

Ihr umfassender
Einsteiger-Guide

FINE
STEP
IMMOBILIEN

Ihre Immobilie im Alter

Erfahren Sie, welche Möglichkeiten Sie
mit Ihrer geerbten Immobilie haben.





Liebe Immobilieneigentümerin, lieber Immobilieneigentümer,

im Alter wird für viele Menschen das Eigenheim zum Lebensmit-
telpunkt. Doch auch die individuellen Bedürfnisse ändern sich – und
damit werden Fragen an das eigene Zuhause immer wichtiger.

Ist die Immobilie zu groß, weil die Kinder ausgezogen sind? Ist der
Instandhaltungsaufwand höher als die Lebensqualität des Zu-
hauses? Oder sind die eigenen vier Wände schlichtweg nicht mehr
altersgerecht? **Womöglich stehen deshalb auch Sie wie so viele
Eigentümer vor der Frage: Was soll mit meiner Immobilie passie-
ren?**

Vielleicht stehen Sie aber auch auf der anderen Seite dieser Ent-
scheidung: Sie haben eine Immobilie geerbt. In diesem Fall kommen
neben Schmerz und Trauer über den Verlust der geliebten Person
auch noch die Verantwortung, die die Regelung eines Erbes mit sich
bringt – vor allem, wenn sich im Nachlass des Erblassers eine Im-
mobilie befindet.

In diesem Ratgeber haben wir Ihnen deshalb aufgrund unserer
Erfahrung in der Immobilienbranche übersichtlich und in einfacher
Sprache alle Dinge zusammengefasst, die für Sie genau jetzt rele-
vant sind:

- Welche Möglichkeiten habe ich für meine Immobilie im Alter?
- Welche Möglichkeiten habe ich, wenn ich selbst eine
Immobilie geerbt habe?
- Wie verkaufe ich meine Immobilie am besten?

Wir möchten, dass Sie wissen: Egal, welche Fragen Sie haben oder
wofür Sie unsere Unterstützung brauchen: Wir stehen Ihnen jeder-
zeit diskret und hilfsbereit zur Verfügung.

Viel Kraft und viel Erfolg, wofür auch immer Sie sich entscheiden!

Herzlichst, Ihr

Gerhard Reiser

Geschäftsführer

Finestep Immobilien GmbH



Inhalt

1. Welche Möglichkeiten habe ich für meine Immobilie im Alter?	04
1.1 Die Immobilie behalten	06
1.2 Die Immobilie vererben	08
1.3 Die Immobilie verschenken	12
1.4 Die Immobilie verkaufen	14
Ein weiterer Vorteil bei einem Verkauf innerhalb der Familie:	16
Nach dem Verkauf in der Wohnung bleiben?	18
Nach dem Verkauf in eine andere Im- mobilie umziehen?	22
2. Was kann ich mit meiner geerbten Immobilie tun?	24
2.1 So klären Sie die Nachlassregelung	26
Wenn das Erbe nicht geregelt wurde: Die gesetzliche Erbfolge	27
Wenn Sie nicht alleine erben: Die Erbengemeinschaft	28
2.2 Das Erbe annehmen oder ausschlagen?	30
2.3 Ermitteln Sie, ob und wieviel Erb- schaftssteuer Sie zahlen müssen	32
2.4 Entscheiden Sie, ob sie die geerbte Immobilie behalten oder verkaufen wollen	34
3 Sie wollen Ihre Erbimmobilie verkaufen	36
1. Müssen Sie Spekulationssteuer zahlen?	36
2. Wieviel ist Ihre Immobilie wert?	38
3. Wollen Sie selbst verkaufen oder Makler einschalten?	40
Ein Rat zum Schluss	42

1

Welche Möglichkeiten habe ich für meine Immobilie im Alter?

Mit zunehmendem Alter rückt das Eigenheim immer mehr in den Mittelpunkt. Gleichzeitig verändern sich mit zunehmendem Alter die individuellen Bedürfnisse – und damit auch oft die Anforderungen an das eigene Zuhause.

- Ist die Immobilie zu groß, weil die Kinder ausgezogen sind?
- Ist der Instandhaltungsaufwand sehr hoch?
- Oder ist das Zuhause schlichtweg nicht altersgerecht?

Womöglich stehen deshalb auch Sie vor der Frage: Was soll mit meiner Immobilie passieren?

- Ist es sinnvoll, die Immobilie umzubauen?
- Wann ist es sinnvoll, das Eigenheim zu verkaufen?
- Und welche Alternativen zum Hausverkauf habe ich?

In diesem Kapitel lernen Sie:

- Was Sie mit Ihrer Immobilie im Alter tun können
- Wie Sie Ihre Immobilie verkaufen, aber weiter darin wohnen bleiben können
- Wie Sie den Wohnungs- oder Hausverkauf im Alter erfolgreich realisieren



Die Immobilie behalten



Sie hängen an ihrer Immobilie und möchten in den eigenen vier Wänden alt werden? Dann müssen Sie die folgenden Faktoren berücksichtigen. Denn nur, wenn Sie sich frühzeitig mit dem Thema auseinandersetzen, können Sie in hohem Alter ein komfortables und schönes Leben in den eigenen vier Wänden führen.

Bauen Sie Ihre Immobilie altersgerecht und barrierearm um

Zu einem altersgerechten und barrierearmen Umbau können gehören:

- Der Einbau eines Treppenlifts
- Barrierefreie Zugänge
- Verbreiterte Durchgänge
- Rutschfeste Böden
- Ein barrierefreies Bad

Um für sich selbst überprüfen können, was für Sie wichtig ist, hilft Ihnen diese Checkliste:

ZUGANG

- Barrierefreier Zugang zum Lift
- Schwellenfreier Zugang zu allen Räumen
- Zweiter Handlauf im Treppenhaus
- Sitzmöglichkeit im Hausflur
- Flurbreite für Rollstuhl oder Rollator geeignet

WOHNBEREICH

- Fenster lassen sich leicht öffnen und sind frei zugänglich
- Steckdosen in mindestens 40 cm Höhe
- Türbreiten von mindestens 90 cm
- Schwellenfreier Zugang zur Dusche oder abgeschrägter Duschablauf
- Rutschfester Fußboden
- Ausreichende Badezimmergröße für einen Rollstuhl
- Steckdose, Lichtschalter neben dem Bett
- Küchengeräte vom Rollstuhl zu bedienen
- Zweckdienliche Verkehrsflächen

Entlasten Sie sich durch Garten-, Putz- und Haushaltshilfen

Wird der eigene Haushalt oder die Pflege des Gartens zur täglichen Herausforderung, bieten Garten-, Putz- und Haushaltshilfen wertvolle Unterstützung. Weitere nützliche Serviceleistungen sind:

- Liefer- und Bringdienste
- Wäschedienste
- Fahr- und Begleitdienste.

Leben Sie sicher mit einem Hausnotruf

Ein Hausnotrufsystem gibt Ihnen und Ihren Angehörigen die Sicherheit, dass Ihnen im Notfall schnell geholfen wird.

2
4

Die Immobilie vererben



Ein Beispiel

Sie vererben Ihr Haus im Wert von 350.000 Euro und ein Geldvermögen von 20.000 Euro an Ihr Kind. Dann fallen keine Steuern an, weil der Freibetrag von 400.000 Euro nicht überschritten wird.

Vererben Sie jedoch das gleiche Vermögen an Ihren Enkel, wird der für ihn geltende Freibetrag von 200.000 Euro überschritten. Auf die Differenz (170.000 Euro) muss Ihr Enkel dann elf Prozent Steuern zahlen.

Auch wenn es nie angenehm ist, über den eigenen Tod nachzudenken, ist es ratsam, Ihr Erbe rechtzeitig zu regeln.

