



IMMOBILIE GEERBT

WAS IST WICHTIG ZU WISSEN
WAS FÜR MÖGLICHKEITEN GIBT ES

RE/MAX

RE/MAX Immobilien Augsburg Peter Wolkersdorfer, Oskar-von-Miller-Str. 42 ½, 86199 Augsburg

Liebe Immobilieneigentümerin,

Lieber Immobilieneigentümer,

es ist egal, zu welchem Zeitpunkt man einen geliebten Menschen verliert, es ist immer zu früh und es tut immer weh.

Auf den Flügeln der Zeit fliegt die Traurigkeit dahin.

Jean de La Fontaine

Neben dem Schmerz und Verlust wird man auch mit der Verantwortung und Aufwand für die Regelung des Erbes konfrontiert.

Aus diesem Grund habe ich für Sie in diesem eBook meine langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche zusammengefasst. Hier zeige ich Ihnen auf, was Sie im Erbfall beachten müssen und was für Möglichkeiten Ihnen Ihre Erb-Immobilie bietet.

Sollten Sie meine Unterstützung wünschen, stehe ich Ihnen jederzeit gerne für Ihre Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen ganz viel Kraft und Erfolg bei der Umsetzung!



Ihr Peter Wolkersdorfer
Immobilienfachwirt
RE/MAX Immobilien Augsburg



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ich habe geerbt ... was nun?	4
2	Nachlassregelung	6
2.1.	Testament, Vermächtnis & Erbvertrag	7
2.2.	Die gesetzliche Erbfolge	8
2.3	Die Erbengemeinschaft	9
3	Erbschaft annehmen oder ausschlagen?	12
3.1.	Das Grundbuch	14
4	Die Erbschaftssteuer	15
5	Was ist die Erb-Immobilie wert	17
6	Wie die Erb-Immobilie nutzen	19
6.1	Eigennutzung	20
6.2	Vermietung oder doch Verkauf	21



1 Ich habe geerbt... was nun?

Bei der Nachricht eine Immobilie geerbt zu haben, stellen Sie sich bestimmt zunächst viele Fragen:

- Was mache ich mit der Immobilie?
- Was gibt es zu beachten?
- Will ich die Immobilie selber beziehen oder ist es besser zu verkaufen?
- Liegt die Entscheidung bei mir allein?

Kein Wunder, dass Sie so viele Fragen haben. Da Immobilien zu den bedeutendsten Vermögenswerten einer Erbschaft gehören, ist jedoch Sorgfalt gefragt.

Eine geerbte Immobilie hat nicht nur den emotionalen Wert, sie verändert Ihre wirtschaftliche Situation – sowohl positiv als auch negativ. Ein Gefühl von Ratlosigkeit und Unsicherheit kommt auf. Wie soll man in dem Urwald aus Paragrafen und Emotionen den richtigen Weg mit der geerbten Immobilie finden?

Lassen Sie sich nicht von Ihren Gedanken durcheinanderbringen. Damit die Gedanken zur Ruhe kommen, sollten Sie sie gut sortieren und natürlich sich selbst gut organisieren.

Hier ein Paar Tipps, die sie weiterbringen, jetzt gilt es:

- Die gesetzlichen Fristen einzuhalten
- Rechtliche Regelungen zu kennen
- Steuerliche Forderungen einzuhalten
- Wert der geerbten Immobilie prüfen zu lassen
- Eigene Vermögenssituation und die des Erblassers zu kennen

Haben Sie diese Punkte alle beachtet, können Sie leichter entscheiden, ob Sie die Immobilie behalten möchten oder lieber veräußern möchten.

Dieses eBook dient Ihnen wie ein Kompass, den wir Ihnen in die Hand geben, damit Sie die Orientierung durch den Erbfall nicht verlieren. Schritt für Schritt wird erklärt, worauf Sie achten müssen und welche Möglichkeiten Sie im weiteren Umgang mit der Immobilie haben.

Tendieren Sie zum Verkauf der Immobilie, geben wir Ihnen bei RE/MAX Immobilien Augsburg hilfreiche Tipps und unterstützen Sie bei der erfolgreichen Vermittlung.



