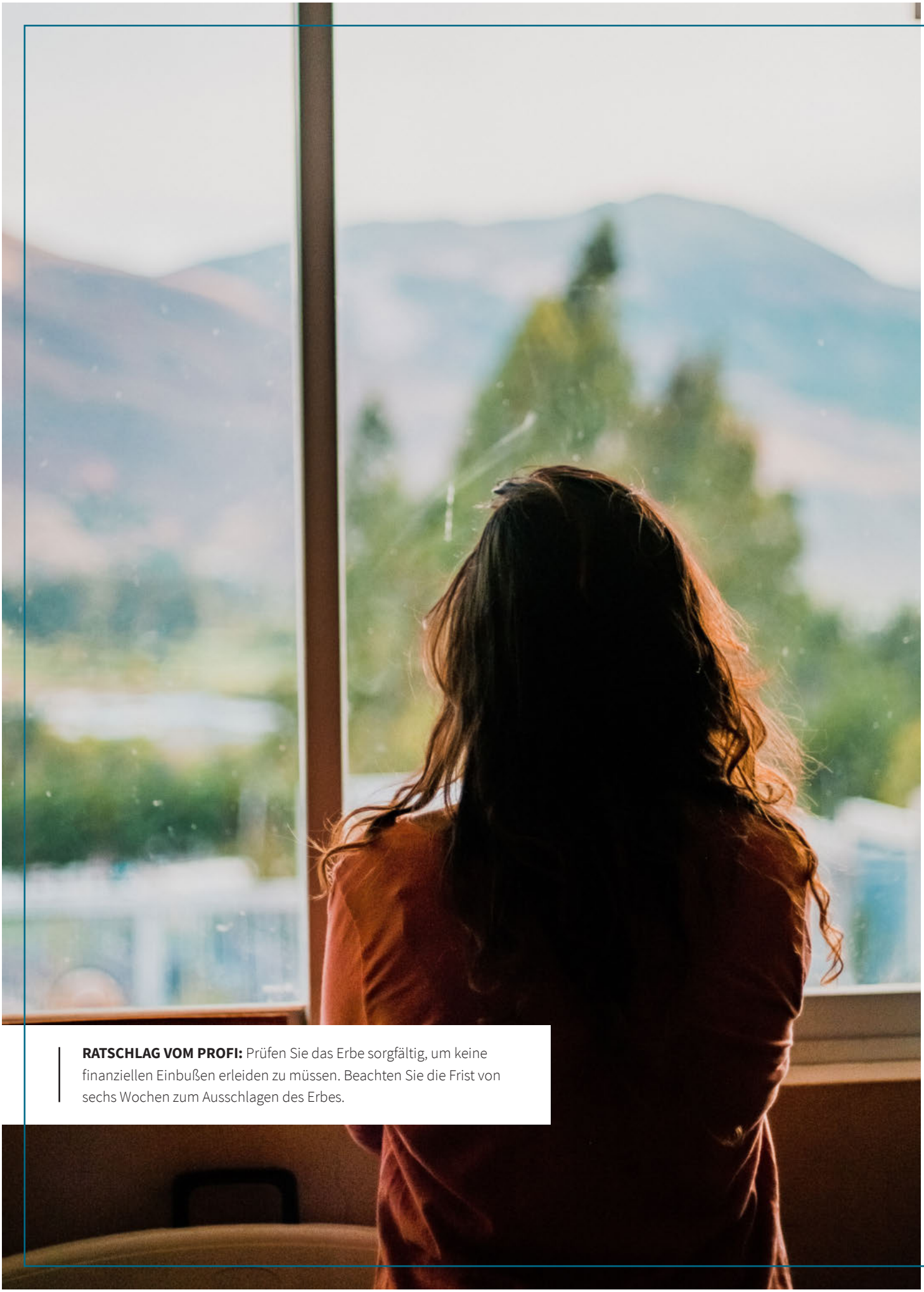
Wissen, woran man ist.

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

www.jean-lb.com

Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.