Wenn Sie sich nicht auf die gesetzliche Erbfolge verlassen wollen (mehr dazu in Kapitel 2), können Sie als Erblasser genau festlegen, wer einmal Ihre Immobilie bekommt und was mit ihr passieren soll.

Das ist insbesondere dann sinnvoll, wenn Sie mehrere Kinder und Enkel haben und beispielsweise den Verkauf Ihres Zuhauses vermeiden möchten.

Wenn Sie Vermögen vererben, fällt für die Begünstigten eine Erbschaftsteuer an.

Ihre Höhe richtet sich nach dem Verwandtschaftsgrad.

Doch nicht immer fällt Erbschaftssteuer an: Gerade für enge Familienangehörige, wie Ehepartner oder Kinder, gibt es recht hohe Freibeträge.

Freibeträge und Erbschaftsteuer für die Steuerklasse I

Steuerklasse I	Freibetrag	Erbschaftsteuer (vermögensabhängig)	
Ehegatten	500.000 €	bis 75.000 €	7 %
eingetragene Lebenspartner*		bis 300.000 €	11 %
Kinder, Stiefkinder*	400.000 €	bis 600.000 €	15 %
Enkel	200.000 €	bis 13 Mio. €	23 %
Eltern, Großeltern	100.000 €	bis 6. Mio. €	19 %
Eltern, Großeltern	100.000 €	bis 26 Mio. €	27 %
		über 26 Mio. €	30 %

Freibeträge und Erbschaftsteuer für die Steuerklasse II

Steuerklasse I	Freibetrag	Erbschaftsteuer (vermögensabhängig)	
Eltern, Großeltern		bis 75.000 €	15 %
(bei Schenkungen)		bis 300.000 €	20 %
Geschwister, Neffen,	20.000 €	bis 600.000 €	25 %
Nichten, Schwiegerkinder Enkel		bis 13 Mio. €	30 %
Geschiedene Ehegatten		bis 6. Mio. €	35 %
		bis 26 Mio. €	40 %
		über 26 Mio. €	43 %

Freibeträge und Erbschaftsteuer für die Steuerklasse III

Steuerklasse III	Freibetrag	Erbschaftsteuer (vermögensabhängig)	
Lebensgefährten		bis 6. Mio. €	7 %
Freunde	20.000 €	über 6 Mio. €	11 %
Onkel, Tanten			

Wie Sie Ihre Immobilie komplett steuerfrei vererben

Komplett steuerfrei kann Ihre Immobilie nur an Ehepartner bzw. eingetragene Lebenspartner und Kinder vererbt werden, und auch das nur unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Immobilie wird für mindestens zehn Jahre eigengenutzt. Wird das Eigenheim früher verkauft, wird die Erbschaftsteuer nachträglich fällig.
- Der/die Erbende hat zwingende Gründe, warum die Immobilie nicht selbst genutzt werden kann (zum Beispiel, weil er/sie in ein Pflegeheim zieht)
- Bei Kindern des Vererbenden kommt eine weitere Bedingung hinzu: Die Wohnfläche darf maximal 200 Quadratmeter betragen. Ist das vererbte Eigenheim größer, fällt anteilig die Erbschaftsteuer an – jedoch auch nur dann, wenn der Freibetrag überschritten wird.

Übrigens: Sollten Ihre vier Wände noch nicht abbezahlt oder Sie anderweitig verschuldet sein, kann Ihre Familie das Erbe auch ausschlagen.

Unsere Tipps

- Legen Sie mit einem Testament unbedingt noch zu Lebzeiten fest wer Ihre Immobilie erben soll (oder verschenken Sie Ihre Immobilie – mehr dazu in Punkt 3).
- Nutzen Sie die Freibeträge des zu Beschenkenden, indem Sie Ihre Immobilie Stück für Stück verschenken, damit der Beschenkte den Freibetrag alle zehn Jahre erneut ausschöpfen kann.
- An erster Stelle steht Ihre Altersvorsorge. Nur wenn diese gesichert ist, sollten Sie Ihren Besitz verschenken.
- Lassen Sie sich von einem Fachanwalt für Erbrecht, einem Steuerberater oder Notar beraten, ob in Ihrer individuellen Situation eine Erbschaft oder eine Schenkung sinnvoll ist.
- Wer eine Immobilie im Ausland besitzt und diese vererben möchte, sollte in jedem Fall juristischen Rat heranziehen. Auf der Seite erbrecht-heute.de, finden Sie nach Ländern sortiert weiterführende Informationen.



Die Immobilie verschenken

Bei einer Schenkung fallen die gleichen Steuersätze und Freibeträge wie bei einer Erbschaft an. Der Unterschied ist jedoch, dass die Freibeträge alle zehn Jahre neu genutzt werden können.

Eine Schenkung muss notariell beurkundet werden. Neben den Notarkosten fallen auch Gebühren für die Änderung im Grundbuch an.

Die Schenkung einer Immobilie hat allerdings auch folgende Nachteile:

- Sie geben bereits zu Lebzeiten alle Eigentumsrechte ab.
- Sollten Sie im Alter Geldprobleme bekommen, dient Ihnen Ihre Immobilie nicht mehr als Sicherheit und kann nicht von Ihnen verkauft werden. Sie sollten eine Schenkung daher nur in Betracht ziehen, wenn Sie neben Ihrem Eigenheim auch anderweitig fürs Alter vorgesorgt haben.
- Theoretisch haben Sie nach der Schenkung auch nicht mehr das Recht, die Immobilie weiter zu nutzen – auch wenn viele Kinder in der Praxis den Eltern weiterhin erlauben, in der Immobilie zu wohnen.
- Eine Schenkung kann nicht so einfach rückgängig gemacht werden, auch nicht im Konfliktfall mit den Nachkommen.

Möchten Sie sich rechtlich absichern, ist es deshalb sinnvoll, ein Wohnrecht oder Nießbrauch zu vereinbaren. Beide Rechte relativieren die vermeintlichen Nachteile einer Schenkung (siehe Punkt 3: Nach dem Verkauf in der Immobilie wohnen bleiben).



Ein Beispiel

Sie schenken Ihrem Enkel einen Geldbetrag von 10.000 Euro. Zehn Jahre später vermachen Sie ihm noch Ihr Eigenheim im Wert von 200.000 Euro. Ihr Enkel muss dann darauf keine Steuern zahlen.

Die Immobilie verkaufen



Es kann verschiedene Gründe geben, warum Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen:

- Das Eigenheim ist zu groß
- Das Eigenheim ist nicht altersgerecht und ein Umbau zu kostspielig
- Mit dem Verkaufserlös lässt sich ein persönlicher Lebensraum erfüllen
- Sie haben den Wunsch, in der Nähe der Kinder zu leben
- Die Instandhaltung ist zu mühsam

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen, haben Sie dafür allerdings mehrere Optionen.

Innerhalb der Familie verkaufen

Zwar ist die Erbfolge in Deutschland gesetzlich geregelt, jedoch können manche Personen Gründe dafür haben, dass diese nicht eingehalten werden soll.

- Um bei mehreren Kindern Streitigkeiten innerhalb einer Familie zu umgehen, die durch Schenkung oder Vererbung ausgelöst werden können. Durch den Verkauf der Immobilie an eines der Kinder kann dies umgangen werden.
- Sie benötigen das Geld, z. B. um in ein Seniorenheim oder eine altersgerechte Wohnung umziehen zu können.
- Sie wollen sich Erbschafts- oder Schenkungssteuer sparen.



Welche Punkte sollten beim Verkauf einer Immobilie innerhalb der Familie beachtet werden?

