



## Haus geerbt: was nun?

**Die Erben einer Immobilie haben verschiedene Optionen: Das Haus oder die Wohnung kann selbst genutzt, vermietet oder verkauft werden. Was es dabei jeweils zu beachten gilt und wann zusätzliche Steuern anfallen.**

Wer eine Immobilie erbt, steht meist vor einer Vielzahl von Entscheidungen. Es gilt zu klären, ob der Erbe das Vermögen alleine oder zusammen mit anderen als Erbengemeinschaft erhält. Manchmal gibt es ein Testament oder einen Erbvertrag, in dem der oder die Verblichene genaue Regelungen zum Nachlass getroffen haben.

Laut einer Studie der Deutschen Bank von 2018 haben nur 39 Prozent der Deutschen ein Testament gemacht. „Bei der Mehrheit von 61 Prozent greift demnach die gesetzliche Erbfolge“, erläutert *Max Makler*, Geschäftsführer der *Max Makler Immobilien in Musterstadt*.

Er kennt sich mit den teils komplizierten Fragen rund um Erb-Immobilien bestens aus. Häufig bilden Geschwister eine Erbengemeinschaft und müssen sich über die Nutzung des Nachlasses ihres Vaters oder ihrer Mutter verständigen. Während Geldvermögen einfach teilbar ist, ist das bei einem Haus schlecht möglich. Dann hilft ein Gutachten, in dem der aktuelle Wert der Immobilie ermittelt wird. Ein Mitglied der Erbengemeinschaft kann beispielsweise das Haus oder die Wohnung übernehmen und die anderen auszahlen. Oder einer zieht ein und zahlt an die Erbengruppe Miete.

### **Erbschaftsteuer orientiert sich am Verwandtschaftsgrad**

„Beim Erben einer Immobilie wird je nach Verwandtschaftsgrad unter Umständen Erbschaftsteuer fällig. Dieser stehen jedoch steuerlichen Freibeträge gegenüber“, so Experte *Max Makler*. Dabei gilt der Grundsatz: Je näher der Ver-

wandtschaftsgrad zum Erblasser ist, umso höher ist der Freibetrag der Begünstigten: „Hinterlässt beispielsweise eine Mutter ihrer Tochter ein Haus, dann kommt diese in den Genuss eines Freibetrags von 400.000 Euro. Übersteigt der Wert der Immobilie diesen Betrag, muss die Tochter für den Rest Erbschaftssteuer bezahlen“ erläutert der Kölner Rechtsanwalt *Andre Wrede*, der auf Immobilienrecht spezialisiert ist.

Der Erbe muss sein Finanzamt über dieses neue Vermögen informieren. Basis für die Steuerhöhe ist ein Verkehrswertgutachten der Immobilie.

Wann eine Verkehrswertermittlung der Immobilien benötigt wird Ein solches Gutachten sollte auch von einem Gebäudesachverständigen beziehungsweise speziell qualifizierten Maklern angefertigt werden. In die Analyse fließen Faktoren wie Lage, Baujahr, Zustand und die aktuelle Nachfrage in der

Region ein. „Eine Verkehrswertermittlung muss viele formellen Anforderungen erfüllen, damit sie von den Ämtern anerkannt wird“, fasst es Max Makler zusammen. Oftmals hängen die Nachfahren an der Immobilie, vor allem wenn das Elternhaus vererbt wird. Häufig kommt der Wunsch auf, einzuziehen. Vorher sollte allerdings geprüft werden, ob das Haus hinsichtlich seiner Lage und Größe passt, ob vor dem Einzug Renovierungen oder Grundrissänderungen gemacht werden müssen und wie hoch die Kosten wären. Ist die Erb-Immobilie noch nicht abbezahlt, dann geht auch der Kredit an die Erben über. Sie müssen dann für die weitere Tilgung geradestehen. Vermieten oder verkaufen?

Ein anderer Weg, die Immobilie zu behalten, ohne sie selbst zu nutzen, ist die Vermietung. Man sollte sich allerdings fragen, ob man gerne die Vermieterrolle einnehmen möchte und sich um Mietersuche, Instandhaltungsarbeiten, Nebenkostenabrechnung etc. kümmern will. „Entscheidet man sich nach einigen Jahren dafür, die vermietete Immobilie zu veräußern, gilt es zu wissen, dass der Verkäufer für ein vermietetes Objekt weniger Geld bekommt als für ein leerstehendes, in das die Käufer direkt einziehen können“, sagt *Max Makler*.

In den allermeisten Fällen leben die Erben bereits in einem eigenen Haus oder einer Wohnung. Dann ist

die Veräußerung der Erb-Immobilie naheliegend. Der Verkaufserlös kann dafür verwendet werden, den eigenen Hauskredit vorzeitig abzubezahlen oder sich den Traum einer größeren, besser gelegenen Immobilie zu erfüllen.

**Sie haben Fragen oder wollen mehr zu den Nutzungsoptionen einer Erb-Immobilie wissen? Dann wenden Sie sich an Max Makler Immobilien, Telefon: XXX..., E-Mail: XXX. Auf [www.max-makler.de](http://www.max-makler.de) finden Sie zudem den kostenlosen Ratgeber „Immobilie geerbt“.**

**SO EINFACH FUNKTIONIERT ES:**

Kopieren Sie den Text mit **command + A** (MAC) | **[Strg] + A** (PC) und bearbeiten diesen individuell.