RATSCHLAG VOM PROFI: Prüfen Sie das Erbe sorgfältig, um keine finanziellen Einbußen erleiden zu müssen. Beachten Sie die Frist von sechs Wochen zum Ausschlagen des Erbes.

Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

ANNEHMEN ODER AUSSCHLAGEN?

Nachdem Sie nun erfahren haben, in welcher Rechtsstellung Sie sind, sollten Sie als Nächstes unbedingt prüfen, was sich tatsächlich hinter der Erbmasse verbirgt.

Seien Sie sich im Vorfeld bewusst, dass Sie mit einer Erbschaft nicht nur (Eigentums-)Rechte, sondern auch damit verbundene Pflichten übertragen bekommen. Als Erbe sind Sie Rechtsnachfolger des Erblassers. Mit einer Immobilie als Vermögenswert erben Sie eventuell etwaige Belastungen wie Immobilienkredite oder Schulden des Erblassers mit.

Stellt sich also heraus, dass Sie mit dem Haus auch einen Schuldenberg geerbt haben, sollten Sie sich ernsthaft überlegen, ob Sie das Erbe annehmen möchten oder ob Ausschlagen die bessere Wahl wäre.

Für das Ausschlagen müssen Sie beim Nachlassgericht eine entsprechende Erklärung abgeben, dass Sie das Erbe nicht antreten möchten – und zwar innerhalb von sechs Wochen, nachdem Sie von der Erbschaft erfahren haben. Das Annehmen des Erbes hingegen erfolgt entweder durch eine formlose Erklärung oder durch stillschweigendes schlüssiges Handeln (z. B. das Erhalten von Mietzahlungen). Und seien Sie achtsam: Denn auch durch das Verstreichen der Frist zum Ausschlagen gilt das Erbe als angenommen.

Die Entscheidung, ob Sie das Erbe annehmen oder nicht, sollte gut überlegt sein – nur in seltenen Fällen (wie etwa, wenn Sie sich über bestimmte Eigenschaften des Erbes getäuscht haben) ist die Annahme anfechtbar.

Um es auf eine Formel zu bringen: Die Annahme des Erbes ist nur ratsam, wenn der Wert des Nachlasses die Summe der Schulden übersteigt. Sollte diese Bilanz negativ sein, kann Sie ein Ausschlagen des Erbes sogar vor finanziellen Verlusten schützen. Um dies zu prüfen, kann Ihnen ein Notar oder Steuerberater helfen.

03.1

EXKURS: GRUNDBUCH.

Wenn Sie sich dafür entschieden haben, das Erbe anzunehmen, muss für die Immobilie ein Antrag auf Berichtigung des Grundbucheintrags gestellt werden.

Statt des Erblassers werden nun Sie, der Erbe, als Eigentümer eingetragen. Das ist nicht der Fall, wenn Sie die Immobilie ohnehin verkaufen werden.

Der Antrag beim Grundbuchamt ist für Erben bis zu zwei Jahre nach dem Versterben des Erblassers kostenfrei. Wird der Antrag nach Ablauf dieser Frist eingereicht, wird für die Grundbuchberichtigung eine Gebühr berechnet. Diese bemisst sich am Wert der Immobilie.

Als rechtmäßiger Erbe können Sie sich gegenüber dem Grundbuchamt ausweisen, indem Sie das Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts vorlegen. Wurde Ihnen eine Immobilie nicht durch ein Testament oder einen Erbvertrag hinterlassen, benötigen Sie einen Erbschein. Aus diesem Dokument geht klar hervor, wer der gesetzliche Erbe ist. Mit diesem Erbschein haben Sie auch das Recht, das Grundbuch einzusehen, um so zu erfahren, ob eventuelle Belastungen auf der Immobilie eingetragen sind.

Den Erbschein können Sie bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk der Verstorbene gewohnt hat, beantragen. Eine Erbengemeinschaft kann sich einen gemeinschaftlichen Erbschein oder auch einen Teil-Erbschein für den jeweiligen Anteil ausstellen lassen. Auch hier richten sich die Gebühren für die Ausstellung des Erbscheins nach dem Wert der Erbschaft.

