

Immobilie vererben: Was Eigentümer frühzeitig regeln sollten

Ob Haus oder Wohnung: Immobilien stellen nicht nur einen hohen materiellen, sondern oft auch einen emotionalen Wert dar. Wer seinen Besitz weitergeben möchte, sollte sich frühzeitig mit der Nachfolge befassen. Denn obwohl gesetzliche Regelungen existieren, entstehen ohne klare Planung häufig Konflikte unter den Erbinnen und Erben – mit rechtlichen und finanziellen Folgen.

Erbschaftssteuer:

So hoch sind die Freibeträge



In Deutschland greift im Todesfall zunächst die gesetzliche Erbfolge. Diese berücksichtigt den Ehepartner sowie Kinder und andere Verwandte in festgelegter Reihenfolge. Was viele jedoch nicht wissen: Lebenspartnerinnen und -partner ohne Trauschein gehen leer aus, wenn keine individuelle Regelung getroffen wurde. Auch steuerlich sind sie deutlich schlechter gestellt, da ihnen nur geringe Freibeträge zustehen. Wer davon abweichen möchte, muss frühzeitig aktiv werden – durch ein handschriftliches Testament oder einen notariellen Erbvertrag.

Komplexe Familienverhältnisse erfordern präzise Lösungen

„Mit der steigenden Zahl an Patchwork-Konstellationen und nichtehelichen Partnerschaften steigen auch die Anforderungen an eine gerechte und durchdachte Nachlassregelung“, sagt LBS-Experte Martin Englert. Sind Kinder aus unterschiedlichen Beziehungen im Spiel, ist besondere Sorgfalt geboten.

Auch im klassischen Familienverbund mit verheirateten Eltern und gemeinsamen Kindern gibt es Tücken: Erbt der überlebende Ehepartner oder die -partnerin nur 50 Prozent und die Kinder den Rest, kann das zu Konflikten führen – etwa, wenn einer der Erben seine Anteile zu Geld machen will, obwohl der verbliebene Ehepartner weiterhin in der Immobilie wohnen möchte. Eine Lösung bietet hier das sogenannte Berliner Testament, bei dem sich Eheleute gegenseitig als Alleinerben einsetzen und die Kinder erst beim Tod des zweiten Elternteils erben.



Schenkung zu Lebzeiten – mit Augenmaß

Wer sein Vermögen zu Lebzeiten weitergeben möchte, kann sich für eine Schenkung entscheiden. Dabei lassen sich die geltenden Freibeträge alle zehn Jahre erneut nutzen – aktuell 500.000 Euro für Ehepartnerinnen und -partner und 400.000 Euro pro Kind. Bei höheren Beträgen fallen bei Kindern Steuersätze von bis zu 30 Prozent an, bei entfernteren Verwandten und Freunden sogar Sätze bis zu 50 Prozent. Englert: „Eine frühzeitige Einbindung eines Steuerberaters ist daher unverzichtbar – vor allem, wenn größere Vermögen oder Immobilienwerte im Spiel sind.“ Wer schenkt, sollte zudem darauf achten, sich selbst nicht zu benachteiligen. Wohnrechte oder Nießbrauch stellen sicher, die Immobilie und eventuelle Mieteinnahmen weiter nutzen zu können, auch wenn das Eigentum formal bereits übertragen wurde.

Befinden sich mehrere Objekte im Besitz, empfiehlt es sich, die Aufteilung detailliert zu regeln – am besten im Dialog mit den künftigen Erben und Erbinen. Unterschiede im Wert können durch Ausgleichszahlungen berücksichtigt werden, etwa in Höhe eines Vielfachen der jährlichen Mieteinnahmen. Solche Regelungen lassen sich über Kredite oder gestreckte Zahlungspläne abbilden und verhindern späteren Streit.

Klare Kommunikation ist der Schlüssel zum friedlichen Erbe

Der wohl wichtigste Ratschlag für Immobilienbesitzerinnen und -besitzer lautet: Reden hilft. „Wer mit seiner Familie offen über die Zukunft des Eigentums spricht und gemeinsam Lösungen erarbeitet, vermeidet Konflikte, minimiert steuerliche Risiken und sorgt dafür, dass der Besitz im Sinne des Erblassers weitergeführt wird“, sagt Martin Englert. Idealerweise wird das Ergebnis in einem notariellen Erbvertrag festgehalten, an dem alle Beteiligten mitwirken.

Tipp

Mehr zu diesem Thema gibt es auch für die Ohren unter www.lbs.de/presse/podcasts – in Folge 24 „Immobilie vererben“.

Belegexemplar bitte an:

LBS Süd
Jägerstraße 36
70174 Stuttgart

Verena Quast

Telefon 06131 13-4052
Telefax 06131 13-434052
E-Mail: verena.quast@lbs-sued.de

Unser Online-Service:

[presse.lbs.de/
latest_news/tag/infodienst-
bauen-und-finanzieren](http://presse.lbs.de/latest_news/tag/infodienst-bauen-und-finanzieren)