

Wenn die Immobilie zur Erbsache wird

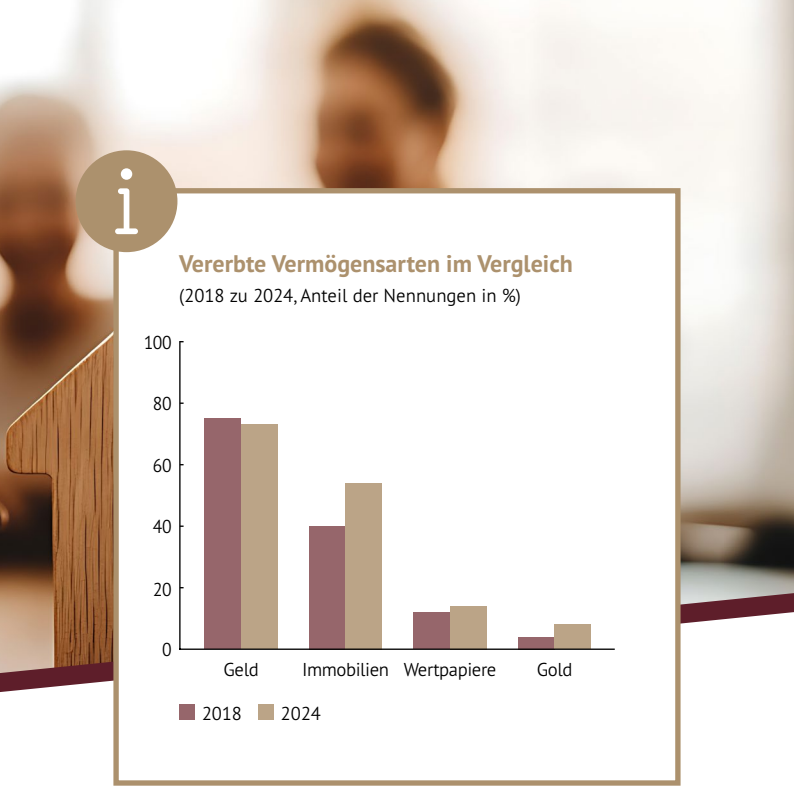
Ratgeber für
Immobilienkäufer und Verkäufer

ELENA WAGNER
IMMOBILIEN



Immobilie geerbt – und jetzt?

Eine Immobilie zu erben ist für viele Menschen ein einmaliges Ereignis. Neben der emotionalen Situation geht es um erhebliche Vermögenswerte und Entscheidungen, die sich über Jahre auswirken. In Deutschland gelten klare gesetzliche Regeln zur Erbfolge, zur Erbschaftsteuer und zur Bewertung von Immobilien. Schätzungen gehen von jährlich mehreren hundert Milliarden Euro an Erbschaften und Schenkungen aus, ein großer Teil davon entfällt auf Wohnimmobilien. Da fast die Hälfte aller Haushalte im Wohneigentum



