# RATGEBER

## ERBE

TESSUN IMMOBILIEN

# Inhalt




## 5
### Hilfe ich habe eine Immobilie geerbt

## 6
### Wichtige Begriffe und ihre Bedeutung

Testament und Erbvertrag **7**
Grundbuch **8**
Gesetzliche Erbfolge **9**
Erbengemeinschaft **10**
Verschenken statt vererben **11**
Erbschaftssteuer **12**

## 14
### Was mache ich mit meiner Immobilie

Die Immobilie annehmen oder ausschlagen? **16**
Die Immobilie selbst nutzen? **18**
Vermieten oder verkaufen? **19**

## 20
### Immobilienvermarktung

Wie finde ich den richtigen Makler? **22**
Immobilie vermieten **23**
Immobilie verkaufen **24**

# Hilfe ich habe eine Immobilie geerbt!

**Bei über der Hälfte der Erbfälle in Deutschland wird eine Immobilie an Nachfahren vererbt. Pro Jahr wechselt auf diese Weise Immobilienvermögen zwischen 100 und 150 Milliarden Euro den Besitzer. Aufgrund der hohen steuerlichen Freibeträge gibt es keine genaueren Werte.**



Vielleicht befinden auch Sie sich in dieser Situation? Sie haben möglicherweise gerade eine Immobilie geerbt oder erwarten, in absehbarer Zeit Besitzer eines Hauses oder einer Wohnung zu werden.

Dann kreisen vermutlich viele Fragen durch ihren Kopf: Lohnt es sich, das Haus der Eltern zu sanieren? Gibt es in der näheren oder entfernteren Verwandtschaft Personen, die einziehen möchten? Wann macht es Sinn, die Immobilie zu vermieten, wann ist es besser, sie zu veräußern? Worauf muss ich bei einer Erbengemeinschaft achten?

In diesem Ratgeber wird die Bandbreite der Dinge erläutert, die Sie beim Erben einer Immobilie beachten müssen. Zunächst sind die verschiedenen Fristen zu beachten, außerdem müssen Sie als Erbe gegebenenfalls Erbschaftsteuer auf Ihr neues Vermögen bezahlen.

Unter Umständen sollten Sie ein Erbe auszuschlagen. Dies ist zu überlegen, wenn Sie die genauen Vermögensverhältnisse des Erblassers nicht kennen. Denn Sie könnten Schulden erben.

Sie sehen, es gibt eine Fülle von Fragen. Auf die wichtigsten will dieser Ratgeber Antworten geben. Da jede Immobilie ein Unikat und jeder Erbfall anders gelagert ist, sollten Sie darüber hinaus einen Experten zu Rate ziehen.

Ein professioneller Immobilienmakler kann hierbei sehr hilfreich sein. Er kann den Verkehrswert der Immobilie taxieren, das Haus oder die Wohnung professionell vermarkten und bei Uneinigkeiten innerhalb einer Erbengemeinschaft moderieren, um ein für alle Personen tragfähiges Ergebnis zu erzielen.

Ein Steuerberater kann Sie dabei unterstützen, die Erbschaftsteuer zu berechnen oder bei einem geerbten Mietshaus Tipps für steuerliche Gestaltungsspielräume geben. Ein Architekt berät Sie bei einem geplanten Umbau der neuen vier Wände.

Hinweis: Diese Informationen geben die rechtlichen Bedingungen zum Redaktionsschluss (Februar 2024) wieder. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

# Wichtige Begriffe und ihre Bedeutung

Hinter dem Erben von Immobilien und anderen Vermögenswerten stecken zahlreiche Fachbegriffe und Besonderheiten. Die wichtigsten, die zudem für das Erben von Immobilien besonders von Bedeutung sind, werden in diesem Kapitel erläutert.

# Testament und Erbvertrag

Im Testament kann der Erblasser verfügen, welche Person die Immobilie und welcher Nachfahre andere Vermögenswerte wie einen Geldbetrag erhält. Hat der Erblasser kein Testament gemacht, gilt die gesetzliche Erbfolge (siehe Seite 9).

Gerade beim Vererben von Immobilien an mehrere Nachfahren ist es sinnvoll, den letzten Willen schriftlich zu fixieren. Damit kann verhindert werden, dass eine Erbengemeinschaft das Haus oder die Wohnung erhält und sich möglicherweise über die weitere Nutzung streitet.

Auch ein anderer Fall ist häufig anzutreffen: Ein Ehepaar mit zwei Töchtern will ihr Eigenheim nach dem Tod an ein Enkelkind vererben. Hierfür benötigen sie ein Testament. Würde die gesetzliche Erbfolge greifen, würde das Objekt an die Töchter übertragen werden. Der Enkel ginge leer aus.

Mit einem Testament können allerdings nicht alle nahen Verwandten übergangen werden. Es gibt den so genannten Pflichtteil. Er zwingt den Erblasser auch nahe Verwandte zu bedenken (siehe Seite 9).

Wer sicherstellen möchte, dass ein Testament im Todesfall gefunden wird und zur Anwendung kommt sollte es mithilfe eines Fachanwalts für Erbrecht beziehungsweise eines Notars verfassen. Die Notargebühr orientiert sich an der Höhe des Nachlasses.