04

DIE ERBSCHAFTS-STEUER.

Erbschaften unterliegen der Steuerpflicht. Die für Sie entstehende Steuerlast bei Immobilien-Erbschaften hängt einerseits stark vom Verwandtschaftsverhältnis zum Erblassenden ab, andererseits sind zudem der Wert, die Art der Immobilie und deren bisherige und zukünftige Nutzung ausschlaggebend.

Die gute Nachricht jedoch: Je nachdem, zu welcher Verwandtschaftsordnung Sie gehören, können Sie bestimmte Freibeträge geltend machen. Diese beginnen bei 20.000 Euro für nicht verwandte Erben und enden bei 500.000 Euro für den Erblassenden nahestehende Erben wie Ehegatten bzw. eingetragene Lebenspartner.

Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

Hier eine Übersicht der verschiedenen Verwandtschaftsgrade in Steuerklassen:

STEUERKLASSE I

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

STEUERKLASSE II:

Geschwister, Kinder der Geschwister und Stiefeltern	20.000 Euro

STEUERKLASSE III:

Nicht verwandte Erben	20.000 Euro

Wichtig ist, dass Sie Ihren Erbfall umgehend dem Finanzamt melden. Denn für jeden Erbenden gilt die Meldepflicht, die zuständige Steuerbehörde innerhalb von drei Monaten, nachdem Sie von Ihrer Erbschaft in Kenntnis gesetzt worden sind, zu informieren. Tun Sie dies am besten schriftlich.

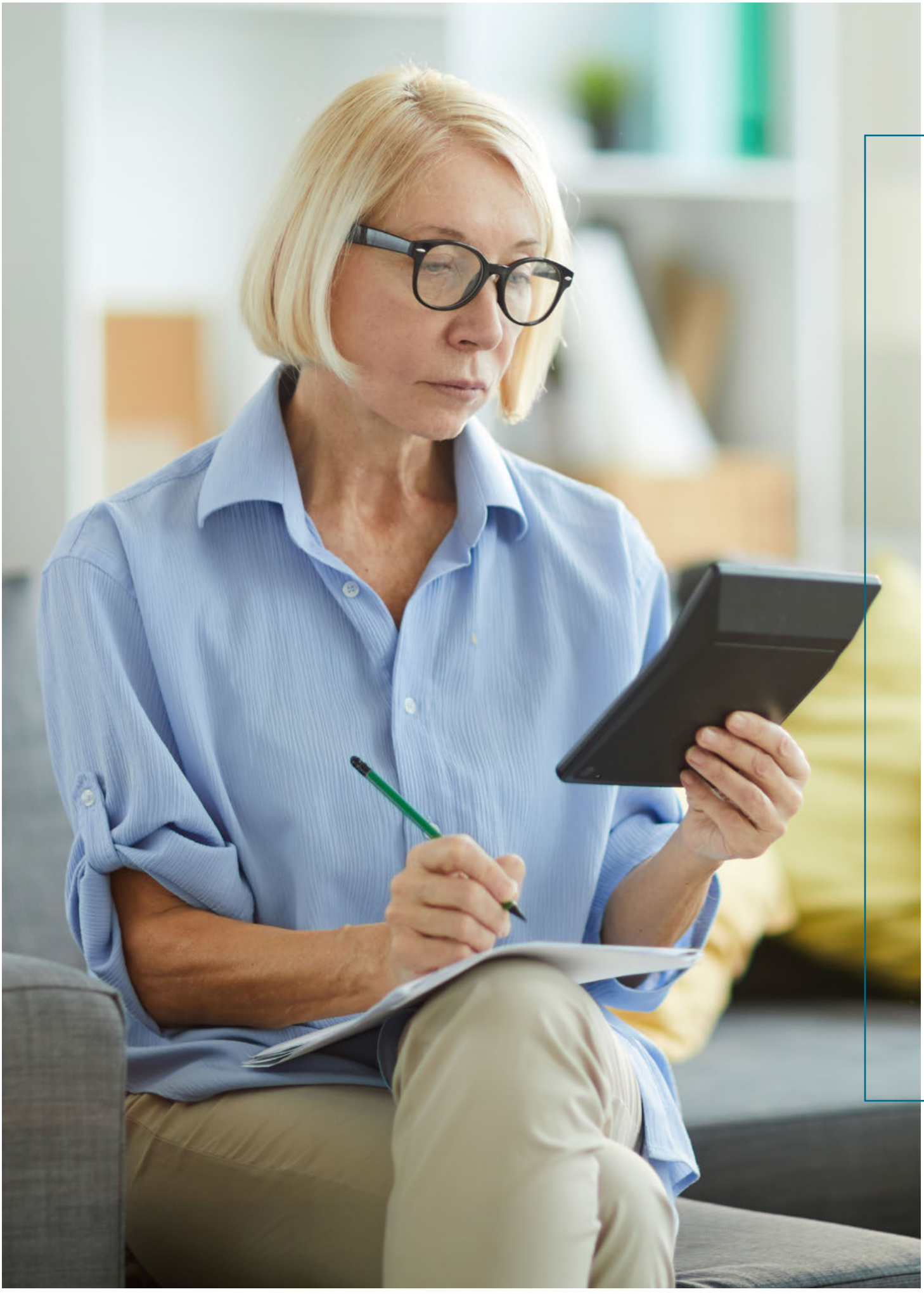
Halten Sie diese Frist auf jeden Fall ein. Ansonsten gehen Sie das Risiko ein, wegen Steuerhinterziehung belangt zu werden. Die Erbschaftssteuer kann auch noch Jahre später eingefordert werden; im schlimmsten Fall könnte Ihnen ein Strafverfahren drohen.

