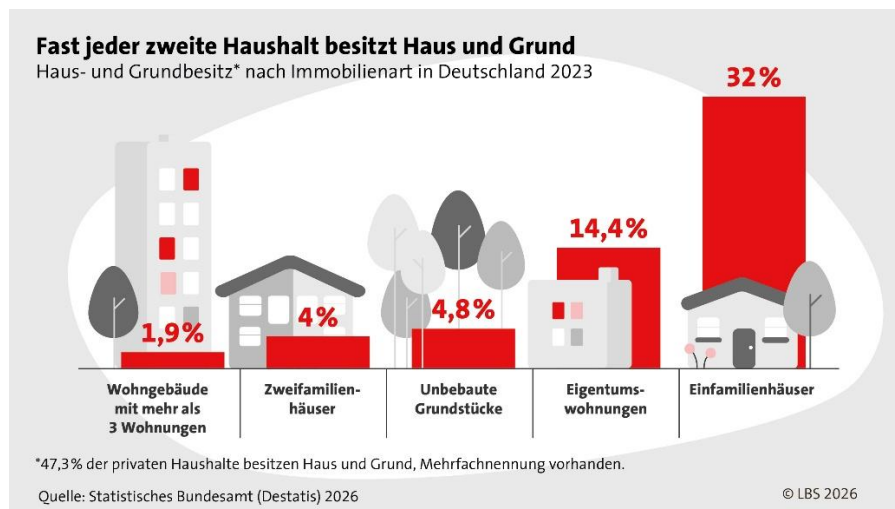


Immobilie geerbt – was nun?

In Deutschland werden jährlich rund 430.000 Immobilien vererbt, die Hälfte davon als Teil des Nachlasses. Aktuelle Studien gehen davon aus, dass sich die Zahl der vererbten Immobilien der sogenannten Babyboomer-Generation bis etwa 2040 auf über 500.000 pro Jahr erhöhen wird. Gleichzeitig steigen die Immobilienwerte und der Sanierungsbedarf. Dadurch wird das Erben immer häufiger auch zu einer finanziellen und strategischen Entscheidung für die Hinterbliebenen.



„Ein Immobilienerbe wird häufig zunächst als wertvoller Zugewinn, emotional auch als Geschenk wahrgenommen. Gleichzeitig können mit diesem Vermögen erhebliche Verpflichtungen verbunden sein“, beschreibt Peggy Koschella von der LBS die Situation vieler Erbinnen und Erben. Neben möglichen steuerlichen Belastungen rücken insbesondere die laufenden Kosten in den Fokus.

Gerade bei älteren Objekten können je nach baulichem Zustand Investitionen erforderlich werden: Etwa 15.000 bis 30.000 Euro für eine neue Heizungsanlage, 20.000 bis 40.000 Euro für eine Dacherneuerung oder mehrere 10.000 Euro für umfassende energetische Modernisierungen. Parallel verschärfen sich die Rahmenbedingungen durch steigende Baukosten, ein höheres Zinsniveau und strengere Anforderungen an die Energieeffizienz. Zudem können auch ohne Eigennutzung jährlich zwischen 2.000 und 4.000 Euro für Grundsteuer, Versicherungen und Instandhaltung anfallen. Hinzu kommen administrative Aufgaben wie die Grundbuchumschreibung sowie die Anpassung von Versicherungen und Versorgungsverträgen. Die Übernahme einer Immobilie bedeutet damit regelmäßig auch eine Investitionsverpflichtung.

Wer erbt, muss aktiv werden

Vor diesem Hintergrund steht die grundlegende Entscheidung über die zukünftige Nutzung. Zur Auswahl stehen in der Regel Eigennutzung, Vermietung oder Verkauf. „Eigennutzung kann langfristig durchaus sinnvoll sein, allerdings setzt das voraus, dass die finanzielle Tragfähigkeit nicht nur kurzfristig, sondern dauerhaft gegeben ist“, betont Koschella. Eine Vermietung bringt zusätzliche



Pflichten im Bereich Verwaltung, Instandhaltung und Mietrecht mit sich. Ein Verkauf kann wirtschaftlich attraktiv erscheinen, ist jedoch häufig mit organisatorischem Aufwand sowie Abstimmungsprozessen – insbesondere bei mehreren Erbberechtigten – verbunden.

Schulden und Verbindlichkeiten prüfen

Besondere Aufmerksamkeit erfordern bestehende finanzielle Belastungen. Offene Darlehen oder eingetragene Grundschulden gehen im Regelfall auf die Erbenden über. Eine frühzeitige Klärung der Verbindlichkeiten ist daher unerlässlich. Wer das Erbe nicht annehmen will – beispielsweise, weil die finanziellen Verpflichtungen den Wert des Nachlasses übersteigen – kann es innerhalb von sechs Wochen nach Kenntnis des Erbfalls beim Nachlassgericht ausschlagen. In diesem Fall entfallen sowohl Ansprüche auf Vermögenswerte als auch die Haftung für Schulden. Schlagen auch nachrückende Erbberechtigte das Erbe aus, fällt der Nachlass an den Staat. Gläubiger können offene Forderungen dann nur aus dem vorhandenen Nachlassvermögen bedienen, Restschulden bleiben unter Umständen uneinbringlich.

Komplexer gestaltet sich die Situation bei einer Erbengemeinschaft. In solchen Fällen sind Abstimmungen erforderlich, etwa wenn eine Partei die Immobilie übernehmen möchte. Dies setzt in der Regel Ausgleichszahlungen voraus, die bei einem angenommenen Immobilienwert von 450.000 Euro und mehreren Beteiligten schnell erhebliche Finanzierungsvolumina erreichen können. Ohne Fremdkapital ist das in der Regel nur schwer zu stemmen.

Mit Bausparvertrag Handlungsspielräume schaffen

Angesichts dieser Herausforderungen gewinnen planbare Finanzierungsinstrumente wie Bausparen an Bedeutung. Durch die Kombination aus angespartem Guthaben und einem gesicherten Darlehensanspruch lassen sich frühzeitig finanzielle Spielräume für Modernisierungen oder notwendige Ausgleichszahlungen schaffen. LBS-Bausparerinnen und -Bausparer können sich günstige Darlehenszinsen je nach Tarif zwischen 1,5 bis 2,5 Prozent sichern.

Offene Kommunikation zu Lebzeiten ratsam

Auch steuerliche Aspekte spielen eine Rolle. Bei einem Immobilienwert von beispielsweise 450.000 Euro wird der Freibetrag von 400.000 Euro für Kinder nur geringfügig überschritten. Auf den darüberhinausgehenden Betrag fällt Erbschaftsteuer an, die je nach Steuersatz mehrere tausend Euro betragen kann. Unter bestimmten Voraussetzungen – etwa bei anschließender Eigennutzung durch nahe Angehörige über einen längeren Zeitraum – kann jedoch eine Steuerbefreiung greifen. „Wer mit seiner Familie zu Lebzeiten 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 Erblassenden weitergeführt wird“, rät LBS-Expertin Koschella.

Belegexemplar bitte an:

LBS Süd
Jägerstraße 26
70174 Stuttgart

Verena Quast

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

Unser Online-Service:

[https://presse.lbs.de/
infodienste/lbs-bauen-
und-finanzieren](https://presse.lbs.de/infodienste/lbs-bauen-und-finanzieren)