Grundsätzlich ist auch ein handschriftliches Schreiben mit dem letzten Willen rechtsgültig. Hierbei müssen allerdings alle formalen Kriterien erfüllt werden. Ist dies nicht der Fall, ist es hinfällig. Es gibt im Internet verschiedene Testamentsvorlagen, die allerdings nicht immer rechtssichere Resultate liefern. Dabei wird nach der persönlichen Situation und den Wünschen für die Weitergabe des Erbes gefragt. Daraufhin liefert das Tool entsprechende Textbausteine. Es ist dabei nicht ausreichend, diesen Text auszudrucken und zu unterschreiben. Vielmehr gilt auch hier, dass das gesamte Dokument handschriftlich verfasst und anschließend unterschrieben sein muss.

Neben dem Testament gibt es zudem die Möglichkeit, einen Erbvertrag mit den Personen, zu schließen, die bedacht werden sollen. Dieser muss notariell beurkundet werden. Der Erblasser muss nicht nur testierfähig sein wie beim Verfassen eines Testaments, sondern auch geschäftsfähig. Ein Erbvertrag wird häufig bei speziellen Umständen geschlossen, etwa wenn ein Unternehmen peu à peu an einen Nachfolger übergehen soll oder das Erbe einer Immobilie an bestimmte Auflagen geknüpft ist. Ein Beispiel hierfür könnte sein, dass der Erbe verpflichtet wird, vor dem Tod des Erblassers in gegenseitigem Einvernehmen bestimmte Pflegeleistungen zu erbringen. Ein Testament würde in diesem Fall nicht ausreichen, da dies jederzeit einseitig verändert werden kann.

## Grundbuch

Wer eine Immobilien-Erbschaft annimmt, muss das Grundbuch berichtigen lassen. Die Grundbuchakte wird vom zuständigen Amt gepflegt, in der Regel dem Amtsgericht. Im Grundbuch werden die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück (und dem gegebenenfalls darauf errichteten Gebäude) festgehalten. Zudem sind darin Grundpfandrechte wie Hypotheken oder Grundschulden erfasst.

Für die Berichtigung müssen Sie als Nachlassempfänger einen schriftlichen Antrag einreichen: Sie lösen als neuer Eigentümer den Erblasser ab. Als Nachweis dafür, dass Sie rechtmäßig in dessen „Fußstapfen" treten, dient der Erbschein. Hieraus geht die Erbfolge hervor und damit die Rechtmäßigkeit, dass Sie neuer Eigentümer sind.

Für die Ausstellung eines Erbscheins müssen Sie sich an Ihr zuständiges Nachlassgericht wenden. Gleichzeitig haben Sie mit dem Antrag die Richtigkeit Ihrer Angaben gegenüber dem Nachlassgericht zu belegen. Hierfür müssen Sie entweder verschiedene Dokumente und Urkunden vorlegen, wie den Todesschein, den Aufenthaltsort und die Staatsangehörigkeit des Verblichenen, und möglicherweise belegen, dass es keinen Rechtsstreit um das Erbe gibt etc.

Sind diese Schriftstücke nicht oder nur schwer zu beschaffen, können Sie alternativ als Erbe eine eidesstattliche Versicherung gegenüber dem Gericht oder einem Notar abgeben. Hierfür wird eine separate Gebühr erhoben.

Auch für das Ausstellen des Erbscheins wird eine Gebühr fällig, die sich an der Nachlass-Höhe orientiert. Beläuft sich diese beispielsweise auf 200.000 Euro, liegt die Gebühr bei 435 Euro.

Geht aus einem Erbvertrag beziehungsweise Testament die Erbfolge eindeutig hervor, können auch diese Dokumente ausreichen. Dann ist kein Erbschein nötig und Sie sparen sich diese Kosten. Ob diese Schriftstücke ausreichen, sagt Ihnen ein Mitarbeiter des Nachlassgerichts.

Für die Korrektur im Grundbuch ist kein Notar erforderlich, anders als bei Immobilienverkäufen und ähnlichen Aktivitäten, die eine Immobilie betreffen. Wenn Sie die Änderung des Grundbucheintrags innerhalb von zwei Jahren nach dem Tod des Erblassers ermöglichen, sparen Sie sich die Grundbuchgebühren.

# Gesetzliche Erbfolge

Bei Erblassern, die zu Lebzeiten kein Testament und keinen Erbvertrag abgeschlossen haben, legt das Gesetz die Erbfolge fest. Darunter fallen in Deutschland die meisten Erbfälle. Dabei werden in erster Linie Ehegatten beziehungsweis eingetragene Lebenspartner sowie Kinder berücksichtigt. Weitere Verwandte wie Nichten oder Neffen erben Vermögen nach ihrem Verwandtschaftsgrad. Nicht verwandt sind Schwiegereltern oder ein Schwager.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet dabei verschiedene Erbstufen.

Unter die Erben der ersten Ordnung (§ 1924 BGB) fallen Kinder des Erblassers sowie Enkelkinder. Vertreter der zweiten Ordnung (§ 1925 BGB) sind Eltern des Verblichenen, seine Geschwister sowie Nichten und Neffen. Unter diese Gruppe fallen zudem seine geschiedenen Elternteile. In der dritten Ordnung (§ 1926 BGB) sind die Großeltern des Erblassers, Onkel und Tanten, Cousinen und Cousins zu finden. Solange mindestens ein Vertreter der ersten Ordnung als Erbe vorhanden ist, kommen keine Vertreter der zweiten Rangfolge zum Zug. Ebenso verhält es sich zwischen der zweiten und dritten Ordnung.