2 Nachlassregelung

Zuerst soll geklärt werden, in welcher Rechtsstellung Sie sich lt. Erbgesetz befinden. Sind Sie Alleinerbe? Oder haben Sie mit anderen gemeinsam geerbt? Ein zu Lebzeiten aufgesetztes Testament oder ein sog. Erbvertrag regelt alle Details zur Verteilung des Erbes. Sollte keine schriftliche Verfügung vorliegen, erfolgt die Regelung des Nachlasses durch die gesetzliche Erbfolge.

Der Nachlass eines Menschen besteht sowohl aus dem aktiven Vermögen als auch aus allen Verbindlichkeiten, Ansprüchen, Eigentumspositionen und auch sonstigen Rechten der Person. Die Vertragsbeziehungen zu Banken, Versicherungen, Arbeitgeber und dem Vermieter enden auch nicht automatisch mit dem Sterbefall.

Auch Schulden werden weitervererbt. Um zu erfahren, ob der Verstorbene wohlhabend oder verschuldet war, sollten sich Erben zunächst einen Überblick zum Nachlassbestand verschaffen.

Hinterlässt der Verstorbene Schulden, können Angehörige das Erbe ausschlagen. Als Erbe haftet man nämlich mit dem Privatvermögen, und das kann bitter sein.

 **Unser Profi-Tipp:**

Damit Sie künftige Entscheidungen richtig treffen können, stellen Sie rechtzeitig Ihre Rechtsstellung als Erbender klar.

2.1 Testament, Vermächtnis & Erbvertrag

Im schriftlichen **Testament** ist die Verteilung des gesamten Erbes geregelt. Sie können sich an das **Nachlassgericht** wenden, um zu erfahren, ob ein Testament vorliegt. Die Testamentseröffnung erfolgt sobald das Gericht vom Tod des Erblassers erfährt.

Ein erbrechtliches **Vermächtnis** regelt die Zuwendung eines bestimmten Vermögensvorteils, wie z.B. eines Grundstücks oder Immobilie.

In einem **Erbvertrag** kann auch die Erbfolge festgelegt sein. Das Besondere an einem Erbvertrag ist, dass er nur mit der Zustimmung beider Vertragspartner geändert und auch nicht einseitig aufgehoben werden kann. Der Erbvertrag kann also nach dem Tod eines Vertragspartners nicht mehr verändert werden. Allerdings kann eine Rücktrittsklausel aufgenommen oder rein Haufhebungsvertrag aufgesetzt werden, um von der Bindung an den Erbvertrag zu befreien.

Im Erbvertrag können z.B. Verinbarungen zur Nutzung oder Veräußerungsverbot einer Immobilie festgehalten werden.

2.2 Die gesetzliche Erbfolge

Ist der Nachlass nicht durch ein Testament oder einen Erbvertrag geregelt, greift die gesetzliche Erbfolge. Das heißt, zunächst sind nur die engsten Verwandten des Erblassers begünstigt.

Erben werden in drei Kategorien (nach Verwandtschaftsgrad) unterteilt:

Verwandtschaftsgrad 1: Ehepartner, Partner, Kinder, Enkel und Urenkel

Verwandtschaftsgrad 2: Eltern, Geschwister, Nichten und Neffen

Verwandtschaftsgrad 3: Großeltern, Nachkommen der Großeltern wie Tante, Onkel etc.

Wenn es nach dem Verwandtschaftsgrad 1 Erben existieren, werden alle Verwandte der übrigen Ordnungen bei der Erbverteilung nicht berücksichtigt. Die Regel gilt für Eltern und Kinder: Solange sie leben, haben ihre Nachkommen kein Anrecht auf das Erbe. Wiederrum haben nach dem Ehegatten-Erbrecht Ehegatten und Lebenspartner Anspruch auf das Erbe.

Die Erbfolgeregelung bezieht sich also exklusiv auf die biologische Verwandtschaft oder adoptierte Kinder. Andere Verwandtschaftsgrade haben kein gesetzliches Erbrecht.

Alle Kinder des Erblassers erben prinzipiell zu gleichen Teilen (§ 1924 Absatz 4 BGB).

Überwiegend teilen sich Ehepartner und Kinder des Verstorbenen den Nachlass.

Dem Ehegatten oder Partner stehen ein Viertel des Erbes zu, den Kindern drei Viertel. Zumeist wird die Ehe als Zugewinnngemeinschaft geführt, hier hat der Partner Anspruch auf die Hälfte der Hinterlassenschaft.

