

IMMOBILIE GEERBT?

ERFAHREN SIE WELCHE MÖGLICHKEITEN SIE
MIT EINER GEERBTEN IMMOBILIE HABEN.



METZGER & RICHTER

IHR IMMOBILIENMAKLER IN FRIED-
RICHSHAFEN TETTANG UND RA-
VENSBURG



ERBSCHAFT

VORSORGE IST BESSER ALS
NACHSORGE

Die Erbschaft – kein beliebtes Thema für den Frühstückstisch oder beim Gemütlichen Zusammensein im Kreise der Familie...

Und doch ist es eines der Themen, denen ein besonderes Maß an Aufmerksamkeit gebührt. Als Immobilienmakler wird man immer wieder mit Verkäufen aus Erbangelegenheiten konfrontiert. So kenne ich reichlich Fälle, in denen zu wenig oder gar keine Vorsorge getroffen wurde. Aufnahme von Schulden durch die Beerbten, der gezwungene Verkauf der Immobilie oder gar Familienstreitigkeiten sind nicht allzu selten das Resultat. Auf den folgenden Seiten stelle ich Ihnen Möglichkeiten vor, die es Ihnen beispielsweise erlauben, auf die Höhe der später anstehenden Erbschaftssteuer schon im Vorfeld Einfluss zu nehmen und welche Rolle das Testament dabei spielt.

STEUERFREIHEIT FÜR DEN HINTERBLIEBENEN EHE- PARTNER

Unter gewissen Bedingungen ist Ihr/e PartnerIn als Hinterbliebene/r, eine Immobilie betreffend, von der Erbschaftssteuer befreit. Bleibt die Erbin oder der Erbe nach Antritt der Erbschaft mindestens zehn weitere Jahre in der Immobilie wohnen, in der Sie gemeinsam gelebt haben, fällt keine Erbschaftssteuer an.

Vorsicht: Wird die Immobilie in diesem Zeitraum jedoch vermietet oder gar verkauft, muss Erbschaftssteuer bezahlt werden.

STEUERFREIHEIT FÜR IHRE KINDER UND ENKEL

Auch für Ihre Kinder oder Enkel besteht die Chance auf Steuerfreiheit. Zieht einer Ihrer Nachkommen in die geerbte Immobilie ein, besteht für sie / ihn Steuerfreiheit. Diese greift allerdings nur, wenn die Wohnfläche des Hauses 200 m² nicht übersteigt. Ist die Wohnfläche größer, wird die übrige Fläche gemäß ihres Verkehrswertes versteuert.

Tipp: Klären Sie im Zusammenhang mit Ihrer Nachlassregelung, ob eines Ihrer Kinder die Immobilie später als dauerhaften Wohnsitz nutzen möchte.









BESTEUERUNG DER ERBMASSE

Allgemein gilt: Je höher die Erbmasse, desto höher fällt auch die Erbschaftssteuer aus, wobei sich der Steuersatz umso niedriger gestaltet, je enger das Verwandtschaftsverhältnis zu den Erben ist. Ehepartner, Kinder und Enkel werden in Steuerklasse I eingestuft. Die Erbschaftssteuer beträgt je nach Umfang der Erbmasse zwischen 7 und 30 %.

Für Geschwister, Nichten und Neffen gilt im Fall einer Erbschaft Steuerklasse II. Diese müssen mit einer Erbschaftssteuer in Höhe von 15 bis 43 % des Erbes rechnen. Die Einstufung Nichtverwandter erfolgt in Steuerklasse III. Sie erwartet eine Erbschaftssteuer von 30 bis 50 %.

STEUERLICHE FREIBETRÄGE

Es gibt allerdings auch Steuerfreibeträge. Die Freibeträge für Ehe- und Lebenspartner liegen beispielsweise bei 500.000 €, für Kinder und Enkel bei 400.000 €.

Für weitere Verwandte, wie etwa Eltern, Großeltern, Schwiegereltern, Geschwister, Nichten und Neffen gibt es einen Freibetrag von jeweils 20.000 €. Der gleiche Satz gilt für Erben, die nicht mit dem Erblasser verwandt sind. Die Besteuerung der Beträge, die diesen Wert übersteigen, ist gestaffelt und hängt vom individuellen Verwandtschaftsgrad ab.

Vorsicht: Ist eine Schenkung weniger als zehn Jahre vor dem Tode des Erblassers erfolgt, wird die Immobilie mit in den jeweiligen Steuerfreibetrag eingerechnet.