Gemäß diesem gesetzlichen Erbrecht erhält der Partner neben den Kindern immer ein Viertel des Nachlasses, selbst wenn nur ein Kind da ist. Sind außer dem Witwer nur Verwandte der zweiten Ordnung vorhanden, erbt dieser die Hälfte. Zumeist ist eine Ehe allerdings als Zugewinngemeinschaft ausgelegt. In diesem Fall steigt der Erbteil des verbliebenen Ehepartners um ein Viertel: er erbt dann die Hälfte. Der Anteil seiner Kinder wird entsprechend gekürzt.

Liegt dagegen ein wirksames Testament oder ein Erbvertrag vor, wird von einer gewillkürten Erbfolge gesprochen. Wählen Erblasser diesen Weg, können sie beliebige Personen als Erben einsetzen.

# Erbengemeinschaft



Wenn ein Erblasser nicht nur einen, sondern mehrere Erben hinterlässt, bilden diese eine Erbengemeinschaft. Die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft werden auch als Miterben bezeichnet. Dabei kann die Berufung zum Erben entweder aufgrund der gesetzlichen Erbfolge oder durch gewillkürte Erbfolge, also durch ein Testament, erfolgen. Ermittelt wird die Erbfolge durch das Nachlassgericht.

Nicht selten kommt es zwischen den Miterben zum Streit, wenn es um die Teilung eines gemeinsamen Erbes geht. Um dies zu vermeiden, bedarf es einer klaren und möglichst detaillierten Regelung durch den Erblasser. Diese legt fest, wer welche Rechte und Vermögenspositionen übernimmt und was er gegebenenfalls dafür zu tun hat. Der diesbezügliche Wille des Erblassers wird im Testament festgehalten, dabei ist zwischen drei juristischen Kategorien zu unterscheiden – der Erbeinsetzung, dem Vermächtnis und der Auflage. Weiter kann der Erblasser z.B. durch einen Testamentsvollstrecker sicherstellen, dass seine letztwilligen Verfügungen auch eingehalten werden.

Auch wenn es sich um eine Erbengemeinschaft handelt, benötigt man, um sein Erbe antreten zu können, in vielen Fällen einen Erbschein. Dieser wird von einem Nachlassgericht ausgestellt. Er weist eine Person als Erben aus und gibt an, welchen Anteil des Nachlasses dieser Erbe erhält. Im Falle einer Erbengemeinschaft können zwei Arten von Erbscheinen ausgestellt werden. Der gemeinschaftliche Erbschein enthält die Namen aller Miterben und ihren jeweiligen Erbanteil in Quoten. Er kann nur von allen Miterben gemeinsam beantragt werden. Daneben kann auch jeder Miterbe einen Teilerbschein beantragen. Dieser bezieht sich nur auf seine individuelle Erbenstellung.

# Verschenken statt vererben

**Häufig ist es sinnvoll, wenn der Erblasser sein Vermögen bereits zu Lebzeiten überträgt, also verschenkt. Dies schafft zum einen rechtliche Klarheit, weil der Wille des Erblassers klar geregelt wird. Außerdem können hohe steuerliche Freibeträge geltend gemacht werden.**

Gerade bei Immobilien kann eine vorweggenommene Erbschaft ratsam sein, denn Häuser und Wohnungen lassen sich im Gegensatz zu Geldvermögen nicht einfach aufteilen. Und nicht immer sind Immobilienerben in der Lage, die anfallende Erbschaftsteuer zu bezahlen und ihre Geschwister anteilig auszuzahlen. Schlimmstenfalls müssen sie verkaufen.

Wer seinen Nachfahren hohe Steuerzahlungen ersparen will, kann seine Immobilie verschenken. Der Schenker kann vereinbaren, dass die Schenkung zu seinem Tode eintritt („kalte Hand"); er kann aber auch zu Lebzeiten Nahestehende mit warmer Hand begünstigen. In beiden Fällen müssen die Begünstigten für die Immobilie eine Schenkungsteuer bezahlen. Ihre Höhe orientiert sich am Verwandtschaftsgrad zum Geber, der eigenen Steuerklasse sowie der steuerlichen Freibeträge.

Direkte Nachfahren wie Kinder haben einen Freibetrag von je 400.000 Euro. Dieser kann beim Verschenken unter Lebenden alle zehn Jahre in Anspruch genommen werden. Der Haken dabei ist, dass die Immobilie in dieser Zeit nicht verkauft werden darf. Als Basis für die Steuerermittlung wird der Verkehrswert herangezogen. Eingetragene Wohnrechte wirken steuermindernd, weil sie zu Recht den Wert der Liegenschaft reduzieren und sie mit diesem Nießbrauch schwerer verkäuflich wären.

Kein Schenker muss befürchten, nach der Übertragung seine Ansprüche am Immobilienbesitz zu verlieren. Seine Risiken können mit Wohn- und Nießbrauchrechten eingedämmt werden. Bei Letzterem behält der Gönner auch nach der Übertragung das Recht, das Eigentum zu nutzen und die Mieten einzuziehen. Gleichzeitig kommt er für laufende Kosten auf. Diese rechtlichen Bindungen werden im Grundbuch eingetragen.

In schwerwiegenden Fällen kann die Schenkung wegen groben Undanks rückgängig gemacht werden. Außerdem kann im Notarvertrag ein Rückforderungsvorbehalt vereinbart werden.