Hat der Verstorbene kein Testament hinterlassen, kommt obligatorisch die gesetzliche Erbfolge zur Anwendung. Und das kann zur Entstehung einer Erbengemeinschaft führen, ohne diese wollen.



2.3. Die Erbengemeinschaft

Bei mehreren gesetzlichen Erben (z.B. Eltern und Kinder oder auch Eltern und Ehepartner des Verstorbenen gem. §1924, 1931 ff. BGB) entsteht eine Erbengemeinschaft.

An der gesamten Erbmasse sind alle Erben dieser Gemeinschaft beteiligt. Der Erblasser kann Erbaueinandersetzungen teilweise oder ganz in seinem Testament ausschließen, meistens um seinen Nachlass zu bewahren.

Die natürliche Teilung nicht mehr möglich, wenn z.B. eine Immobilie zur Erbmasse gehört, deren Wert den des übrigen Erbes übersteigt. In dem Fall müssen sich die Miterben gemeinsam über die Verwendung der Immobilie einigen. Für jede Entscheidung ist ein einstimmiger Beschluss der Erben erforderlich.

Hier kommt es bedauerlicherweise oft zu Problemen, da die Mitglieder der erzwungenen und unfreiwillig entstandenen Gemeinschaft meist unterschiedliche Interessen und Meinungen haben. Hauptsächlich kann es bei so großen und finanziell tragenden Erbgegenständen wie einer Immobilie zu Streitigkeiten kommen.

Aus diesem Grund ist es empfehlenswert die Erbaueinandersetzung bei Immobilien baldmöglichst zu klären.

Hierzu gibt es folgende drei Optionen:

- **Auszahlung Miterben:** Wenn Sie z.B. in die anteilig geerbte Immobilie einziehen möchten, müssen Sie die Miterben auszahlen. Dafür wird ein notarieller Vertrag aufgesetzt und beglaubigt.
- **Einvernehmlicher Verkauf:** Um Konfliktpotential zu vermeiden, entscheiden sich viele Erbengemeinschaften für diese Variante. Am besten ist es für den Verkauf einen neutralen Makler zu beauftragen. Als Experte und objektiver Berater auf seinem Gebiet kann er die Interessen aller berücksichtigen. Mögliche Bereicherungsvorwürfe gegen einen Erben können vermieden werden.
- **Teilungsversteigerung von Erbanteilen:** Kommt es zu keiner gütlichen Einigung in Bezug auf die zukünftige Nutzung der Immobilie, bleibt als letzte Möglichkeit die Teilungsversteigerung. Die Teilungsversteigerung kann, im Gegensatz zu anderen Beschlüssen, die von anderen Erben gemeinsam getroffen werden, auch von einem einzelnen Mitglied beantragt werden. An dieser Stelle versteigert ein Miterbe seinen Erbanteil, den die anderen Miterben ersteigern können. Bei einer Teilungsversteigerung kann jedoch ausschließlich der gesamte Erbanteil versteigert werden, nicht nur ein spezielles Objekt. Unter Teilungsversteigerung versteht man aber auch die öffentliche Versteigerung eines Erbanteils. Der Erlös fließt dann anschließend jedem Miterben anteilig zu.

Prinzipiell wird dem Interesse des Miterben Vorrang gewährt, der eine sofortige Verwertung der Immobilie beabsichtigt. Um eine Teilung zu ermöglichen sollte ein nicht real teilbares Erbstück schnell liquide gemacht werden. Dies sollte aber gut überlegt sein. Im Falle einer Teilungsversteigerung werden für Immobilien meist Preise weit unterhalb des Verkehrswerts erzielt und nicht unwesentliche Verfahrenskosten fällig.

Ein Teil des geerbten Vermögens kann auf diese Art tatsächlich vernichtet werden.



3. Erbschaft annehmen oder ausschlagen

Da Sie nun wissen, in welcher Rechtsstellung Sie sind, sollten Sie als nächstes unbedingt prüfen, was sich eigentlich hinter der Erbmasse verbirgt.

Wie schon erwähnt, muss Ihnen bewusst sein, dass Sie mit einer Erbschaft nicht nur (Eigentums-) Rechte, sondern auch damit verbundene Pflichten übertragen bekommen.