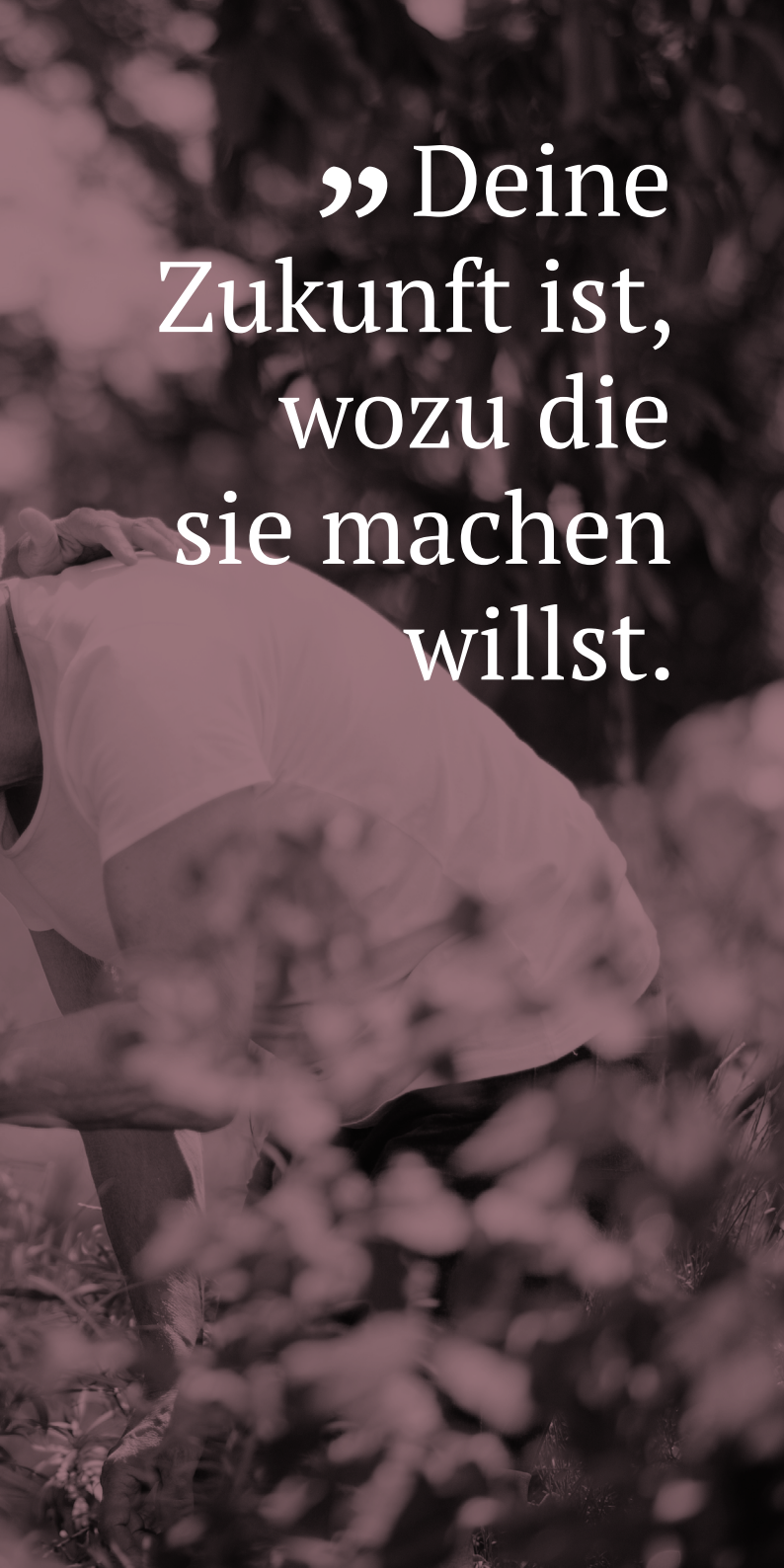
Vererbte Vermögensarten im Vergleich

(2018 zu 2024, Anteil der Nennungen in %)

lebt, ist in vielen Nachlässen mindestens eine selbstgenutzte oder vermietete Immobilie enthalten. Gerade weil die Immobilienwerte in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind, können Freibeträge schneller ausgeschöpft sein als erwartet. Wer die gesetzlichen Grundlagen kennt, rechtzeitig vorsorgt und innerhalb der Familie offen kommuniziert, kann Konflikte vermeiden, steuerliche Spielräume nutzen und besser entscheiden, ob die geerbte Immobilie selbst genutzt, vermietet, verkauft oder innerhalb der Familie weitergegeben werden soll.

Dieser Ratgeber gibt einen Überblick über die wichtigsten Punkte rund um die Immobilienerbschaft nach aktueller Rechtslage in Deutschland.