- Wollen Sie Ihre Immobilie im Rahmen eines Nießbrauchs weiterhin bewohnen?
- Besteht eventueller Sanierungs- und Reparaturbedarf?
- Wie hoch soll der Kaufbetrag und wie die Zahlungsmodalitäten ausfallen?
- Welche Ausgaben kommen auf Sie zu?
- Haben Sie Einnahmen durch eine Vermietung? Dadurch erhöht sich nämlich die Einkommenssteuerbelastung.

Welche steuerlichen Bedingungen gelten beim Verkauf einer Immobilie innerhalb einer Familie?

- Die Schenkungssteuer entfällt.
- Die Erbschaftssteuer entfällt.
- Die Grunderwerbssteuer entfällt. Beim Verkauf an Verwandte ersten Grades, also von den Eltern an die Kinder oder umgekehrt, wird diese nicht erneut erhoben. (Jedoch nicht, wenn der Käufer nicht in gerader Linie mit dem Verkäufer verwandt ist, wie zum Beispiel beim Verkauf unter Geschwistern. Wird dem Verkäufer ein Nießbrauchrecht eingeräumt, reduziert dies die Grunderwerbssteuer jedoch.)

Beachten Sie: Bei dem Verkauf einer Immobilie an ein Familienmitglied muss ein realistischer Preis angesetzt werden. Ist der Verkaufspreis unangemessen gering, geht das Finanzamt unter Umständen von einem Scheingeschäft aus.

Ein weiterer Vorteil bei einem Verkauf innerhalb der Familie:

Als Eltern können Sie im Kaufvertrag festlegen, dass der Kaufpreis in Raten abzuzahlen ist und sich dadurch Ihren Lebensabend finanziell absichern

Dabei kommen zwei verschiedene Varianten in Frage. Beide Optionen führen zu unterschiedlichen Steuervorteilen, erfordern aber, um erfolgreich zu sein, zum Teil abweichende Voraussetzungen.

OPTION 1:

Privat an die eigenen Kinder verkaufen

- Bei einer Schenkung oder Erbschaft ihres vollständig abgeschriebenen Hauses an die eigenen Kinder können diese keinen Anspruch auf die erneute Abschreibung des Betrags von den Steuern erheben.
- Beim Kauf einer Immobilie kann der Käufer hingegen fast die gesamten Anschaffungskosten bei der Abschreibung berücksichtigen. Diesen Vorteil können Kinder ebenfalls nutzen, aber nur, wenn sie die Immobilie kaufen, statt sie zu erben beziehungsweise als Schenkung zu erhalten.
- Bei den Eltern würde der Verkaufsgewinn normalerweise eine Belastung bei der Einkommensteuer herbeiführen. Ist jedoch die zehn-jährige Spekulationsfrist abgelaufen, findet der Verkauf steuerfrei statt.
- Hier ist darauf zu achten, dass dies dazu führen kann, dass die Eltern ein neues Vermögen aufbauen, welches bei einer Erbschaft eine Erbschaftsteuer bei den Kindern verursacht.

OPTION 2:

Die Immobilie an eine GmbH der Kinder verkaufen

- Ähnlich wie beim privaten Verkauf führt auch der Verkauf an eine GmbH der Kinder zu einem erneuten Ansatz der Abschreibung. Handelt es sich bei der Immobilie um ein Objekt, dass statt einer Nutzung zu Wohnzwecken eine gewerblichen Nutzung vorsieht und ist der Mieter ein Gewerbetreibender, dann beträgt die jährliche Abschreibung sogar 3% statt nur 2% der Anschaffungskosten.
- Hier ist darauf zu achten, dass dies dazu führen kann, dass die Eltern ein neues Vermögen aufbauen, welches bei einer Erbschaft eine Erbschaftsteuer bei den Kindern verursacht.
- Weiterhin ist allerdings zu beachten, dass der Verkauf der Immobilie an die GmbH der Kinder nicht von der Grunderwerbsteuer befreit ist.
- Außerdem kann eine GmbH den späteren Verkauf, selbst nach Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren, nicht steuerfrei halten.
- Insbesondere diese beiden Bedingungen führen dazu, dass der private Verkauf an die Kinder meist die bessere Alternative darstellt.

FAZIT

Als Fazit können wir festhalten, dass der Verkauf einer Immobilie der Eltern an die Kinder immer steuerlich deutlich günstiger ausfällt, als wenn man sie lediglich vererbt oder verschenkt. Dabei profitieren sowohl die Eltern als auch die Kinder. Ein privater Verkauf ist dabei in fast allen Fällen einem Verkauf an eine GmbH der Kinder vorzuziehen.



Nach dem Verkauf in der Wohnung bleiben?

Viele Eigentümer fragen sich im Alter: Kann ich meine Immobilie verkaufen und darin wohnen bleiben? Die Antwort darauf lautet: Ja, es gibt verschiedene Möglichkeiten, die Immobilie zu verkaufen und sie dennoch weiterhin zu nutzen.

Insbesondere für Eigentümer, die ihre Immobilie aus finanziellen Gründen verkaufen möchten, zum Beispiel weil die Rente nicht ausreicht, ist diese Variante attraktiv.

Sie haben dafür folgende 5 Optionen:

OPTION 1:

Lebenslanges Wohnrecht beim Immobilienverkauf

Vorteile Lebenslanges Wohnrecht

- Mit dem lebenslangen Wohnrecht sind Sie berechtigt, die Immobilie zu bewohnen, ohne Eigentümer zu sein.
- Sie müssen keine Nutzungsgebühr zahlen, allerdings für anfallende Nebenkosten aufkommen.
- Das Wohnrecht muss im Grundbuch eingetragen werden und Teil des Kaufvertrags sein. Es erlischt erst mit Ihrem Tod.

Nachteile Lebenslanges Wohnrecht

- Das lebenslange Wohnrecht reduziert die Verkaufschancen sowie den Verkaufserlös einer Immobilie.
- In der Regel wird diese Variante deshalb nur umgesetzt, wenn die Immobilie zu Lebzeiten auf die Kinder übertragen wird und Eltern das Eigenheim weiter nutzen möchten.

OPTION 2:

Die Immobilie mit Nießbrauch verkaufen

Vorteile Lebenslanges Wohnrecht

- Auch bei dieser Form des Verkaufs können Sie weiterhin in der Immobilie wohnen.
- Im Unterschied zum lebenslangen Wohnrecht haben ehemaligen Eigentümer beim Nießbrauch umfangreichere Rechte. Denn während es sich beim lebenslangen Wohnrecht nur um ein Nutzungsrecht handelt, dürfen Sie bei der Nießbrauchregelung die Immobilie nicht nur selbst bewohnen, sondern auch vermieten und die erzielte Miete selbst behalten.
- Besitzer sowie Nachkommen erhalten Steuervorteile (Schenkungs- und Erbschaftssteuer), denn das Nießbrauchsrecht kann vom Wert der Immobilie abgezogen werden.
- Der Nießbrauch kann bis zum Lebensende oder für einen bestimmten Zeitraum vereinbart werden.

Nachteile Nießbrauch

- Falls es doch einmal zum Streit kommen sollte kann die Schenkung durch das Nießbrauchsrecht nur in Ausnahmefällen wieder rückgängig gemacht werden.
- Es fallen Kosten für den Notar und den Eintrag ins Grundbuch an.

OPTION 3:

Immobilienverrentung: Verkauf auf Rentenbasis

Vorteile Lebenslanges Wohnrecht

Beim Modell der Verrentung verkaufen Sie Ihre Immobilie an einen Kapitalanleger/Investor

Bei der Verrentung wird zwischen der Zeit- und Leibrente unterschieden:

1. Bei der Zeitrente ist die monatliche Rente sowie das Wohnrecht auf einen bestimmten Zeitraum festgelegt.
2. Bei der Leibrente erhalten Sie eine lebenslange Zusatzrente sowie lebenslanges Wohnrecht.