Wichtig! Da Sie als Erbe der Rechtsnachfolger des Erblassers sind, erben sie mit einer Immobilie als Vermögenswert eventuell Belastungen wie Kredite oder Schulden des Erblassers mit.

Sollten Sie mit der Immobilie auch einen Berg von Schulden geerbt haben, sollten Sie sich überlegen, ob Sie das Erbe annehmen möchten, oder ob es auszuschlagen die für Sie bessere Alternative ist.

Das Nachlassgericht teilt Ihnen nicht mit, ob Schulden vorhanden sind. Hier müssen Sie lediglich dem Erbe zustimmen oder ablehnen. Hierzu haben Sie eine **Frist von sechs Wochen**, nachdem Sie von dem Erbe erfahren haben. Erfragen Sie also in der Familie oder andere Kontakte, ob Schulden bekannt sind.

Mit einer formlosen Erklärung oder durch stillschweigendes, schlüssiges Handeln (z.B. dem Erhalten von Mietzahlungen) nehmen Sie das Erbe an.

Aber Vorsicht: Durch das Verstreichen der Frist zum Ausschlagen gilt das Erbe als angenommen!

Es sollte gut überlegt sein, ob Sie das Erbe annehmen oder nicht. Nur in wenigen Fällen ist die Annahme anfechtbar, z.B. wenn Sie sich über bestimmte Eigenschaften des Erbes geirrt haben.

Grundsätzlich gilt: Es wäre nur ratsam das Erbe anzunehmen, wenn der Wert des Nachlasses die Summe der Schulden übersteigt. Ist diese Bilanz negativ, kann Sie das Ausschlagen des Erbes sogar vor finanziellen Verlusten bewahren. Hier kann Ihnen ein Steuerberater oder Notar beratend zur Seite stehen.

 **Unser Profi-Tipp:**

Um keine finanziellen Einbußen zu erleiden, prüfen Sie das Erbe genau.

*Beachten Sie die Frist zum Ausschlagen des Erbes von **sechs Wochen**.*

3.1 Das Grundbuch

Liegen keine Hindernisse vor und Sie haben sich entschieden das Erbe anzunehmen, müssen Sie für die Immobilie ein Antrag auf Berichtigung des Grundbucheintrags stellen.

Als Erbe werden nun Sie statt des Erblassers als Eigentümer eingetragen. Wenn Sie die Immobilie verkaufen, ist dies nicht der Fall.

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

Als Nachweis, dass Sie der rechtmäßige Erbe sind, müssen Sie das Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts vorlegen. Sie benötigen einen Erbschein, wenn Ihnen eine Immobilie nicht durch ein Testament oder einen Erbvertrag hinterlassen wurde. Der Erbschein ist ein Dokument, aus dem klar hervorgeht, wer der gesetzliche Erbe ist. Mit diesem Erbschein haben Sie u.a. das Recht, das Grundbuch einzusehen, um zu erfahren, ob mögliche Belastungen auf der Immobilie eingetragen sind.

Der Erbschein kann bei jenem Amtsgericht beantragt werden, in dessen Bezirk der Erblasser gewohnt hat. Die Erbengemeinschaft hat u.a. die Möglichkeit, sich einen "gemeinschaftlichen Erbschein" oder einen "Teilerbschein" für den jeweiligen Anteil ausstellen lassen. Die Gebühren für die Ausstellung des Erbscheins richten sich nach dem Wert der Hinterlassenschaft.



4 Die Erbschaftssteuer

Erbschaften sind in Deutschland grundsätzlich steuerpflichtig. Ausschlaggebend für die Steuerlast bei Immobilien-Erbschaften ist sowohl der Verwandtschaftsgrad zum Erblasser als auch die Art der Immobilie und deren (bisherige und zukünftige) Nutzung. Sie können jedoch, je nach Verwandtschaftsverhältnis, bestimmte staatliche Freibeträge geltend machen.