Die Möglichkeit, eine geerbte Immobilie steuerfrei zu erhalten, besteht aber ebenfalls. Dafür müssen ein paar Umstände zutreffen: Die geerbte Immobilie muss vom Verstorbenen selbst bewohnt worden sein, eine Wohnfläche nicht größer als 200 Quadratmeter haben und von Ihnen selbst als erbender Ehe- bzw. Lebenspartner oder Kind nach dem Erbfall für mindestens zehn Jahre bewohnt werden.

Aber Vorsicht: Haben Sie das Haus doch weniger als zehn Jahre bewohnt, wird nachträglich eine Erbschaftssteuer fällig.

> **RATSCHLAG VOM PROFI:** Informieren Sie das Finanzamt innerhalb einer Frist von 3 Monaten.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, sich frühzeitig Gedanken über die Weitergabe des Vermögens zu machen und eventuell Teile des Vermögens noch vor dem Ableben an die zukünftigen Erben weiterzugeben. So lässt sich auch die Erbschaftssteuer verringern. Zum Thema „Erbschaftssteuer“ sollten Sie sich von einem Fachexperten beraten lassen – denn das ist ohnehin ein Kapitel für sich.



Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

05

DER WERT DER ERB-IMMOBILIE.

Zu wissen, welchen Wert Ihre geerbte Immobilie hat, ist in vielerlei Hinsicht interessant und auch wichtig.

Um diesen sogenannten Verkehrswert zu ermitteln, geben Sie am besten ein Wertgutachten in Auftrag.

Durch die Wertermittlung haben Sie eine Kontrolle über die zu entrichtende Erbschaftssteuer. Das Finanzamt orientiert sich hierfür lediglich an einem Durchschnittswert nach der Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV).

Indem Sie die Erb-Immobilie von einem Sachkundigen bewerten lassen und das Gutachten dem Finanzamt vorlegen, können Sie den Steuerbetrag feiner bestimmen und gegebenenfalls wertmindernde Eigenschaften Ihrer Immobilie geltend machen, was die Erbschaftssteuer reduziert. Insbesondere bei älteren Häusern, die renoviert werden müssen, lohnt sich ein eigenes Gutachten.

Ein solches Gutachten ist aber auch eine wichtige Grundlage für jedes weitere Vorgehen, das Sie mit Ihrer Immobilie planen, z. B. wenn Sie sich entschieden haben, diese zu verkaufen.