Vorteile Verrentung

- Sie erhalten monatliche Rentenzahlungen.
- Für den Verkauf der Immobilie fallen keine Steuern an.
- Sofern vereinbart, kümmert sich der Käufer fortan um Instandhaltung und Reparatur.

Nachteile Verrentung

- Die Abschlussgebühr und die Rückversicherung der Bank gegen das Langlebkeitsrisiko der Eigentümer können relativ teuer sein.
- Da die Immobilie als Sicherheit für die sog. Umkehrhypothek dient, kann sie nicht mehr anderweitig eingesetzt werden.
- Der Wert der Immobilie kann komplett entfallen oder erheblich geschmälert sein.





OPTION 4:

Immobilie verkaufen und Umkehrhypothek erhalten

Bei der Umkehrhypothek verkaufen Sie Ihre Immobilie an einen Darlehensgeber, in der Regel an eine Bank, und behalten Ihr lebenslanges Wohnrecht. Ihr Darlehensgeber zahlt Ihnen einen einmaligen Betrag sowie eine befristete oder lebenslange Rente.

Vorteile Umkehrhypothek

- Im Unterschied zur Leibrente handelt es sich bei der Umkehrhypothek um einen Kreditvertrag. Das heißt: Es kommt zu keinem Eigentümerwechsel und Sie bleiben Eigentümer Ihrer Immobilie. Nach Ihrem Tod wird Ihre Immobilie vom Darlehensgeber verkauft. Mit dem Verkaufserlös wird Ihr Kredit getilgt.

Nachteile Umkehrhypothek

- Die Auszahlungsbeträge bei der Umkehrhypothek sind vergleichsweise sehr gering.
- Die Immobilie kann nicht als Sicherheit für weitere Kredite genutzt werden.
- Sie haben relativ hohe Notar- und Grundbuchkosten sowie Kosten für die Erstellung des Wertgutachten.
- Sie haben fortbestehende Instandhaltungskosten für den Immobilieneigentümer

OPTION 5:

Die Immobilie mit Rückmietung verkaufen

Sie können Ihr Haus oder Ihre Wohnung im Alter auch klassisch verkaufen und ein lebenslanges Wohnrecht gegen eine monatliche Mietzahlung erhalten.

Vorteile Rückmietung

- Sofern Sie die sogenannte Nutzungsgebühr monatlich zahlen, dürfen Sie, solange Sie möchten, in der Immobilie wohnen.
- Eine Kündigung des Vertragsverhältnisses ist Ihrerseits mit einer Frist von drei Monaten möglich.
- Der Käufer muss keinen sogenannten Nutzungsabschlag vom Verkehrswert der Immobilie abziehen. Dadurch kann ein höherer Verkaufspreis als bei anderen Modellen erzielt werden.

Nachteile Rückmietung

- Potenziell steigende Miete, die der Vermieter in üblichen Mietverhältnissen ansetzen kann. Insbesondere in Ballungsräumen ist erwartbar, dass die Mieten deutlich schneller ansteigen werden als die Rente.

Nach dem Verkauf in eine andere Immobilie umziehen?

Der Hausverkauf und anschließende Umzug in eine Wohnung sorgt bei vielen Eigentümern für mehr Lebensqualität im Alter. Denn durch die räumliche Verkleinerung ergeben sich einige Vorteile:

- Sie sparen Geld: Wer sich im Alter verkleinert, spart laufende Kosten. Denn in einer kleineren Wohnung fallen zum Beispiel weniger Heizkosten an.
- Sie sparen sich Arbeit: Haus und Garten müssen gepflegt werden. Umso kleiner der Innen- und Außenbereich, desto weniger Arbeit fällt an.
- Sie können sich mehr leisten: Mit einem professionellen Makler an Ihrer Seite erzielen den für Sie besten Verkaufspreis – und haben zumeist noch Geld übrig, dass Sie nach Ihren persönlichen Wünschen und Vorstellungen einsetzen können.

Die Immobilie im Alter verkaufen und in eine Eigentumswohnung ziehen

Möchten Sie Ihr Haus verkaufen, lässt sich mit dem Verkaufserlös eine Eigentumswohnung finanzieren, die besser zu Ihnen passt. Damit der Zeitpunkt des Verkaufs und der Zeitpunkt des Kaufs möglichst nah beieinander liegen, lohnt es sich, einen Immobilienmakler zu beauftragen. Denn der realisiert Ihren Verkauf schnell und sicher nach Ihren persönlichen Zielen und Vorstellungen.

Die Vorteile einer Eigentumswohnung nach dem Verkauf Ihres Hauses:

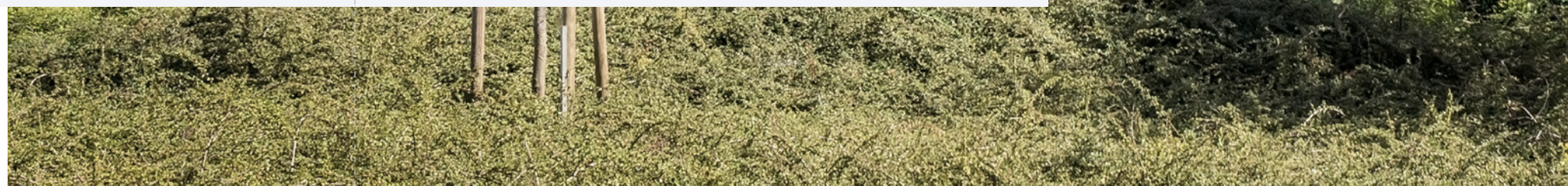
- Sie müssen keine Miete zahlen. Damit dient die Eigentumswohnung als zusätzliche Altersvorsorge.
- Der Kaufpreis lässt sich mit dem Verkaufserlös finanzieren. Es ist meist nicht nötig, einen Kredit aufzunehmen.
- Sie können die Eigentumswohnung wiederum vererben, verschenken oder mit einem Wohnungs- oder Nießbrauchrecht an Ihre Kinder verkaufen.

Die Immobilie verkaufen und in eine Mietwohnung ziehen

Reicht die Rente nicht aus, um das Eigenheim zu finanzieren oder möchten Sie sich von Ihren Eigentümerpflichten lösen, kann der Verkauf und anschließende Umzug in eine Mietwohnung im Alter eine gute Lösung sein – abhängig natürlich auch vom Wohnungsmarkt Ihres Wunsch-Wohnortes.

Die Vorteile einer Mietwohnung nach dem Verkauf Ihres Hauses:

- Sie müssen keine Eigentümerpflichten übernehmen.
- Eine passende Mietwohnung finden Sie oft schneller und einfacher als eine passende Eigentumswohnung.
- Sie müssen keine Rücklagen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bilden.
- Mit der Mietwohnung können Sie flexibel reagieren – und sich zum Beispiel zu einem fortgeschrittenen Zeitpunkt für eine andere Wohnform entscheiden.



2

Was kann ich mit meiner geerbten Immobilie tun?

In diesem Kapitel möchten wir Sie ansprechen, wenn Sie auf der anderen Seite der Gleichung stehen: Sie haben eine Immobilie geerbt oder geschenkt bekommen und müssen darüber entscheiden, wie Sie damit nun weiter verfahren.

Was müssen Sie alles beachten?

Möchten Sie die Immobilie selbst nutzen, oder verkaufen?

Und vor allem: Können Sie das überhaupt alleine entscheiden?