Sollen an weit entfernte Verwandte wie Nichten oder Patenkinder, mit denen man nicht verwandt ist, Vermögenswerte aus Stein und Mörtel übertragen werden, besteht die Möglichkeit, diese zu adoptieren. Sie werden dann steuerlich wie leibliche Kinder behandelt. Demnach kommen sie in den Genuss hoher steuerlicher Freibeträge, sofern an sie eine Immobilie verschenkt oder vererbt wird.

Oft wird das Thema Verschenken und Vererben zu Lebzeiten umschifft, weil man sich ungern mit der eigenen Vergänglichkeit befasst. Dabei verhindern klare Vereinbarungen möglicherweise viele Streitigkeiten nach dem Tod. Häufig versprechen Erblasser vor ihrem Tod ihren Nachfahren mündlich eine Immobilie oder Geldvermögen. Rechtlich aber besitzen solche Absichtserklärungen keine Relevanz.

# Erbschaftssteuer

Wer in Deutschland eine Immobilie oder andere Vermögenswerte erbt, muss generell Erbschaftsteuer zahlen. Es gibt aber verschiedene Ausnahmen und Besonderheiten – vor allem bei Immobilien-Übertragungen. Grundsätzlich gilt: Je enger die verwandtschaftliche Verbindung ist, desto weniger Steuern müssen bei der Übertragung gezahlt werden, weil die steuerlichen Freibeträge höher sind. Voraussetzung ist, dass der Erbberechtigte das Erbe annimmt und nicht ausschlägt (siehe Seite 17). Die Regelungen sind im Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) festgeschrieben.

Demnach können Ehepartner bis zu 500.000 Euro abgabefrei erben. Kinder und Stiefkinder können von jedem Elternteil einen Freibetrag in Höhe von 400.000 Euro geltend machen, Enkel von ihren Großeltern 200.000 Euro. Verwandtschaftlich weiter entfernten Nichten, Neffen und Lebensgefährten steht ein Freibetrag von lediglich 20.000 Euro zu. Übersteigt das ererbte Vermögen diesen Betrag, müssen auf diesen Steuern gezahlt werden.

Ein Beispiel verdeutlicht dies: Wird ein Haus mit einem Verkehrswert von 550.000 Euro an ein Kind vererbt, muss dieses nach Abzug des Freibetrags (400.000 Euro) auf insgesamt 150.000 Euro Erbschaftsteuer in Höhe von elf Prozent bezahlen (Steuerklasse eins). Fällig wären also 16.500 Euro. Wer die Summe nicht auf einmal zahlen kann, kann häufig mit dem Finanzamt eine Ratenzahlung vereinbaren.

Ab dem Todestag haben die Erben drei Monate Zeit, das Erbe ihrem Finanzamt zu melden. Oft wurde das Amt bereits im Vorfeld informiert, etwa durch das Standesamt. Auch Gerichte und Notare melden ihm zurückliegende Beurkundungen, die für die Erbschaftsteuer relevant sein können. Zudem informieren Banken, Bausparkassen und Versicherungen automatisch die Finanzbehörde, sofern ein Kunde verstorben ist.

Auch bei der Höhe der Steuerlast gilt, dass der Betrag umso niedriger ist, je näher sich Erblasser und -nehmer verwandtschaftlich standen. Am günstigsten ist demnach der Steuersatz in der Steuerklasse eins. Hierzu zählen unter anderem Eheleute, Eltern und Kinder.

Beim Übertragen von Immobilien gilt die Besonderheit, dass Ehe- oder eingetragene Lebenspartner, die das Objekt erben, keine Erbschaftsteuer bezahlen müssen, sofern sie darin leben, diese also selbst nutzen. Außerdem dürfen sie das Haus oder die Wohnung nach dem Erbfall über zehn Jahre hinweg nicht verkaufen oder vermieten. Einzige Ausnahme: der notwendige Umzug in ein Pflegeheim.

Mit dieser Regelung soll nach dem Tod des Ehepartners die Witwe ohne finanzielle Mehrbelastung weiterhin in den gewohnten vier Wänden leben können.

Fällt die Immobilie nach dem Tod des zweiten Elternteils an ein Kind, gilt diese Steuerbefreiung allerdings nur bis zu einer Wohnflächengröße von 200 Quadratmetern. Für die möglicherweise zusätzlich geerbten Flächen muss Erbschaftsteuer abgeführt werden, sofern deren Wert den Freibetrag für Kinder in Höhe von 400.000 Euro übersteigt.

Für andere, verwandtschaftlich entferntere Erben gilt diese Besonderheit nicht.

# Was mache ich mit der geerbten Immobilie?

Wenn Sie eine Immobilie erben, haben Sie mehrere Optionen. Sie können die Immobilie selbst nutzen und einziehen, vermieten oder verkaufen.

Wie Sie sich entscheiden, hängt vermutlich von Ihren finanziellen Möglichkeiten ab, etwa für anstehende Sanierungsarbeiten aufkommen zu können. Außerdem kann es, je nach Verwandtschaftsgrad zum Erblasser, sein, dass Sie Erbschaftsteuer zahlen müssen. Vielleicht erhalten Sie nicht alleine das Vermögen aus Stein und Mörtel, sondern zusammen mit Ihren Geschwistern. Dann müssen Sie sich als Erbengemeinschaft gemeinsam um das Erbe kümmern. Auf den folgenden Seiten wird das Für und Wider der einzelnen Entscheidungswege erläutert.