WOHNRECHT UND NIESSBRAUCH

Für den Fall, dass Sie trotz Überschreibung weiterhin in Ihrer Immobilie wohnen bleiben wollen, haben Sie die Wahl zwischen einem vertraglich festgelegten Wohnrecht oder einem ebenfalls bei einem Notar schriftlich fixierten Nießbrauch.

DAS WOHNRECHT

Das vereinbarte Wohnrecht gibt Ihnen das Recht, die Immobilie oder einen genau definierten Teil davon bewohnen zu dürfen. Dieses Wohnrecht kann auf Lebenszeit festgelegt werden, zeitlich begrenzt sein oder mit dem Eintreten einer bestimmten Situation enden.

DER NIESSBRAUCH

Der Nießbrauch unterscheidet sich in einem Punkt grundlegend vom Wohnrecht. Als Nießbrauch Berechtigter haben Sie die Wahl, die Immobilie selbst zu bewohnen oder zu vermieten. In letzterem Fall stehen Ihnen die Miet- beziehungsweise Pachterträge zu.

Tipp: Als Erblasser ist diese Regelung für Sie vorteilhafter, da Sie bei einem Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim die Mieteinnahmen für die aufkommenden Betreuungskosten einsetzen können.

Beide Alternativen sorgen dafür, dass sich die steuerliche Bemessungsgrundlage Ihrer Erben verringert. Egal, wie Ihre Entscheidung ausfällt, Sie sollten auf jeden Fall eine Regelung für die laufenden und periodisch anfallenden Kosten treffen.



EINE SCHENKUNG SCHON ZU LEBZEITEN

Eine Alternative zur Erbschaft ist die Schenkung der Immobilie bereits zu Ihren Lebzeiten. Wenn es sich bei der zu verschenkenden Immobilie allerdings um den einzigen Vermögenswert handelt, sollten Sie die Schenkung nochmals überdenken.

Tipp: Während eine Schenkung nicht rückgängig gemacht werden kann, haben Sie die Möglichkeit, ein Testament immer wieder den neuen Gegebenheiten anzupassen. Handelt es sich bei der Immobilie jedoch um entbehrliches Vermögen, bietet die Schenkung die Chance, die Verteilung des Vermögens flexibler zu gestalten und zugleich die Steuerlast der Erben zu senken.

DAS TESTAMENT UND DER ERBVERTRAG

Das Testament und der Erbvertrag sind die einzigen Möglichkeiten, die gesetzliche Erbfolge auszuhebeln. Aber auch hier ist Vorsicht geboten! Laut einer Umfrage ist ein hoher Prozentanteil der Testamente formnichtig oder streitanfällig. Da der Erbvertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien vor dem Notar geschlossen werden muss, hat er stärkere juristische Wirkung.

BERATUNG VOR DER ENTSCHEIDUNG

Aufgrund des Steuerberatungsgesetzes sind wir als Immobilienmakler nicht befugt, Ihnen in Steuerangelegenheiten beratend zur Seite zu stehen. Gerne empfehlen wir Ihnen aber eine bewährte, fachkundige Steuerkanzlei in der Region.





BEWERTUNG DER IMMOBILIE

Die Gründe für den Verkauf einer Immobilie sind vielfältig. Man erwartet Nachwuchs, der Beruf erfordert einen Standortwechsel, größere Investitionen stehen an, die Liebe zieht einen in eine andere Stadt...

Leider kann ich aus meiner Erfahrung heraus sagen, dass dies nicht alle Verkaufsmotivationen sind. Ärger mit dem Mieter, Tod, Erbe, Scheidung, Arbeitslosigkeit und daraus resultierende finanzielle Engpässe, Unfälle und weitere Schicksalsschläge, die das Leben mit sich bringt, sind häufig das Motiv für den Verkauf einer Immobilie.

Außerdem ist zu beachten, dass Emotionen, Zeit, die Anzahl Mitwirkender und ein für die meisten Familien nicht greifbarer Marktwert der Immobilie eine bedeutende Rolle spielen.

AMR Immobilien bietet Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Immobilienbewertung.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch beratend zur Seite.

Freundliche Grüße aus Ailingen

Alexander Richter



VORSORGE IST WICHTIG. BESONDERS DANN, WENN DIE
FAMILIE INVOLVIERT IST UND EMOTIONEN, SOWIE GELD
DEN GESPRÄCHSVERLAUF BEEINFLUSSEN.

METZGER & RICHTER

METZGER & RICHTER
IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Karlstraße 5
88045 Friedrichshafen
+49 7541 4009403
info@metzger-richter.de
www.metzger-richter.de