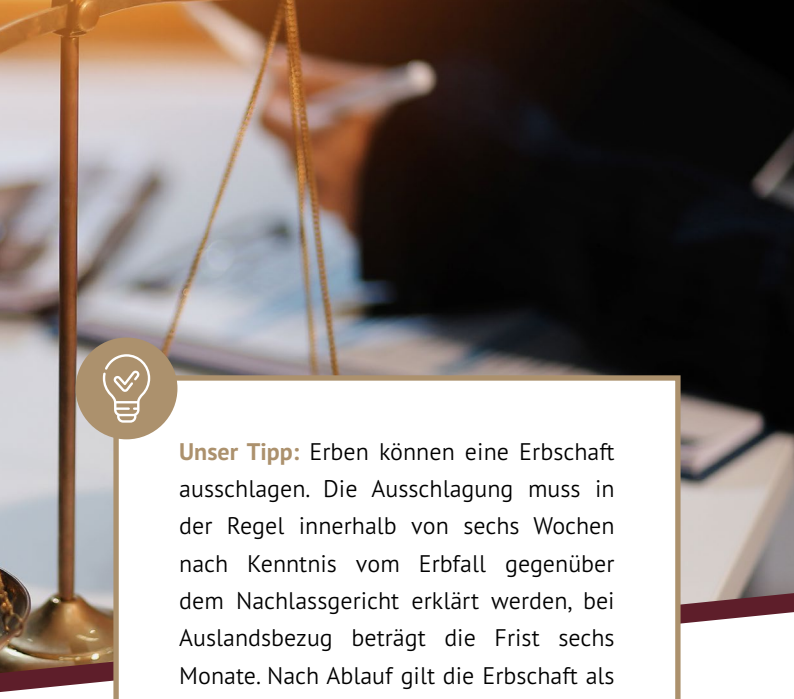



„ Deine Zukunft ist, wozu die sie machen willst.



Die rechtlichen Grundlagen der Immobilienerbschaft

Mit dem Tod des Eigentümers geht sein Vermögen als Ganzes auf die Erben über. Rechtsgrundlage sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Erb- und Grundstücksrecht. Das Gesetz unterscheidet zwischen gewillkürter Erbfolge durch Testament oder Erbvertrag und der gesetzlichen Erbfolge, die greift, wenn es keine wirksame letztwillige Verfügung gibt. Je nach familiärer Situation kann es einen Alleinerben



Unser Tipp: Erben können eine Erbschaft ausschlagen. Die Ausschlagung muss in der Regel innerhalb von sechs Wochen nach Kenntnis vom Erbfall gegenüber dem Nachlassgericht erklärt werden, bei Auslandsbezug beträgt die Frist sechs Monate. Nach Ablauf gilt die Erbschaft als angenommen.

oder mehrere Erben geben. Werden mehrere Personen bedacht, gelten sie rechtlich als Erbengemeinschaft; wie diese konkret mit der Immobilie umgeht, wird im weiteren Verlauf dieses Ratgebers erläutert.

Wird die Erbschaft angenommen, treten die Erben als Gesamtrechtsnachfolger in die Rechtsposition des Verstorbenen ein und haften grundsätzlich für Nachlassverbindlichkeiten. Unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen lässt sich diese Haftung auf den Nachlass beschränken, etwa durch eine Nachlassverwaltung oder ein Nachlassinsolvenzverfahren. Gerade wenn unklar ist, wie hoch Schulden und sonstige Verpflichtungen sind, sollte die Haftungsfrage frühzeitig geprüft werden.



Grundbuchberichtigung und Formalitäten

Nach dem Erbfall sollte die Eintragung der Erben im Grundbuch möglichst zeitnah veranlasst werden. Die Grundbuchberichtigung ist in Deutschland gebührenfrei, wenn der Antrag innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall beim Grundbuchamt eingeht und ein geeigneter Erbnachweis vorgelegt wird, etwa ein Erbschein oder ein notarielles Testament mit Eröffnungsvermerk. Auf dieser Basis wird der verstorbene Eigentümer gelöscht und die Erben als neue Eigentümer eingetragen.

Fristen und Kosten im Blick

Wird die Frist von zwei Jahren überschritten, fallen für die Eintragung reguläre Gebühren an, deren Höhe sich nach dem Wert der Immobilie richtet. Je höher der Verkehrswert, desto höher die Kosten. Die rechtzeitige Grundbuchberichtigung dient außerdem der Rechtssicherheit, weil nur das Grundbuch verbindlich ausweist, wer als Eigentümer gilt und wer etwa gegenüber Banken, Mietern oder Käufern auftreten darf.

Bei einem geplanten Verkauf der Immobilie ist es üblich, die Grundbuchumschreibung im Rahmen der notariellen Abwicklung mit vorzunehmen. In diesen Fällen werden die neuen Eigentumsverhältnisse direkt mit dem Verkauf im Grundbuch umgesetzt, der Notar koordiniert die erforderlichen Anträge und Unterlagen.