# Das Immobilienerbe annehmen oder ausschlagen?

**Wird Ihnen durch einen Erbfall eine Immobilie zuteil, sollten Sie sich die Vermögensverhältnisse des Erblassers genauer anschauen. Bei nahen Verwandten wie den eigenen Eltern mögen Sie diese vielleicht noch kennen, vielleicht sind Sie in dem übertragenen Eigenheim sogar aufgewachsen. Erben Sie aber beispielsweise die Eigentumswohnung einer Tante, zu der sie wenig Kontakt hatten, wird dies schwieriger.**

Nur wenn Sie die finanziellen Verhältnisse sowie den Zustand und den Wert der Immobilie kennen, ist es für Sie möglich, auf einer gut informierten Basis zu entscheiden, ob Sie das Erbe annehmen oder ausschlagen. Sie haben nämlich qua Gesetz die Möglichkeit, das Erbe innerhalb von sechs Wochen beim zuständigen Nachlassgericht abzulehnen. Stichtag ist der Zeitpunkt, an dem Sie von dem Erbe erfahren. Reagieren Sie in dieser Zeit nicht, gilt die Erbschaft als angenommen.

In Ausnahmefällen, etwa wenn der Erblasser im Ausland gelebt hat oder Sie selbst im Ausland wohnen, wird diese Frist unter Umständen verlängert.

Um sich ein umfangreiches Bild über die finanzielle Situation des Verblichenen zu machen, sollten die Bankkonten geprüft und eruiert werden, ob es Anlagen in Aktien und Fonds sowie Ersparnisse gibt. Umgekehrt kann es auch sein, dass er Schulden angehäuft, Bürgschaften übernommen hat oder noch laufende Kredite, Verbraucher- oder Immobiliendarlehen, existieren. Denn als Erbe übernehmen Sie auch die Außenstände des Erblassers.

Sind seine Unterlagen sehr unübersichtlich, können Sie beziehungsweise die Miterben eine sogenannte Nachlasspflegschaft beim Nachlassgericht beantragen. Auch Gläubiger können eine solche Pflegschaft beantragen. Sie dient dazu, das Vermögen des oder der Erben von dem Nachlass des Verstorbenen zu trennen. So soll erreicht werden, dass das private Vermögen der Erben nicht tangiert wird, falls aus dem Erbe überraschenderweise viele Gläubiger befriedigt werden müssen. Damit wird die Haftung des Nachlassempfängers begrenzt.

Immer wichtiger wird zudem der digitale Nachlassverwalter, der sich um das Löschen von E-Mail-Accounts, Websites und Profilen bei Sozialen Medien kümmert.

Sind im Erbe ein oder mehrere Liegenschaften enthalten, sollten Sie diese, falls Sie diese nicht kennen, genau unter die Lupe nehmen. Handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, ist zu prüfen, ob alle Wohnungen und Gewerbeflächen vermietet sind, wie der Zustand des Gebäudes sowie der vermieteten Flächen ist, ob größere Renovierungs- und Sanierungsarbeiten anstehen und die Immobilie sich trägt, sprich mit den Mieteinnahmen Renditen erwirtschaftet werden. Wird das Gebäude von einem Verwalter bewirtschaftet, kann dieser dazu Auskunft geben. Er hat auch die entsprechenden Unterlagen.

Bei einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung sollten Sie ebenfalls Zustand und Ausstattung einer Prüfung unterziehen und hierbei gegebenenfalls die Hilfe eines Gebäudesachverständigen, Architekten oder Maklers in Anspruch nehmen. Haben sich Sanierungen angestaut und übersteigen diese Ihr Budget oder haben Sie kein Interesse, die Immobilie zu halten und zu vermieten, etwa weil sie weit weg von ihrem Wohnort liegt, dann kann es sinnvoll sein, diese veräußern.

# Die Immobilie selbst nutzen

Haben Sie als Ehepartner beziehungsweise eingetragener Lebenspartner eine Immobilie von Ihrem verstorbenen Partner geerbt und wollen diese selbst nutzen, werden Sie von der Erbschaftsteuer befreit. Sie müssen die Immobilie aber mindestens zehn Jahre lang selbst bewohnen und dürfen sie in dieser Zeit auch nicht vermieten. Ausnahme: Sie müssen in dieser Zeitspanne in ein Pflegeheim umziehen. Für Kinder gelten andere steuerrechtliche Regeln (siehe Seite 12).

Entscheidend ist ferner, ob Sie die Liegenschaft alleine erben oder zusammen mit anderen Verwandten, wie etwa Ihren Geschwistern. Dann bilden Sie eine Erbengemeinschaft und müssen sich über die Nutzung der Immobilie gemeinschaftlich verständigen (siehe Seite 10).

Möchten Sie das Haus oder die Wohnung selbst nutzen, sind zwei Möglichkeiten denkbar. Entweder Sie schließen einen Mietvertrag und ziehen ein. Oder Sie erwerben die Immobilie alleine, indem Sie Ihre Miterben auszahlen. Hierfür sollte der Wert der Immobilie von einem unabhängigen Gebäudesachverständigen oder versierten Immobilienmakler ermittelt werden. Dieser Wert dient als Basis für die Beträge, die Sie an die Miterben zahlen müssen. Um diesen Betrag zu stemmen, können Sie Ihre neue Bleibe mit einer Hypothek belasten. Wenn Sie bereits eine weitere Immobilie besitzen, können Sie wahlweise auch diese mit einer Hypothek belasten.