In diesem Kapitel werden Sie zu all diesen Fragen umfassend informiert:

- Über gesetzliche Fristen, die es einzuhalten gibt
- Über rechtliche Regelungen, die Sie kennen müssen
- Über steuerliche Forderungen, denen Sie eventuell nachkommen müssen

Wir wollen Ihnen diese Antworten auch geben, damit Sie leichter entscheiden können, ob Sie die Immobilie behalten, verkaufen oder vermieten wollen.



DIE 4 DINGE, DIE SIE ZUERST TUN SOLLTEN

1. Klären Sie die Nachlassregelung
2. Entscheiden Sie, ob sie das Erbe annehmen oder ausschlagen
3. Ermitteln Sie, ob und wieviel Erbschaftssteuer Sie zahlen müssen
4. Entscheiden Sie, ob sie die geerbte Immobilie behalten oder verkaufen wollen

So klären Sie die Nachlassregelung

Ganz am Anfang Ihrer Reise als Erbe ist es wichtig zu klären, in welcher Rechtsstellung Sie sich laut Erbgesetz befinden: Sie können Alleinerbe sein, oder gemeinsam mit anderen geerbt haben.

Die Details, über die Aufteilung des Erbes regelt für gewöhnlich das zu Lebzeiten des Verstorbenen aufgesetzte Testament – oder ein Erbvertrag.

Ist die Verfügung des Erbes jedoch nicht festgelegt worden, gibt es eine gesetzliche Erbfolge, nach welcher der Nachlass geregelt wird.

Ein Rat vom Profi

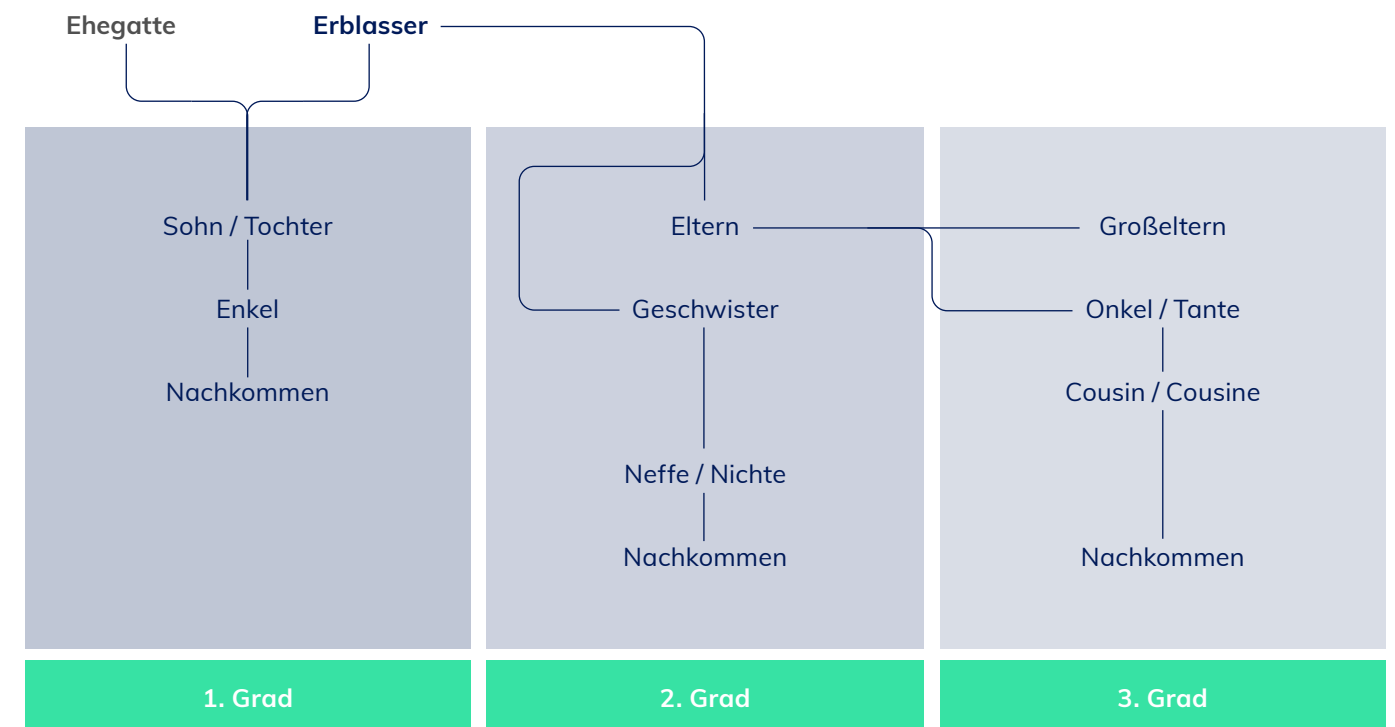
Stellen Sie Ihre Rechtsstellung als Erbender so bald wie möglich klar. Sie ist die Grundlage dafür, dass Sie alle weitere Entscheidungen richtig treffen können.



Wenn das Erbe nicht geregelt wurde: Die gesetzliche Erbfolge

Wenn kein Testament und kein Erbvertrag existieren, die den Nachlass regeln, kommt die gesetzlich geregelte Erbfolge ins Spiel.

Die gesetzliche Erbfolge begünstigt zuerst die Hinterbliebenen mit dem engsten Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser. Dafür werden die Erben nach ihrem Verwandtschaftsgrad in fünf Kategorien unterteilt:



Solange es Erben der ersten Kategorie gibt, werden sämtliche Verwandte der übrigen Kategorien bei der Erbverteilung nicht beachtet. Dasselbe gilt für Kinder und Eltern: Solange die Eltern noch leben, haben ihre Nachkommen kein Anrecht auf das Erbe.

Allerdings: Das Ehegatten-Erbrecht gestattet Ehegatten und Lebenspartnern zu erben.

Die gesetzliche Erbfolgeregelung bezieht sich also **ausschließlich auf die biologische Verwandtschaft oder adoptierte Kinder**. Alle anderen Verwandtschaftsgrade haben kein gesetzliches Erbrecht.

Meistens teilen sich Ehepartner und Kinder des Verstorbenen den Nachlass. In diesem Fall steht dem Ehegatten oder Partner ein Viertel des Erbes zu, während das Kind oder die Kindern drei Viertel erhalten.

Wird die Ehe (wie in den meisten Fällen) als sogenannte "Zugewinnngemeinschaft" geführt, steht dem hinterbliebenen Partner sogar die Hälfte des Erbes zu.

Gibt es keine Kinder, hat der Ehe- oder Lebenspartner gegenüber Verwandten zweiter Ordnung ebenfalls Anspruch auf die Hälfte des Nachlasses.

Wenn der Verstorbene kein Testament hinterlassen hat, kommt es also unweigerlich zur Anwendung der gesetzlichen Erbfolge. Das wiederum bedeutet, dass – vielleicht sogar ungewollt – eine Erbengemeinschaft entstehen kann.

Wenn Sie nicht alleine erben: Die Erbengemeinschaft

Eine Erbengemeinschaft entsteht immer dann, wenn das gesamte Erbe oder ein einzelnes Vermächtnis (sei es durch Testament oder gesetzliche Erbfolge) nicht einem Alleinerben überlassen wird, sondern mehreren Personen gleichzeitig.