Unser Tipp: Für die Grundbuchberichtigung sollten alle Unterlagen wie Erbnachweis, Sterbeurkunde und Ausweisdokumente frühzeitig vorbereitet und idealerweise ein Notar mit der Antragstellung beauftragt werden. So lassen sich Formfehler vermeiden und die Bearbeitungszeit beim Grundbuchamt besser in die weitere Planung – etwa einen Verkauf oder eine Umschuldung – einbinden.

Erbengemeinschaft und Entscheidungen rund um die Immobilie

Hinterlässt der Verstorbene mehrere Erben, entsteht automatisch eine Erbengemeinschaft. Alle Miterben werden gemeinsam Eigentümer und können nur zusammen über Verkauf oder Vermietung entscheiden. Rechtlich gehört die Immobilie nicht einzelnen Personen, sondern der Gemeinschaft als Ganzes.

In der Praxis gehen die Vorstellungen der Erben häufig auseinander. Während ein Teil die Immobilie behalten und selbst nutzen möchte, bevorzugen andere den Verkauf, um ihren Anteil in Geld ausgezahlt zu bekommen. Möglich ist beides: Die Erbengemeinschaft kann beschließen, die Immobilie zu halten und etwa zu vermieten oder ein Miterbe übernimmt das Objekt allein und zahlt die übrigen Erben aus. Voraussetzung ist eine Einigung, die meist notariell in einem Auseinandersetzungsvertrag festgehalten wird. Kommt diese nicht zustande, hat jeder Miterbe einen Anspruch auf Auseinandersetzung, notfalls durch eine Teilungsversteigerung beim Amtsgericht mit geringeren Erlösen als bei einem geordneten Verkauf.

Konflikte vermeiden – Handlungsoptionen kennen

Um solche Situationen zu vermeiden, ist eine frühzeitige Abstimmung innerhalb der Familie sinnvoll. Erben sollten klären, wer in der Immobilie wohnen möchte, wie groß der Finanzierungsbedarf ist und ob ein



Verkauf erforderlich ist, und sich bei Bedarf professionell beraten lassen. Eine realistische Werteinschätzung der Immobilie kann dabei ebenfalls sinnvoll sein.

Wichtig ist, dass kein Miterbe von Informationen abgeschnitten wird. Alle Erben haben ein Recht darauf, über den Zustand der Immobilie und laufende Kosten informiert zu sein. Aufwendungen wie Grundsteuer, Gebäudeversicherung und notwendige Instandhaltung sind grundsätzlich gemeinsam zu tragen. Werden Zahlungen zunächst nur von einem Erben übernommen, können diese Beträge später im Rahmen der Auseinandersetzung berücksichtigt werden. Klare Absprachen zu Rechten, Pflichten und Zahlungen erleichtern Entscheidungen und helfen, Konflikte zu vermeiden.



Wohnrecht und Nießbrauch an der Immobilie

Wer zu Lebzeiten über seine Immobilie verfügt und sie bereits auf Angehörige überträgt, möchte sich häufig absichern und weiterhin in dem Haus wohnen oder Erträge daraus beziehen. Dafür kommen insbesondere das Wohnrecht und der Nießbrauch in Betracht. In der Praxis werden diese Rechte meist im Rahmen einer notariellen Übertragung vereinbart und im Grundbuch gesichert. Wichtig ist, die konkrete Ausgestaltung sorg-

fältig zu regeln: etwa, wer welche Instandhaltungsmaßnahmen übernimmt, wie mit größeren Modernisierungen umgegangen wird und was passiert, wenn der Berechtigte die Immobilie dauerhaft nicht mehr nutzt.

Wie Wohnrecht und Nießbrauch wirken

Ein Wohnrecht berechtigt den Begünstigten, die Immobilie oder einen genau bestimmten Teil davon zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Es kann lebenslang oder befristet eingeräumt werden und wird in der Regel als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Üblich ist, im Vertrag genau festzulegen, wer welche laufenden Kosten trägt, etwa Instandhaltung, Grundsteuer, Versicherungen oder Betriebskosten.