Wer in ein geerbtes Bestandsgebäude zieht, muss zudem umfangreiche Sanierungsmaßnahmen einplanen. Zumeist fehlte den ehemaligen Bewohnern die Kraft, sich um Modernisierungsmaßnahmen an Dach, Fenstern oder der Heizungsanlage zu kümmern. Nicht selten ist der Garten verwildert. Auch die Anforderungen an Grundrisse sind anders: Wurden in den 1970er und 1980er Jahren die Küchen häufig sehr klein und die Wohnzimmer hingegen recht großzügig geplant, schätzt man heute fließende, offene Grundrisse, bei denen Wohn- und Essbereiche ineinander übergehen. Hierzu müssen Wände rausgerissen, Decken mit Stahlträgern abgefangen und Fenster und Zugänge neu geplant werden. Diese Investitionen sollten potenzielle Nutzer vor dem Einzug einplanen.

# Vermieten oder verkaufen?

Ob es sinnvoller ist, zu verkaufen oder zu vermieten, hängt von vielen Faktoren ab.

Für eine Vermietung spricht, dass Sie dadurch regelmäßig Mieteinnahmen erzielen, die Ihre Einkommenssituation verbessern. Gleichzeitig können Sie Ihre Ausgaben für Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten steuerlich geltend machen. Ob sich dies in Ihrem persönlichen Fall rechnet, hängt von Ihrem Einkommen, dem Zustand der Immobilie etc. ab. Dies sollten Sie mit einem Steuerberater besprechen.

Vielleicht will aber auch Ihre Tochter oder Ihr Sohn in das geerbte Haus der Großeltern ziehen, ist aber noch nicht alt genug. Dann können Sie die Immobilie bis zur Übertragung an Ihre Nachfahren an Dritte vermieten.

Müssen Sie aber nach dem Erbe mit hohen Folgekosten rechnen, wie Erbschaftsteuern, Sanierungskosten und fühlen Sie sich in ihrer aktuellen Wohnsituation wohl, ist es häufig sinnvoller, die Immobilie zu verkaufen (siehe Seite 24).

# Immobilien Vermarktung

In Bezug auf die Vermarktung Ihrer Immobilie ähnelt sich beim Verkaufen und Vermieten einiges. Bevor wir diese beiden Bereiche genauer betrachten, schauen wir uns zunächst an, was Sie tun müssen, um Ihre Immobilie erfolgreich und stressfrei zu vermarkten. Hierzu gehört mehr, als ein paar Gebäudefotos auf einer Immobilienplattform hochzuladen. Darüber hinaus müssen Sie rechtliche Aspekte beachten und natürlich funktioniert nicht jede Vermarktungsstrategie gleichgut.

Immobilienportale im Internet vermitteln häufig den Eindruck, dass der Verkauf einer Immobilie kinderleicht von der Hand geht. Einfach das Angebot einstellen und warten, bis sich der passende Käufer meldet. Vor allem jetzt unter der veränderten Finanzierungssituation, in der Kaufinteressenten zurückhaltender geworden sind, was das Abgeben von Angeboten angeht.

Schon wenn sie den Marktwert ihrer Immobilie einschätzen wollen, begeben sich die meisten Eigentümer auf dünnes Eis. Denn seit der Anhebung der Zinsen sind die Immobilienmärkte stark in Bewegung geraten. Wie viel sich jetzt Immobiliensuchende leisten können, spielt eine viel größere Rolle. Aber zu welchem Preis können sich derzeit Interessenten eine Immobilie leisten? Wird hier eine falsche Preisstrategie verfolgt, finden sich vielleicht keine Interessenten. Außerdem muss man für Sanierungsstaus, wie etwa veraltete Fenster, eine betagte Heizungsanlage oder eine weniger gute Lage der Immobilie, Preisnachlässe vornehmen. Oft überschätzen Eigentümer auch den Wert ihrer Immobilie, weil sie Investitionen, etwa in ein neues Bad, eins zu eins auf den Immobilienpreis draufschlagen. Für den neuen Eigentümer ist dieser Umbau oft nebensächlich: Er hat einen anderen Einrichtungsgeschmack und will die Fliesen und Armaturen vor dem Einzug bei seinem Umbau ersetzen.

Wählen Sie als Verkäufer einen zu hohen Angebotspreis, kann es sein, dass sich der Verkaufsprozess in die Länge zieht. Menschen auf Immobiliensuche haben ein sehr gutes Gespür für die lokalen Immobilienpreise und reagieren nicht auf solche Angebote. Ist das Haus oder die Wohnung viele Monate online, wird der Angebotspreis in dieser Zeit vielleicht mehrmals nach unten korrigiert, wirkt das Gebäude wie ein Ladenhüter. Nicht selten muss es dann unter dem Verkehrswert veräußert werden.

Auch wenn es darum geht, das Angebot zu inserieren, ist nicht alles so einfach, wie es auf den ersten Blick scheint. Fehlende Angaben wie Grundrisse, ein aktueller Energieausweis oder schlechte Fotos machen kaum Appetit auf Ihr Angebot.