- Eine Erbengemeinschaft kann sich aus dem Ehepartner und den Kindern oder aus den Eltern und dem Ehepartner des Verstorbenen, oder beliebigen anderen Konstellationen zusammensetzen.
- In einer Erbengemeinschaft sind alle Erbenden an der gesamten Erbmasse beteiligt. Die Aufteilung erfolgt nach einer natürlichen Teilung (Erbauseinandersetzung), bei der sich jeder Erbende gewisse Gegenstände aus der Erbmasse aussucht, bis alles aufgeteilt ist.
- Gehört eine Immobilie zur Erbmasse, deren Wert den des übrigen Erbes übersteigt, ist die natürliche Teilung allerdings nicht mehr möglich. Dann müssen sich die Erben gemeinsam über die Verwendung der Immobilie einigen
- Für jede solche Entscheidung ist ein einheitlicher Beschluss der Miterben nötig.
- Erbengemeinschaften entstehen oft unfreiwillig, was dazu führt, dass die Mitglieder zumeist unterschiedliche Interessen und Vorstellungen davon haben, wie mit der Immobilie umgegangen werden soll.

Deshalb ist es ungemein wichtig, die Auseinandersetzung über eine geerbte Immobilie so schnell wie möglich zu klären. Sie haben dafür mehrere Möglichkeiten:

Ihre Möglichkeiten als Erbengemeinschaft

MÖGLICHKEIT 1

Die Auszahlung der Miterben

Eine der häufigsten und einfachsten Optionen ist, dass eine Partei in das anteilig geerbte Haus einzieht, und die Miterben auszahlt. In diesem Fall wird ein entsprechender Vertrag aufgesetzt und, da es sich um eine Immobilie handelt, notariell beurkundet.



MÖGLICHKEIT 2

Der einvernehmliche Verkauf

Auch für diese Variante entscheiden sich viele Erbengemeinschaften. Mit dem Verkauf der Immobilie kann der Verkaufserlös unter den Erben aufgeteilt werden. Das Konfliktpotenzial verschwindet so am schnellsten.

Sollten Sie sich für den einvernehmlichen Verkauf entscheiden, ist es am besten, sie beauftragen gemeinsam einen neutralen Makler: Als objektiver Berater und Experte auf seinem Gebiet kann er die Interessen aller Parteien berücksichtigen, während Sie eventuelle Bereicherungsvorwürfe effektiv vermeiden.

MÖGLICHKEIT 3

Die Teilungsversteigerung von Erbanteilen

Wenn sich die Mitglieder einer Erbengemeinschaft nicht einstimmig auf die zukünftige Nutzung der Immobilie einigen können, gibt es noch ein letztes Mittel: die Teilungsversteigerung.

- Die Teilungsversteigerung kann auch nur ein einzelnes Mitglied der Erbengemeinschaft beantragen.
- Bei einer Teilungsversteigerung versteigert ein Miterbe seinen Anteil, den die anderen Miterben ersteigern können. Dabei kann jedoch ausschließlich der gesamte Erbanteil versteigert werden, nicht nur ein einzelner Gegenstand wie z.B. die Immobilie.
- Grundsätzlich wird dem Interesse des Miterben, der eine sofortige Verwertung der Immobilie anstrebt, Vorrang gewährt. Das Ziel einer Teilungsversteigerung ist, ein nicht real teilbares Erbstück möglichst rasch in Geld zu verwandeln, um eine Teilung zu ermöglichen.

Sie sollten es sich allerdings gut überlegen, bevor Sie sich für diese Option entscheiden. Bei einer Teilungsversteigerung erhalten Sie für Immobilien meist Preise weit unterhalb des Verkaufswertes. Außerdem kommen nicht unerhebliche Verfahrenskosten auf. Das hat leicht zur Folge, dass ein Teil des geerbten Vermögens vernichtet wird.

2

Das Erbe annehmen oder ausschlagen?



Ein Rat vom Profi

Um ihre Entscheidung treffen zu können, müssen Sie das Erbe sorgfältig prüfen. Am sichersten gehen Sie, wenn Sie einen Notar oder Steuerberater mit der Prüfung beauftragen.

Viele Erben denken, dass dies die erste Frage ist, die sie beantworten müssen. Wie Sie sehen, gehen dieser Frage allerdings bereits einige wichtige Fragen voraus.

Selbst wenn Sie bereits Ihre Rechtsstellung sichergestellt haben, müssen Sie zuerst noch etwas anderes prüfen: Und zwar, was sich tatsächlich hinter der Erbmasse verbirgt.

- Sie müssen sich im Vorfeld bewusst sein, dass Sie mit einer Erbschaft nicht nur (Eigentums-)Rechte erhalten, sondern auch die damit verbundenen Pflichten übertragen bekommen.
- Als Erbe sind Sie der Rechtsnachfolger des Erblassers. Bei einem Vermögenswert wie einer Immobilie erben Sie deshalb eventuell etwaige Belastungen wie ausstehende Kredite oder Schulden des Erblassers mit.
- Sollte sich herausstellen, dass Sie mit dem Haus auch einen Schuldenberg geerbt haben, ist es eine ernsthafte Überlegung wert, ob Sie das Erbe annehmen möchten, oder ob Sie nicht doch besser daran täten, das Erbe auszuschlagen – denn auch das ist eine Möglichkeit.

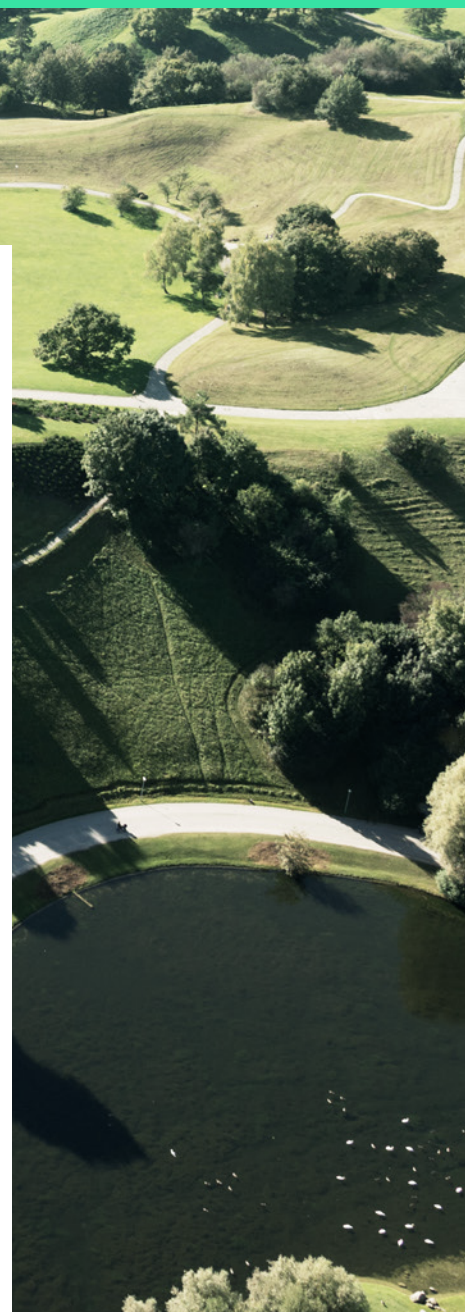
Für das Ausschlagen des Erbes benötigt das Nachlassgericht eine entsprechende Erklärung von Ihnen, dass Sie das Erbe nicht antreten möchten – **und zwar innerhalb von sechs Wochen**, nachdem Sie von der Erbschaft erfahren haben. **Wenn sie die Frist von sechs Wochen zum Ausschlagen verstreichen lassen, gilt das Erbe als angenommen.**

Diese Frist ist deshalb so wichtig, weil das Annehmen des Erbes im Gegensatz zum Ausschlagen bereits durch stillschweigendes schlüssiges Handeln (z. B. das Erhalten von Mietzahlungen) passiert. Auch eine formlose Erklärung ist hier schon ausreichend.

Die stillschweigende Annahme ist nur in seltenen Fällen im Nachhinein noch anfechtbar – zum Beispiel, wenn Sie sich über bestimmte Eigenschaften des Erbes getäuscht haben oder getäuscht wurden.