Steuerklasse I	Ehegatten, Lebenspartner	500.000 €
	Kinder, Stief- u. Adoptivkinder	400.000 €
	Enkelkinder	200.000 €
	Eltern u. Großeltern	100.000 €

Steuerklasse II	Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern	20.000 €
Steuerklasse III	Nichtverwandte Erben	20.000 €

Die Grundlage für die Steuerklasse bildet Ihr Verwandtschaftsgrad. Von Ihrem Erbe als finanziellen Wert wird zuerst der Freibetrag abgezogen und dann der Rest versteuert (je nach Steuerklasse). Die Versteuerung startet prozentual bei 7% für Ehegatten bei einem zu versteuernden Wert (abzüglich des Freibetrages) von 75.000 € bis und kann 50% ab einem Restbetrag von 26.000.000 € für Erben ohne Blutsverwandtschaft ausmachen.

Notwendig ist, dass Sie Ihren Erbfall unmittelbar der Steuerbehörde melden. Grundsätzlich sind Erben verpflichtet, das Finanzamt innerhalb von drei Monaten zu informieren (Meldepflicht), nachdem sie von der Erbschaft erfahren haben. Am besten schriftlich.

Wichtig: Sollten Sie diese Frist nicht einhalten, gehen Sie das Risiko ein wegen Steuerhinterziehung belangt zu werden. Die Erbschaftssteuer kann das Finanzamt noch Jahre später noch einfordern. Im schlimmsten Fall könnte Ihnen ein Strafverfahren drohen.

Um eine geerbte Immobilie **steuerfrei** zu erhalten, müssen ein paar Umstände zutreffen: Die geerbte Immobilie muss vom Verstorbenen selbst bewohnt worden sein, eine Wohnfläche kleiner als 200 qm haben und von Ihnen selbst als erbender Ehe-, bzw. Lebenspartner oder Kind nach dem Erbfall für mindestens 10 Jahre bewohnt worden sein.

Eine Erbschaftssteuer wird nachträglich fällig, wenn Sie das Haus weniger als zehn Jahre bewohnt haben.

Prinzipiell macht es Sinn, sich rechtzeitig Gedanken über die Weitergabe seines Vermögens zu machen und vielleicht Teile des Vermögens noch vor dem Ableben an die zukünftigen Erben weiterzugeben. So lässt sich auch die Erbschaftssteuer reduzieren.

Das Thema "Erbschaftssteuer" ist auf alle Fälle ein Kapitel für sich, daher sollten Sie sich von einem Fachexperten beraten lassen.



5 Was ist die Erbimmobilie wert?

Natürlich möchten Sie wissen, welchen Wert Ihre geerbte Immobilie hat. Um diesen sogenannten Verkehrswert zu ermitteln, geben Sie am besten ein Wertgutachten in Auftrag.

Die Wertermittlung ist wichtig für die zu entrichtende Erbschaftssteuer. Das Finanzamt orientiert sich hierfür ausschließlich an einem Durchschnittswert nach Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV). Dadurch dass Sie Ihre Erb-Immobilie von einem Sachkundigen bewerten lassen und das Gutachten dem Finanzamt vorzeigen, können Sie den Steuerbetrag genauer bestimmen und gegebenenfalls wertmindernde Eigenschaften Ihrer Immobilie geltend machen. Dies reduziert dann die Erbschaftssteuer. Insbesondere bei älteren Häusern, die renoviert werden müssen, zahlt sich ein eigenes Gutachten aus.

Eine solche Bewertung der Erb-Immobilie hilft Ihnen auch bei der Entscheidung, ob Sie die Immobilie verkaufen wollen oder ob sie diese behalten möchten.

Viele verschiedene Faktoren beeinflussen den Marktwert einer Immobilie.

- Größe
- Sanierungsstand
- Lage
- Ausstattung
- Baujahr
- Befeuerung
- Besonderheiten, usw.

Diese Faktoren machen die Wertermittlung einer Erb-Immobilie zu einem komplexen Vorgang. Am Besten lassen Sie sich daher von einem Immobilien-Experten beraten.

Ein Verkauf kommt nur zustande, wenn Angebot und Preis in einem fairen Verhältnis zueinander stehen. Nach wie vor gilt, dass Angebot und Nachfrage am nachhaltigsten den Preis bestimmen. Jedoch ist auch die Individualität Ihrer Immobilie zu beachten. Liegt der Preis zu niedrig, verschenken Sie Geld. Liegt Ihre Vorstellung zu hoch, verprellen Sie Kaufinteressenten.