Haben Sie den richtigen Marktpreis aufgerufen und es meldet sich eine Vielzahl an Kauf- oder Mietinteressenten, ist es schwer, hierbei den richtigen zu finden, also denjenigen, der auch eine Finanzierung stemmen kann oder der solide ist und die Miete regelmäßig begleicht.

Daher kann es sinnvoll sein, einen professionellen Immobilienmakler mit der Vermarktung Ihrer vier Wände zu beauftragen.

# Wie finde ich den richtigen Makler?



Makler ist nicht gleich Makler. Wenn Sie sich dafür entscheiden, den Hausverkauf in die Hände eines Profis zu legen, dann sollten Sie sicher sein, es mit einem versierten Immobiliendienstleister tun zu haben. Aber wie erkennt man einen seriösen und verantwortungsvollen Makler?

Natürlich kann Ihnen eine Empfehlung aus dem Freundeskreis weiterhelfen oder eine Bewertung der Maklerfirma auf einschlägigen Websites beziehungsweise bei Immobilienportalen.

Ihr Immobilienberater sollte in der Region tätig sein, in der sich die Liegenschaft befindet. Dadurch kennt er den lokalen Immobilienmarkt die erzielbaren Preise, die Nachfrage und kann einschätzen, ob es sich bei dem Standort des Gebäudes um eine gute oder mittelgute Lage mit entsprechenden Preisen handelt. Bundesweit agierenden Unternehmen fehlt oft dieser „Stallgeruch".

Haben Sie einen lokalen Makler gefunden, prüfen Sie seine Referenzen. Haben andere aus dem Ort, bestenfalls in einer ähnlichen Situation, ihn schon empfohlen? Ist er in der Lage, Immobilien professionell zu präsentieren? Profimakler bieten oft zusätzliche Marketingmittel an wie zum Beispiel 360-Grad-Panoramatouren, basierend auf Videoaufnahmen der Immobilie.

Ein regionaler Makler ist zudem mit der Marktsituation bestens vertraut. Er weiß nicht nur, wie der Wert Ihrer Immobilie ermittelt wird, sondern auch welches Verfahren dafür das richtige ist: das Vergleichswert- oder Sachwertverfahren. Er berät Sie zudem hinsichtlich des optimalen Verkaufspreises. Profimakler sind Dienstleister, die viel Leidenschaft für Ihre Interessen aufbringen und Ihnen keine Versprechungen machen, die sie nicht halten können.

Achten Sie zudem darauf, wie viel Zeit sich der Makler für Sie nimmt. Einen ersten Eindruck darüber können Sie gewinnen, wenn Sie ihn nach seiner Vorgehensweise fragen. Bekommen Sie eine Unternehmensbroschüre oder eine Übersicht über den Verkaufsprozess? Ist er in der Lage, Ihnen alle Aktivitäten jederzeit offen zu legen und verständlich zu erklären? Ein Profi wird immer eine vollständige Begehung Ihres Gebäudes und des dazugehörigen Außenbereichs durchführen. Und erst nach Einsicht in alle wichtigen Unterlagen einen Verkaufswert ermitteln.

Für die Vermarktung sollte er neben seiner Firmenwebsite mindestens drei zusätzliche Internetplattformen nutzen, auf denen er Ihre Immobilie anbietet.

Zudem sollte er weitere Möglichkeiten wie Newsletter oder soziale Medien nutzen. Auch Zeitungsanzeigen als Werbekanal, Flyer, Wurfsendungen, Verkaufsschilder an der Immobilie etc. sind wichtige Bausteine im Marketingmix eines professionellen Immobilienberaters.

# Immobilie vermieten

**Wenn Sie sich entschieden haben, Ihre geerbte Immobilie zu vermieten, müssen Sie sich in vielerlei Hinsicht ähnliche Fragen stellen wie beim Verkauf.**

Allerdings sehen die Antworten hierauf oft etwas anders aus. Beim Mietpreis sind neben der Rendite, die Sie erwarten können, juristische Fragen wichtig. Denn mit Einführung der Mietpreisbremse im Sommer 2015 dürfen Sie den Mietzins nicht mehr beliebig erhöhen. Die Bremse gilt in über 300 Städten und Gemeinden. Wenn Ihre Immobilie davon betroffen ist, müssen Sie einige Grundlagen beim Festlegen der Kaltmiete beherzigen.

Bei der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei dessen Auszug haben in den zurückliegenden Jahren Gerichte viele mietvertragliche Vereinbarungen gekippt. Somit ist es weitaus schwerer geworden, diese Leistung weiterzureichen als noch vor einigen Jahren.

Wenn Sie Ihre Immobilie vermieten, ist es wichtig, auch Ihre Pflichten zu kennen. Hierzu zählt zum Beispiel die Instandhaltungspflicht des Gebäudes, aber auch Verkehrssicherungspflichten, dass etwa im Winter festgelegt ist, wer sich nach Schneefall oder Glatteis darum kümmert, die Wege begehbar zu halten.

Diese Räumpflicht können Sie zwar an Mieter vergeben. Sie müssen jedoch die Einhaltung kontrollieren. Auch bei Nachbarschaftskonflikten, etwa wenn sich ein Hausgenosse über nächtlichen Lärm aus einer Nachbarwohnung beschwert oder über abgestellte Dinge im Hausflur, Keller oder Hof, müssen Sie tätig werden, um den Frieden im Haus zu wahren.