Nutzen Sie diese Formel zur Entscheidungsfindung, ob Sie das Erbe annehmen oder ausschlagen sollen:

- Wenn der Wert des Erbes größer ist als die mitgeerbten Schulden, nehmen Sie es an.
- Wenn der Wert der Schulden größer ist als der Wert des Erbes, lehnen Sie lieber ab.





Ermitteln Sie, ob und wieviel Erbschaftssteuer Sie zahlen müssen

Wenn Sie Vermögen erben, fällt für gewöhnlich eine Erbschaftsteuer an. Ihre Höhe richtet sich nach dem Verwandtschaftsgrad. Doch nicht immer hält der Fiskus die Hand auf: Gerade für enge Familienangehörige, wie Ehepartner oder Kinder, gibt es recht hohe Freibeträge.

Wie genau sich die Freibeträge gestalten, verrät Ihnen die folgende Übersicht:

Freibeträge und Erbschaftsteuer für die Steuerklasse I

Steuerklasse I	Freibetrag	Erbschaftsteuer (vermögensabhängig)	
Ehegatten	500.000 €	bis 75.000 €	7 %
eingetragene Lebenspartner*		bis 300.000 €	11 %
Kinder, Stiefkinder*	400.000 €	bis 600.000 €	15 %
Enkel	200.000 €	bis 13 Mio. €	23 %
Eltern, Großeltern	100.000 €	bis 6. Mio. €	19 %
Eltern, Großeltern	100.000 €	bis 26 Mio. €	27 %
		über 26 Mio. €	30 %

Freibeträge und Erbschaftsteuer für die Steuerklasse II

Steuerklasse I	Freibetrag	Erbschaftsteuer (vermögensabhängig)	
Eltern, Großeltern		bis 75.000 €	15 %
(bei Schenkungen)		bis 300.000 €	20 %
Geschwister, Neffen,	20.000 €	bis 600.000 €	25 %
Nichten, Schwiegerkinder Enkel		bis 13 Mio. €	30 %
Geschiedene Ehegatten		bis 6. Mio. €	35 %
		bis 26 Mio. €	40 %
		über 26 Mio. €	43 %

Quelle: [ErbStG §16](#), Stand: 08.12.2021



Freibeträge und Erbschaftsteuer für die Steuerklasse III

Steuerklasse III	Freibetrag	Erbschaftsteuer (vermögensabhängig)	
Lebensgefährten		bis 6. Mio. €	7 %
Freunde	20.000 €	über 6 Mio. €	11 %
Onkel, Tanten			

Ihr Verwandtschaftsgrad bildet die Grundlage für Ihre Steuerklasse: Von monetären Wert Ihres Erbes wird dieser Freibetrag abgezogen und erst dann der Rest – je nach Steuerklasse – versteuert.

Am Wichtigsten ist, dass Sie Ihren Erbfall umgehend schriftlich dem Finanzamt melden. Denn für jeden Erbenden gilt die Meldepflicht, die zuständige Steuerbehörde innerhalb von drei Monaten zu informieren, nachdem Sie von Ihrer Erbschaft in Kenntnis gesetzt worden sind.

Halten Sie diese Frist auf jeden Fall ein! Steuer-schulden verjähren auch nicht – die Erbschaftssteuer kann noch viele Jahre später eingefordert werden. Im schlimmsten Fall droht Ihnen ein Strafverfahren.

Doch es gibt auch eine gute Nachricht: Sie haben eventuell die Möglichkeit, eine geerbte Immobilie steuerfrei zu erhalten. Dafür müssen ein paar Umstände zutreffen:

- Die geerbte Immobilie muss vom Verstorbenen selbst bewohnt worden sein.
- Die Wohnfläche der Immobilie darf nicht größer als 200 Quadratmeter sein.
- Die Immobilie muss von Ihnen selbst als erbender Ehe- bzw. Lebenspartner oder als Kind nach dem Erbfall für mindestens zehn Jahre bewohnt werden.

Vorsicht! Der letzte Punkt ist hier der wichtigste, denn: Haben Sie das Haus am Ende doch weniger als zehn Jahre bewohnt, wird die Erbschaftssteuer nachträglich doch noch fällig.



Entscheiden Sie, ob sie die geerbte Immobilie behalten oder verkaufen wollen

Wir wollten Sie mit diesem Ratgeber bis zu diesem Punkt ausführlich informieren, damit Sie sich gut vorbereitet fühlen, wenn Sie nun die eigentliche und zentrale Frage beantworten wollen:

Wie werden Sie die geerbte Immobilie nutzen?

Selbstverständlich gibt es für diese Entscheidung keine universelle Antwort – dazu ist jeder Erbfall und die Vorstellungen aller Erbenden zu individuell. Finanzielle und emotionale Faktoren fallen bei jedem unterschiedlich aus.

Trotzdem ist es hilfreich, wenn Sie sich bei den jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten bestimmte Fragen stellen. Bei diesem Prozess möchten wir Sie in diesem letzten Kapitel unterstützen und begleiten.

Die Immobilie selbst nutzen

Eine geerbte Immobilie ist fast immer mit vielen Erinnerungen an den Verstorbenen verbunden. In vielen Fällen handelt es sich um das Elternhaus, in dem der Erbende oder die Erbenden aufgewachsen sind. Der Wunsch, selbst einzuziehen, kann sehr stark sein. Dafür spricht häufig auch die finanzielle Sicht, da Sie bei der Eigennutzung von über zehn Jahren von der Erbschaftsteuer befreit werden.

Doch bevor Sie jetzt anfangen, die Umzugskisten zu packen, sollten Sie sich selbstkritisch damit auseinandersetzen, ob die Immobilie wirklich in Ihr Leben passt.

Folgende Fragen können Ihnen helfen:

- Passt die Größe der Immobilie zum Platzbedarf meiner Lebenssituation?
- Gefällt mir die Lage der Immobilie und ist sie vorteilhaft für mich/meine Familie?
- Gibt es nicht doch eine Immobilie, die mir besser gefällt und besser zu mir/uns passt?
- Wie viel würde ein Umzug kosten?
- Wie hoch wären die Erhaltungskosten der Immobilie (diese sind nicht zu unterschätzen!)?
- Muss die Immobilie eventuell renoviert werden, und für wie viel?

Wenn sie auf mehr als drei dieser Fragen keine positiven Antworten erhalten, wird die Immobilie höchstwahrscheinlich eher eine Belastung als eine Bereicherung für Sie sein, weil Sie zu viele Veränderungen und finanzielle Mittel von Ihnen verlangen wird.

In diesem Fall sollten Sie von der Eigennutzung eher absehen.

Die Immobilie vermieten oder verkaufen

Auch diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten.

- Eine Vermietung der geerbten Immobilie ist sinnvoll, wenn Sie eine inflationssichere Vermögensanlage suchen, die auch noch Mieteinnahmen abwirft.
- Auch die Aussicht, die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt doch noch selbst zu nutzen und die Zeit bis dahin mit einer Vermietung zu überbrücken, spricht für diese Option.

Tatsächlich entscheiden sich die meisten Erbenden allerdings für einen Verkauf der Immobilie.

Und dafür sprechen viele gute Gründe.

- Die Immobilie passt einfach nicht zu Ihnen
- Die Immobilie soll später ohnehin verkauft werden
- Der Verkaufserlös eröffnet Ihnen finanzielle Möglichkeiten
- Sie sparen sich zusätzliche Kreditzahlungen
- Eine Immobilie zu besitzen bedeutet Aufwand
- Sie wollen oder können keine Erbengemeinschaft auszahlen

Wie Sie sehen, ist der Verkauf in vielen Fällen der goldene Weg für Ihre geerbte Immobilie. Deshalb wollen wir Ihnen im letzten Kapitel die besten Tipps geben, wie Sie Ihre Immobilie optimal verkaufen.