Der Nießbrauch geht weiter: Der Berechtigte darf die Immobilie nicht nur selbst bewohnen, sondern sie auch vermieten und die Mieteinnahmen behalten. Damit bleibt die wirtschaftliche Nutzung beim Nießbraucher, auch wenn das rechtliche Eigentum bereits auf die nächste Generation übergegangen ist. Gerade wenn absehbar ist, dass ein späterer Umzug in eine kleinere Wohnung oder in eine Pflegeeinrichtung erforderlich wird, kann der Nießbrauch sinnvoll sein, weil die Mieterträge weiterhin für die eigenen Lebenshaltungskosten und Pflegeaufwendungen genutzt werden können.

Wohnrecht und Nießbrauch mindern den Wert der Immobilie, der für die Schenkung- oder Erbschaftsteuer zugrunde gelegt wird, weil der neue Eigentümer zunächst nur ein belastetes Objekt erhält. Dadurch sinkt die steuerliche Bemessungsgrundlage. Wie stark der Wertabschlag ausfällt, hängt insbesondere vom Alter der berechtigten Person und vom Umfang des Rechts ab.

Mit Schenkungen gezielt gestalten

Die Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten im Wege der Schenkung spielt in der Praxis eine große Rolle. Sie ermöglicht es, die Vermögensnachfolge frühzeitig zu regeln und persönliche Wünsche gezielt umzusetzen. Gleichzeitig lassen sich die persönlichen Freibeträge gezielt nutzen, die alle zehn Jahre erneut ausgeschöpft werden können und gerade im Familienkreis erhebliche Spielräume eröffnen.

Gestaffelte Schenkung mit Absicherung

Durch zeitlich gestaffelte Schenkungen an Kinder und Enkel lassen sich größere Immobilienwerte verteilt übertragen, ohne dass sofort Erbschaft- oder Schenkungsteuer anfällt. In Verbindung mit einem Nießbrauchrecht kann der Schenker wirtschaftlich abgesichert bleiben, etwa indem er die Immobilie weiter nutzt oder die Mieteinnahmen behält, während das rechtliche Eigentum bereits übergeht.

Zu beachten ist, dass Schenkungen spätere Pflichtteilsansprüche anderer Angehöriger beeinflussen können. Unter bestimmten Voraussetzungen werden sie bei der Pflichtteilsergänzung berücksichtigt. Deshalb sollte jede Gestaltung nicht nur unter steuerlichen, sondern auch unter erbrechtlichen Gesichtspunkten sorgfältig geplant werden. Die Abstimmung mit Steuerberater, Notar und einem Immobilienfachmann hilft, Konflikte zu vermeiden.



Freibeträge bei Erbschaft & Schenkung

Für nahe Angehörige gelten hohe persönliche Freibeträge, die alle zehn Jahre erneut ausgeschöpft werden können:

- Ehegatten und eingetragene Lebenspartner: **500.000 €**
- Kinder und Stiefkinder: **400.000 €**
- Enkelkinder: **200.000 €**
- Eltern und Großeltern beim Erwerb von Todes wegen: **100.000 €**
- Alle übrigen Personen (z. B. Geschwister, Freunde): **20.000 €**

Durch eine zeitlich gestaffelte Übertragung von Immobilienwerten lassen sich diese Freibeträge gezielt nutzen, um die Steuerbelastung zu reduzieren.



Steuerbefreiung für das Familienheim

Eine zentrale Begünstigung betrifft das sogenannte Familienheim. Vererbt der Erblasser eine selbst genutzte Wohnimmobilie an den Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner oder an Kinder, kann dieser Erwerb unter bestimmten Bedingungen vollständig von der Erbschaftsteuer befreit sein. Rechtsgrundlage sind die Steuerbefreiungstatbestände für selbst genutzten Wohnraum im Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz.

Wann die Steuerbefreiung greift

Damit die Steuerbefreiung greift, muss der Erbe die Immobilie unverzüglich zur eigenen Nutzung bestimmen und tatsächlich selbst einziehen. Der überlebende Ehegatte oder Lebenspartner muss die Immobilie grundsätzlich mindestens zehn Jahre lang selbst zu Wohnzwecken nutzen. Erfolgt innerhalb dieses Zeitraums ein Verkauf oder eine Vermietung, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend, es sei denn, zwingende Gründe wie eine Pflegebedürftigkeit machen den Auszug erforderlich.