Der Marktwert einer Immobilie wird von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Größe, Sanierungsstand, Lage und Ausstattung beeinflusst. Das macht die Wertermittlung zu einem komplexen Vorgang. Lassen Sie sich deshalb von einem Immobilien-Experten beraten.

Denn bei der Wertbestimmung ist Vorsicht geboten: Die meisten Verkäufer schätzen die Verkaufssumme nämlich zu hoch ein, da ideelle Werte mit einfließen oder sie sich einen hohen Gewinn erhoffen. Eine Immobilie, die deutlich über ihrem Marktwert angeboten wird, wird aber nur schwer einen Käufer finden. Wird der Wert der Immobilie zu gering eingeschätzt, bringt ein Verkauf finanzielle Verluste mit sich.

06

DIE NUTZUNG DER ERB-IMMOBILIE.

Schon bald werden Sie sich die eigentliche und zentrale Frage stellen: Wie wollen Sie die geerbte Immobilie zukünftig nutzen?

Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

Für diese Entscheidung gibt es natürlich keine einheitliche Antwort – dazu sind Erbfälle und die Zukunftsvorstellungen der Erbenden zu individuell und werden von finanziellen sowie emotionalen Faktoren begleitet. Jedoch ist es hilfreich, wenn Sie sich bei den jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten bestimmte Fragen stellen – so können Sie herausfinden, wie Sie mit der Immobilie weiterhin verfahren möchten.

06.1

DIE EIGENNUTZUNG.

Meist ist die Immobilie mit Erinnerungen an den Verstorbenen verbunden. Oft hat der Verstorbene selbst in der vererbten Immobilie gewohnt oder sie ist sogar das Elternhaus, in dem der Erbende aufgewachsen ist. Der Wunsch, selbst einzuziehen, kommt auf. Auch aus finanzieller Sicht spricht die Befreiung von der Erbschaftssteuer für die Eigennutzung.

Bevor Sie jedoch sofort anfangen die Umzugskisten zu packen, sollten Sie sich selbstkritisch damit auseinandersetzen, ob die Immobilie wirklich in Ihr Leben passt.

Fragen Sie sich Folgendes:

- Passt die Größe der Immobilie zu meinem Bedarf?
- Passt die Lage zu meiner Lebenssituation?
- Gibt es eine Immobilie, die mir besser gefällt und besser passt?
- Wie viel kostet der Umzug?
- Wie hoch sind die Erhaltungskosten?
- Muss renoviert werden?

Wenn die Antworten auf diese Fragen eher gegen die Erb-Immobilie sprechen, scheint die Immobilie eher eine Belastung als eine Bereicherung zu sein und zu viele Veränderungen von Ihnen zu verlangen. Dann sollten Sie von der Eigennutzung eher absehen.

06.2

VERMIETUNG ODER VERKAUF.

Wenn es eine Immobilie gibt, die besser zu Ihren Wünschen passt als die geerbte, bietet es sich an, die Immobilie nicht selbst zu beziehen, sondern anders zu nutzen: durch Vermietung oder Verkauf.

Auch hier gibt es wieder keine pauschale Antwort, welche der beiden Optionen die richtige ist. Eine Vermietung der Erb-Immobilie lohnt sich, wenn Sie eine inflationssichere Vermögensanlage suchen, die auch noch Mieteinnahmen abwirft, oder wenn Sie zu einem späteren Zeitpunkt die Immobilie selbst nutzen und die Zeit mit Vermietung überbrücken möchten.

Tatsächlich entscheiden sich die meisten Erbenden für einen Verkauf der Immobilie. Und das kann vielerlei gute Gründe haben.

EIGENSCHAFTEN: Wie bereits angemerkt, hat die Immobilie gewisse Kriterien, die einfach nicht zu Ihrer Lebenssituation passen. Gleiches gilt, wenn Sie eine Immobilie erben, die sich in einer Region befindet, die immer mehr Menschen verlassen. Dann sollten Sie sie besser verkaufen, bevor der Wert der Immobilie über die Jahre weniger wird.