Auch bei der Auswahl der Mieter sollten Sie als Alleinerbe oder Erbengemeinschaft nichts dem Zufall überlassen. Bevor Sie sich für einen künftigen Mieter entscheiden, sollten Sie wichtige Unterlagen des Aspiranten prüfen:

SCHUFA-Auskunft oder Bonitätsnachweis einer anderen Auskunftei

Die letzten drei Gehalts- oder andere Einkommensnachweise wie Betriebswirtschaftliche Auswertungen bei Selbstständigen

Mietschuldenfreiheitsbestätigung des Ex-Vermieters

Ausgefüllte Mieterselbstauskunft: Hier gibt der Mietinteressent an, ob er Haustiere hat, mit wie vielen Personen er einziehen möchte, wie alt er ist etc.

Bei der Selbstauskunft darf auf keinen Fall der Eindruck entstehen, dass Sie bestimmte Gruppen diskriminieren. Religion, ethnische Herkunft, Geschlecht, Alter oder Beruf dürfen bei der Auswahl des passenden Mieters keine Rolle spielen. In die engere Auswahl sollten Sie nur Personen nehmen, die zu allen Bereichen Informationen liefern. Bei den Besichtigungen können Sie entweder selbst dabei sein oder diese einem beauftragten Makler überlassen. Er kann Mietinteressenten objektiver beurteilen und lässt sich nicht etwa durch Kommentare zur Einrichtung oder zum Garten irritieren.

Seit Ende Mai 2018 müssen bei der Vermietung gewisse Datenschutz-Richtlinien zum Schutz der Persönlichkeit eingehalten werden (gemäß der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)). Unter anderem müssen nach der erfolgreichen Vermietung alle persönlichen Unterlagen der Interessenten, die nicht zum Zuge kamen, gelöscht werden. Dazu zählen beispielsweise Selbstauskünfte, aber auch Gehaltsnachweise. Haben Sie einen Makler mit der Mietersuche beauftragt, muss der sich um die Einhaltung dieser Vorgaben kümmern.

# Immobilie verkaufen

**Für den Verkauf einer Erbimmobilie sprechen mehrere Gründe. So etwa, wenn diese weit von Ihrem Wohnort entfernt liegt und zudem keine näheren oder entfernteren Verwandten Interesse an einem Einzug haben. Söhne, Töchter und Nichten des Erblassers sind beim Eintritt des Erbfalls im Schnitt selbst über 60 Jahre alt, bewohnen eine eigenes Haus und haben nicht unbedingt Bedarf, ihre Wohnsituation kurzfristig zu ändern.**

Ein Halten der geerbten Liegenschaft ist häufig auch dann nicht ratsam, wenn größere Sanierungsarbeiten anstehen, den Erben aber die finanziellen Mittel dazu fehlen oder nicht bereit sind, viel Geld in eine Immobilie zu stecken, die eventuell sogar in einigen Jahren Wertverluste nach sich ziehen könnte, weil sie im ländlichen Raum mit starkem Bevölkerungsrückgang liegt.

Ein Immobilienexperte hilft Ihnen, den aktuellen Wert und mögliche Steigerungspotenziale für Ihre vier Wände zu ermitteln. Er wird Sie aber auch auf den genannten Fall absehbarer Wertrückgänge hinweisen.

Wenn es sich bei dem Erbe um das Elternhaus handelt, in dem Sie aufgewachsen sind, fällt Ihnen die Entscheidung für einen Verkauf gewiss schwer, weil Sie dadurch viele Erinnerungen und ein Stück ehemalige Heimat verlieren.

Aber aus rationalen Gründen mag die Entscheidung ratsam sein. Wenn Sie Ihr Haus verkaufen, dann geben Sie damit auch Verpflichtungen auf, die mit Besitz verknüpft sind. Sie müssen sich nicht um die Instandhaltung kümmern und haben nichts damit zu tun, wenn bei den neuen Mietern ein Wasserrohr bricht oder der Keller feucht ist. Als Vermieter sieht das anders aus. Hier haben Sie viele Pflichten, denen Sie entweder selbst nachgehen müssen oder die Sie an einen Verwalter weitergeben können. Dessen Dienstleistung müssen Sie bezahlen. Die Ausgaben mindern wiederum Ihren Netto-Mietertrag und damit Ihre Rendite.

Ein weiterer Vorteil des Verkaufs: Sie erhalten sofort eine größere Geldsumme, durch die Sie zum Beispiel eine andere Immobilie oder einen Wohnsitz im Alter finanzieren können oder die Sie als Vorerbe (Schenkung) ausschütten können.

# Impressum

2. aktualisierte Auflage 2024
Herausgeber: Tessun Immobilien
Redaktion: Wordliner GmbH
Copyright: Tessun Immobilien
Karl-Valentin-Str. 17
82031 Grünwald

Telefon: 089 326 302 770
E-Mail: info@tessun-immobilien.de
Web: www.tessun-immobilien.de

Bildnachweise
Titel: rclassenlayouts/Depositphotos.com
S.3 halfpoint/Depositphotos.com / S4. VitalikRadko/Depositphotos.com / S.8 photography33/Depositphotos.com / S.9 Laci_10/Depositphotos.com / S.10+11 spacejoy/unsplash.com / S.13 PeopleImages.com/Depositphotos.com / S.14 azgek1978/Depositphotos.com / S.16 JZhuk/Depositphotos.com / S.18 onzon/Depositphotos.com / S.19 Followtheflow/Depositphotos.com / S.22 .shock/Depositphotos.com /