Für Kinder gilt eine ähnliche Regelung, allerdings nur für eine Wohnfläche von bis zu 200 Quadratmetern. Übersteigt die Immobilie diese Grenze, bleibt der Teil bis 200 Quadratmeter steuerfrei, während der darüber hinausgehende Flächenanteil nach den allgemeinen Regeln besteuert wird. Zieht das Kind innerhalb der Zehnjahresfrist aus, ohne dass ein gesetzlich anerkannter zwingender Grund vorliegt, fällt die Steuerbefreiung ebenfalls rückwirkend weg.



Unser Tipp: Wer das Familienheim steuerbegünstigt weitergeben möchte, sollte frühzeitig klären, ob der künftige Erbe die Immobilie tatsächlich selbst nutzen kann und will. Andernfalls kann ein späterer Auszug oder Verkauf dazu führen, dass die Steuerbefreiung rückwirkend wegfällt und unerwartete Steuerbelastungen entstehen.

Steuerklassen und Steuersätze

Erbschaften und Schenkungen werden in Deutschland nach drei Steuerklassen eingeteilt. Entscheidend ist das persönliche Verhältnis zwischen Erblasser und Erwerber. Zur Steuerklasse I gehören insbesondere Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, Kinder, Stiefkinder, Enkel und in bestimmten Konstellationen auch Eltern und Großeltern. Steuerklasse II umfasst unter anderem Geschwister, Nichten und Neffen sowie Schwiegerkinder und Schwiegereltern. Alle übrigen Erwerber zählen zur Steuerklasse III.

Steuerklassen und Steuersätze im Überblick

Die Steuersätze steigen mit der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs. In der Steuerklasse I liegen sie derzeit zwischen 7 und 30 Prozent, in der Steuerklasse II zwischen 15 und 43 Prozent, in der Steuerklasse III zwischen 30 und 50 Prozent. Besteuert wird nicht der gesamte Wert der Erbschaft oder Schenkung, sondern nur der Betrag, der nach Abzug des persönlichen Freibetrags verbleibt.

Bei vermieteten Wohnimmobilien sieht das Gesetz einen zusätzlichen Vorteil vor: Zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke werden für die Erbschaft- und Schenkungsteuer regelmäßig nur mit 90 Prozent ihres festgestellten Werts angesetzt. Dadurch reduziert sich die Steuerbemessungsgrundlage im Vergleich zu selbst genutzten oder gewerblich genutzten Immobilien.



Steuerklassen bei Erbschaft & Schenkung

➡ **Steuerklasse I:** Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Kinder, Stiefkinder, Enkel und in bestimmten Fällen Eltern und Großeltern – hier gelten die niedrigsten Steuersätze.

➡ **Steuerklasse II:** Zum Beispiel Geschwister, Nichten, Neffen, Schwiegerkinder und Schwiegereltern; die Steuersätze liegen deutlich höher.

➡ **Steuerklasse III:** Alle übrigen Erwerber wie entfernte Verwandte oder Freunde, hier fallen die höchsten Steuersätze an.

Ist die Erbschaftsteuer so hoch, dass der Erbe die Steuer nicht auf einmal begleichen kann, kommt je nach Situation eine Stundung in Betracht. Das Finanzamt kann die Steuerzahlung auf Antrag über mehrere Jahre zinslos oder zinsgünstig strecken, insbesondere wenn die Steuer nur durch den Verkauf der Immobilie bezahlt werden könnte.



Bewertung durch Finanzamt und Gutachter

Für die Berechnung der Erbschaft- oder Schenkungsteuer muss der steuerliche Wert der Immobilie festgestellt werden. Grundlage sind gesetzliche Bewertungsregeln, die sich an Bodenrichtwerten, Mieten und Vergleichsfaktoren orientieren. Das Finanzamt wendet in der Praxis standardisierte Verfahren wie das Sachwert- oder Ertragswertverfahren an und besichtigt das Objekt meist nicht vor Ort.