UNVERMIETET: Die geerbte Immobilie zunächst zu vermieten und sie zu einem späteren Zeitpunkt dann doch zu verkaufen, ist eine denkbar schlechte Reihenfolge: Vermietete Immobilien erzielen einen geringeren Verkaufspreis, da der neue Eigentümer nicht frei über sie verfügen und die Miete nur unter begründeten Umständen erhöhen kann (Mieter können nicht einfach gekündigt werden, außer aufgrund von Eigenbedarf). Überlegen Sie sich deshalb direkt zum Erbzeitpunkt, wie Sie mit der Immobilie verfahren möchten – so mindern Sie nicht den Wert Ihres Erbes. Ist die Immobilie zum Erbzeitpunkt unvermietet, ist ein Verkauf fast immer die lukrativere Entscheidung: Freie Immobilien sind so gut wie immer mehr wert als vermietete.

VERKAUFSERLÖS: Mit dem Verkaufserlös können Sie sich Ihre Traumimmobilie kaufen oder – falls Sie bereits die Immobilie haben, die genau zu Ihnen passt – den eigenen Hauskredit abbezahlen.

KREDITZAHLUNGEN: Nicht immer ist die geerbte Immobilie frei von Kreditzahlungen. Doch der Kredit gehört zum Haus und wird mit vererbt. Wenn Sie diese Schulden nicht auf sich nehmen möchten oder können, ist es die beste Entscheidung, die Erb-Immobilie zu verkaufen.

AUFWAND: Nicht jeder Erbende hat ein Händchen oder Interesse für Immobilien. Ob als Vermieter oder in Eigennutzung – Immobilien kosten Zeit und Geld. Immer wieder müssen Reparaturen vorgenommen, neue Mieter gesucht oder Abrechnungen gemacht werden. Decken die Mieten oder Ihr Kapital die Instandhaltungskosten nicht, sollten Sie darüber nachdenken, die Immobilie lieber zu verkaufen. Wenn Sie sich mit Immobilien nicht auskennen, sich das Wissen nicht aneignen und das Geld nicht in Beratung bzw. Hausverwaltung oder in die Immobilie investieren möchten, sollten Sie besser verkaufen. Andernfalls wird die Immobilie mehr zu Belastung.

ERBENGEMEINSCHAFT: Wenn Sie in eine als Erbengemeinschaft geerbte Immobilie einziehen möchten, müssen Sie Ihre Miterben auszahlen. Das müssen Sie sich leisten können. Auch wenn die Erbengemeinschaft sich nicht einig wird, wie mit der Erb-Immobilie weiter vorgegangen werden soll, ist es oft der goldene Weg, die Immobilie zu verkaufen und den Verkaufserlös untereinander aufzuteilen.

Sie sehen: In den Umgang mit einer geerbten Immobilie spielen viele individuelle Faktoren hinein. Um diese individuellen Faktoren richtig einzuschätzen, lassen Sie sich am besten von einem Immobilien-Experten beraten. Wir haben Erfahrung darin, die Nutzung auf Ihre Möglichkeiten hin zu prüfen und betreuen Sie vom Ermitteln des Verkaufswerts Ihrer Immobilie bis zu einer Verkaufsabwicklung, mit der auch eventuelle Miterben glücklich sind.

NOTIZEN.

Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

Tanja Biedermann-Leiss
INHABERIN UND IMMOBILIENBERATERIN

JEAN LB IMMOBILIEN

Telefon: 0160 96938850 | E-Mail: info@jean-lb.com

Sie haben Fragen?

**Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!
Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.**

Jean LB Immobilien
Bolongarostrasse 136
65929 Frankfurt

Telefon: 0160 96938850
E-Mail: info@jean-lb.com
www.jean-lb.com

Jean LB Immobilien

Bolongarostrasse 136
65929 Frankfurt

Telefon: 0160 96938850
E-Mail: info@jean-lb.com
www.jean-lb.com

JEAN LB IMMOBILIEN