Oft begehen Verkäufer einer Immobilie den Fehler, die Verkaufssumme zu hoch einzuschätzen. My home is my castle. So oder ähnlich sehen Verkäufer gerne ihre Immobilie. Gerade wenn über die Jahre viel Herzblut, Zeit und Geld investiert wurde. Sie haben ihrem Heim ihren persönlichen Stempel aufgedrückt. Dies schafft leider falsche Vorstellungen über den wirklichen Zustand und die Einrichtung. Eine Immobilie, die stark über dem Marktwert angeboten wird, wird nur schwer einen Käufer finden. Problematisch ist es auch, wenn der Wert der Immobilie zu niedrig eingeschätzt wird, denn dann kann ein Verkauf finanzielle Verluste bringen. Aus diesem Grunde ist es ratsam als Verkäufer

innerlich etwas Abstand zu nehmen, einen Schritt zurückzutreten und Ihre Immobilie ohne Emotionen objektiv zu betrachten. Dies erspart Ihnen und auch den potenziellen Interessenten größere Enttäuschungen und eventuell auch Ärger.



6 Wie soll ich die Erb-Immobilie nutzen?

Wie so oft im Leben, gibt es auch hierfür keine eindeutige Empfehlung, ob man die Immobilie nun selbst nutzen sollte oder nicht. Die Erbfälle und die persönlichen Vorstellungen der Erbenden sind zu unterschiedlich und werden von finanziellen sowie emotionalen Faktoren beeinflusst. Um herauszufinden, wie Sie mit der Immobilie verfahren möchten, ist es hilfreich, wenn Sie sich bei den Nutzungsmöglichkeiten bestimmte Fragen stellen.

6.1 Die Eigennutzung

Es ist nicht immer die entfernte Erbtante, die man kaum kannte, die die Erblasserin ist. Meist sind es enge Verwandte und man ist emotional an das Erbe gebunden. Der Wunsch selbst einzuziehen, kommt manchmal auf. Lassen Sie in Ihre Überlegungen auf alle Fälle die Ihnen nun bekannten steuerlichen Aspekte miteinfließen und ziehen Sie einen Steuerberater hinzu.

Möchten Sie gleich die Umzugskisten packen? Bevor Sie anfangen, sollten Sie sich jedoch selbstkritisch damit auseinandersetzen, ob die Immobilie wirklich in Ihr aktuelles Leben passt.

Stellen Sie sich folgende Fragen:

- Gibt es Sanierungsstau?
- Kann ich mir die Erhaltungskosten leisten?
- Passt die Größe der Immobilie zu meinen Bedürfnissen?
- Gibt es eine Immobilie, die mir evtl. besser gefällt und besser zu mir passt?
- Passt die Lage zu meiner aktuellen Lebenssituation?
- Kann ich mir den Umzug leisten?
- Muss ich noch meine eigene Immobilie abzahlen?
- Müssen Miterben ausbezahlt werden?

Beantworten Sie sich diese Fragen ganz ehrlich, und wenn die Antworten eher gegen die Erb-Immobilie sprechen, scheint das Objekt eher eine größere Belastung als eine Bereicherung für sie zu sein. In diesem Fall sollten Sie von einer Eigennutzung absehen.

6.2 Vermietung oder doch Verkauf

Gibt es bereits eine Immobilie, die besser zu Ihnen und Ihren Wünschen passt als die geerbte? Dann bietet es sich an, die Immobilie tatsächlich nicht selbst, sondern auf eine andere Art zu nutzen: durch Vermietung oder Verkauf.

Eine Vermietung der Erb-Immobilie lohnt sich, wenn Sie eine inflationssichere Vermögensanlage suchen, die Mieteinnahmen bringt, oder wenn Sie zukünftig die Immobilie selbst beziehen und diese kurze Zeit mit einer Vermietung überbrücken wollen.