Wenn die Bewertung zu hoch erscheint

Gerade bei stark gestiegenen Bodenrichtwerten kann der so ermittelte Steuerwert über dem Preis liegen, der am Markt tatsächlich erzielbar wäre. Erben haben die Möglichkeit, dieser Bewertung ein qualifiziertes Verkehrswertgutachten entgegenzuhalten, zum Beispiel von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Wird die Immobilie innerhalb eines Jahres nach dem Erbfall zu einem niedrigeren Kaufpreis verkauft, kann auch dieser Preis als Nachweis für einen geringeren Verkehrswert dienen. In beiden Fällen wird für die Steuerberechnung der niedrigere Wert zugrunde gelegt.

Ein Gutachter berücksichtigt neben Lage und Größe insbesondere den baulichen Zustand, Sanierungsbedarf, energetische Situation und Modernisierungsstand. Wertmindernde Faktoren wie Renovierungsstau, eine veraltete Haustechnik oder fehlende Wärmedämmung können zu einem deutlich niedrigeren Verkehrswert führen als bei einer rein schematischen Bewertung.



Unser Tipp: Prüfen Sie den im Steuerbescheid angesetzten Immobilienwert kritisch. Weicht er deutlich vom marktüblichen Preis ab, kann eine aktuelle Werteinschätzung oder ein Gutachten helfen, die Steuerlast zu reduzieren.

Praktische Schritte für Erblasser und Erben

Wer eine Immobilie besitzt und seinen Nachlass gestalten möchte, sollte frühzeitig klären, wer das Objekt später erhalten oder nutzen soll. Ein notarielles Testament oder ein Erbvertrag schafft Rechtssicherheit. In vielen Familien ist es hilfreich, offen zu besprechen, ob ein Kind die Immobilie einmal selbst nutzen möchte oder ob ein Verkauf vorgesehen ist. Davon hängt ab, ob die Steuerbefreiung für das Familienheim in Betracht kommt oder ob eine andere Gestaltung sinnvoller ist.

Nach dem Erbfall richtig handeln

Nach Eintritt des Erbfalls sollten Erben zunächst prüfen, ob der Nachlass überschuldet sein könnte und ob eine Ausschlagung in Betracht kommt. Innerhalb der Ausschlagungsfrist von in der Regel sechs Wochen müssen entsprechende Entscheidungen getroffen werden. Anschließend geht es darum, die Eigentumsverhältnisse zu klären, gegebenenfalls einen Erbschein zu beantragen, die Grundbuchberichtigung zu veranlassen und gemeinsam mit den Miterben über die Nutzung oder Veräußerung der Immobilie zu entscheiden.

Sowohl bei der Planung zu Lebzeiten als auch bei der Abwicklung nach einem Erbfall ist es sinnvoll, neben steuerlicher Beratung fachkundige Unterstützung zur Wertermittlung und Vermarktung der Immobilie in Anspruch zu nehmen, um Risiken zu begrenzen und auf verlässlicher Grundlage zu entscheiden.



Ihr Makler an Ihrer Seite

Fragen rund um Erbschaft, Schenkung und die Zukunft Ihrer Immobilie müssen Sie nicht allein klären. Wir unterstützen Sie dabei, Unterlagen zu sichten, den aktuellen Marktwert realistisch einzuschätzen und Optionen wie Übertragung zu Lebzeiten, Verkauf, Vermietung oder gemeinsame Nutzung in der Familie zu vergleichen. Gemeinsam schauen wir, welche Lösung zu Ihrer persönlichen Lebenssituation, Ihren finanziellen Vorstellungen und den Interessen der beteiligten Angehörigen passt.

Sprechen Sie uns gerne an. Wir nehmen uns Zeit für ein persönliches Gespräch, erklären Ihnen die einzelnen Schritte verständlich und begleiten Sie vom ersten Überblick über die Situation bis hin zur konkreten Umsetzung – bei Bedarf in Abstimmung mit Notar und steuerlicher Beratung.



Alles Gute für Ihren nächsten Wohnschritt

wünscht Ihnen

Elena Wagner

Elena Wagner Immobilien
Kurfürstendamm 11
10719 Berlin
Tel.: 030 233208766

Mehr Informationen unter:
www.elena-wagner.immo