In der Regel jedoch entscheiden sich die meisten Erbenden für den Verkauf einer Immobilie aus vielerlei Gründen:

- **Besonderheiten:** Die Immobilie hat bestimmte Kriterien, die vielleicht nicht zu Ihrer Lebenssituation passen. Befindet sich die Immobilie in einer Region, die immer mehr Menschen verlassen? Dann sind Sie besser beraten zu verkaufen, bevor der Wert der Immobilie über die Jahre weiter schrumpft.
- **Immobilienart:** Die Vermietung eines geerbten Hauses (Ein- oder Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) ist in den seltensten Fällen rentabel, da die Instandhaltungskosten meist die Erträge (Mieteinnahmen) übersteigen und die Mieter in der Regel die Immobilie mit der Zeit herunterwirtschaften. Somit sind weitere Investitionen Ihrerseits erforderlich.
- **Unvermietet:** Falls Sie mit dem Gedanken spielen, die Immobilie erst zu vermieten und dann zu verkaufen, ist das eine denkbar ungünstige Reihenfolge: Vermietete Immobilien erzielen im Verkauf einen geringeren Preis, da der neue Eigentümer nicht frei über sie bestimmen und die die Miete nur unter besonderen und begründeten Umständen erhöht werden darf (Mieter können nicht einfach gekündigt werden, außer aufgrund von Eigenbedarf – wobei aber auch hier gesetzliche Vorschriften einzuhalten sind). Um den Wert der Immobilie nicht zu mindern, überlegen Sie sich deshalb umgehend zum Erbzeitpunkt, wie Sie mit der Immobilie umgehen möchten.

Wenn die Immobilie zum Erbzeitpunkt nämlich unvermietet ist, ist ein Verkauf in den meisten Fällen die lukrativere Entscheidung: Leere Immobilien sind so gut wie immer mehr wert als vermietete.

- **Verkaufssumme:** Von dem Erlös, welches Sie vom Verkauf Ihrer Erb-Immobilie erhalten, können Sie sich Ihre Wunschimmobilie kaufen oder – falls Sie bereits eine Immobilie haben, die genau zu Ihnen passt – die eigene Hypothek abbezahlen.
- **Offene Kredite:** Wie schon weiter oben erwähnt, erben Sie mit der Immobilie auch deren Kredit. Wenn Sie diese Schulden nicht auf sich nehmen wollen oder können, ist die beste Alternative, die Erb-Immobilie zu veräußern.
- **Aufwand:** Bedenken Sie, Immobilien kosten Zeit und Geld. Dauerhaft müssen kleine und große Reparaturen vorgenommen, neue Mieter gesucht, Abrechnungen gemacht und Investitionen getätigt werden. Im schlimmsten Fall haben Sie einen Mietnomaden oder reinen Messie als Mieter. Falls die Mieten oder Ihr Kapital die Instandhaltungskosten nicht decken, sollten Sie darüber nachdenken, die Immobilie zu verkaufen. Sie sollten die Immobilie auch verkaufen, wenn Sie sich mit Immobilien wenig oder gar nicht auskennen und das Geld nicht in Hausverwaltung, Beratung oder in die Immobilie investieren möchten. Ansonsten kann die Erb-Immobilie zur Dauerbelastung werden.
- **Erbengemeinschaft:** Bedenken Sie, dass, falls Sie in eine Immobilie mit Erbengemeinschaft einziehen wollen, die Miterben auszahlen müssen. Das ist eine finanzielle Herausforderung. Sollte die Erbengemeinschaft sich nicht einig werden, wie mit der Immobilie passieren soll, ist es oft einfacher, die Immobilie zu verkaufen und die Verkaufssumme untereinander aufzuteilen.

Wie Sie sehen, spielen viele individuelle Faktoren beim Umgang mit einer geerbten Immobilie eine große Rolle. Um diese Faktoren genau einzuschätzen, lassen Sie sich am besten von einem Immobilien-Experten beraten. Er hat die Erfahrung darin, die Nutzung auf alle Ihre Möglichkeiten hin zu prüfen und betreut Sie persönlich von der Bewertung der Immobilie bis zu der optimalen Verkaufsabwicklung.

Verlieren Sie keinesfalls Geld im Verkauf.

Sie haben Fragen? Ich nehme mir gerne
Zeit für Sie – völlig unverbindlich.



- ✓ Unkompliziert und schnell
- ✓ Verkauf zum Höchstpreis
- ✓ Kostenfreie Bewertung



Peter Wolkersdorfer
Ihr Immobilienexperte vor Ort.
Freier Sachverständiger für die Bewertung privater Wohnimmobilien

RE/MAX

RE/MAX Immobilien Augsburg - Peter Wolkersdorfer

Oskar-von-Miller-Str. 42 ½, 86199 Augsburg

info@remax-augsburg.de, 0821-650 949 0

www.remax-augsburg.de