3

Sie wollen Ihre Erbimmobilie verkaufen

Sollten Sie sich sicher sein, dass Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen, werden wir Ihnen noch ein paar zusätzliche Tipps mitgeben, damit auch der Verkauf reibungslos klappt.

DIESE 3 FRAGEN MÜSSEN SIE FÜR SICH BEANTWORTEN

1. Müssen Sie Spekulationssteuer zahlen?

- Wenn Sie eine Immobilie erben, müssen Sie Spekulationssteuer an das Finanzamt zahlen, falls zwischen ursprünglichem Erwerb und Verkauf weniger als zehn Jahre liegen.
- Die zehnjährige Spekulationsfrist beginnt mit dem ursprünglichen Kaufdatum, zu dem der Erblasser die Immobilie erworben hat. Der Zeitpunkt, zu dem Sie das Erbe antreten, spielt dabei keine Rolle.
- Der Gewinn aus dem Hausverkauf ist in vollem Umfang steuerpflichtig, wenn er die Freigrenze von 600 Euro übersteigt.
- Die verkaufsbedingte Spekulationssteuer wird unabhängig von einer eventuell anfallenden Erbschaftssteuer berechnet – und umgekehrt.
- Wird die Immobilie an eine Erbengemeinschaft vererbt, können nur alle Mitglieder gemeinsam über einen Verkauf entscheiden.



Wann ist der Verkauf einer geerbten Immobilie steuerfrei?

Der Verkauf einer privaten Immobilie bleibt steuerfrei und unterliegt nicht der Spekulationssteuer, wenn Sie:

- Die Immobilie frühestens zehn Jahre nach dem Erwerb durch den Erblasser verkaufen.
- Sie oder die Erblasser die Immobilie dauerhaft oder wenigstens zwei Jahre vor dem Verkauf sowie im Jahr des Verkaufs selbst bewohnt haben und dann vor Ablauf der Zehnjahresfrist verkaufen.
- Sie die Immobilie dauerhaft oder wenigstens zwei Jahre vor dem Verkauf sowie im Jahr des Verkaufs mietfrei einem leiblichen oder adoptierten Kind zu Wohnzwecken überlassen und für das Kind Kindergeld bezogen haben.
- der Verkaufserlös weniger als 600 Euro Gewinn bringt.

BEISPIEL 1:

Sie erben ein Haus von Ihrer Mutter. Diese hatte das Objekt 12 Jahre vor ihrem Tod gekauft. Als neue Eigentümer:innen dürfen Sie die Immobilie unmittelbar nach der Erbschaft steuerfrei veräußern – egal, ob die Immobilie vorab zur eigenen Wohnnutzung in Gebrauch war oder es sich um eine vermietete Immobilie handelt.

BEISPIEL 2:

Hätte Ihre Mutter das Haus erst vor sieben Jahren gekauft und nicht selbst zu eigenen Wohnzwecken genutzt, müssten Sie bis zu einem steuerfreien Verkauf noch drei Jahre warten. Alternativ müssten Sie das Haus in den drei Jahren vor dem Verkauf selbst bewohnen bzw. mietfrei Ihrem eigenen Kind überlassen.

Wie hoch ist die Spekulationssteuer?

Die Höhe der Spekulationssteuer richtet sich nach Ihrem persönlichen Einkommenssteuersatz, da der Gewinn aus dem Verkauf als zusätzliche Einnahme in der Steuererklärung zählt.

Den zu versteuernden Gewinn können Sie durch weitere Kosten mindern, die beispielsweise beim Hausverkauf anfallen. Damit sinkt auch die Höhe der Spekulationssteuer entsprechend.

2. Wieviel ist Ihre Immobilie wert?

Nun, da Sie bereits wissen, dass eventuell eine Erbschaftssteuer auf Sie zukommt, wollen Sie natürlich wissen, welchen Wert Ihre geerbte Immobilie hat.

Unser Tipp: Um diesen sogenannten Verkehrswert zu ermitteln, geben Sie am besten ein professionelles Wertgutachten in Auftrag.

- Durch eine professionelle Wertermittlung erhalten Sie Kontrolle über die zu entrichtende Erbschaftsteuer.
- Das Finanzamt orientiert sich hierfür lediglich an einem Durchschnittswert nach der Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV).
- Indem Sie die Erbimmobilie von einem Sachkundigen bewerten lassen und das Gutachten dem Finanzamt vorlegen, können Sie den Steuerbetrag feiner bestimmen und gegebenenfalls wertmindernde Eigenschaften Ihrer Immobilie geltend machen. Dadurch kann sich die Erbschaftssteuer erheblich reduzieren.
- Insbesondere bei älteren Häusern, die renoviert werden müssen, rentiert sich ein eigenes Gutachten.



Unser Tipp

Beauftragen Sie zunächst einen Makler mit der Ermittlung des Verkehrswertes und sparen Sie sich den kostenpflichtigen Gutachter für einen Streitfall mit dem Finanzamt.

In einem Erbfall führt übrigens kein Gang am Finanzamt vorbei, denn ob Erbschaftssteuer anfällt oder nicht, entscheidet sich allein dort. Selbst wenn die Erbmasse so gering ist, dass Sie den Freibetrag nicht einmal annähernd ausschöpfen, muss das Finanzamt Ihnen darüber einen Bescheid ausstellen.

Ein Gutachten ist jedoch noch vielseitiger hilfreich: Es bildet die Grundlage für jedes weitere Vorgehen, das Sie mit Ihrer Immobilie planen – zum Beispiel, wenn Sie sich entscheiden sollten, Ihre Immobilie zu verkaufen.

Lassen Sie sich deshalb von einem Immobilien-Experten beraten. Denn bei der Wertbestimmung ist Vorsicht geboten: Viel zu viele Verkäufer schätzen die Verkaufssumme zu hoch ein, weil sie entweder emotionale Werte mit einfließen lassen, oder weil Sie sich erhoffen, Ihnen durch das Versprechen eines besonders hohen Gewinns von einem Auftrag überzeugen zu können.

Damit sabotieren Sie sich jedoch langfristig nur selbst: Denn eine Immobilie, die deutlich über ihrem Marktwert angeboten wird, findet schwerer einen Käufer, der Verkaufsprozess wird länger und nervenaufreibender, und am Ende müssen Sie eventuell noch unter dem Wert verkaufen, den ein realistischer Preis von Anfang an erreicht hätte.



3. Wollen Sie selbst verkaufen oder einen Makler einschalten?

Privatverkäufer unterschätzen oft den Kosten- und Zeitaufwand, den ein Hausverkauf mit sich bringt. Ein Privatverkauf bietet sich deshalb nur an, wenn Sie als Immobilienverkäufer versiert und erfahren genug sind.

Ist das nicht der Fall, sollten Sie sich an einen erfahrenen Immobilienmakler wenden: Makler sind Profi-Verkäufer, welche die Vermarktung Ihrer Immobilie sehr viel gezielter und effizienter steuern. Sie organisieren den gesamten Verkaufsprozess, unterstützen Sie bei der Ermittlung des richtigen Verkehrswerts und sichern den Verkauf rechtlich ab.

Gerade wenn es um den Verkauf von Immobilien aus dem Familienbesitz geht, steht häufig die emotionale Bindung einer erfolgreichen Verkaufsstrategie im Weg. Ein guter Makler und eine gute Maklerin helfen Ihnen dann dabei, einen realistischen, marktgerechten Preis zu ermitteln und die richtigen Käufer zu finden.

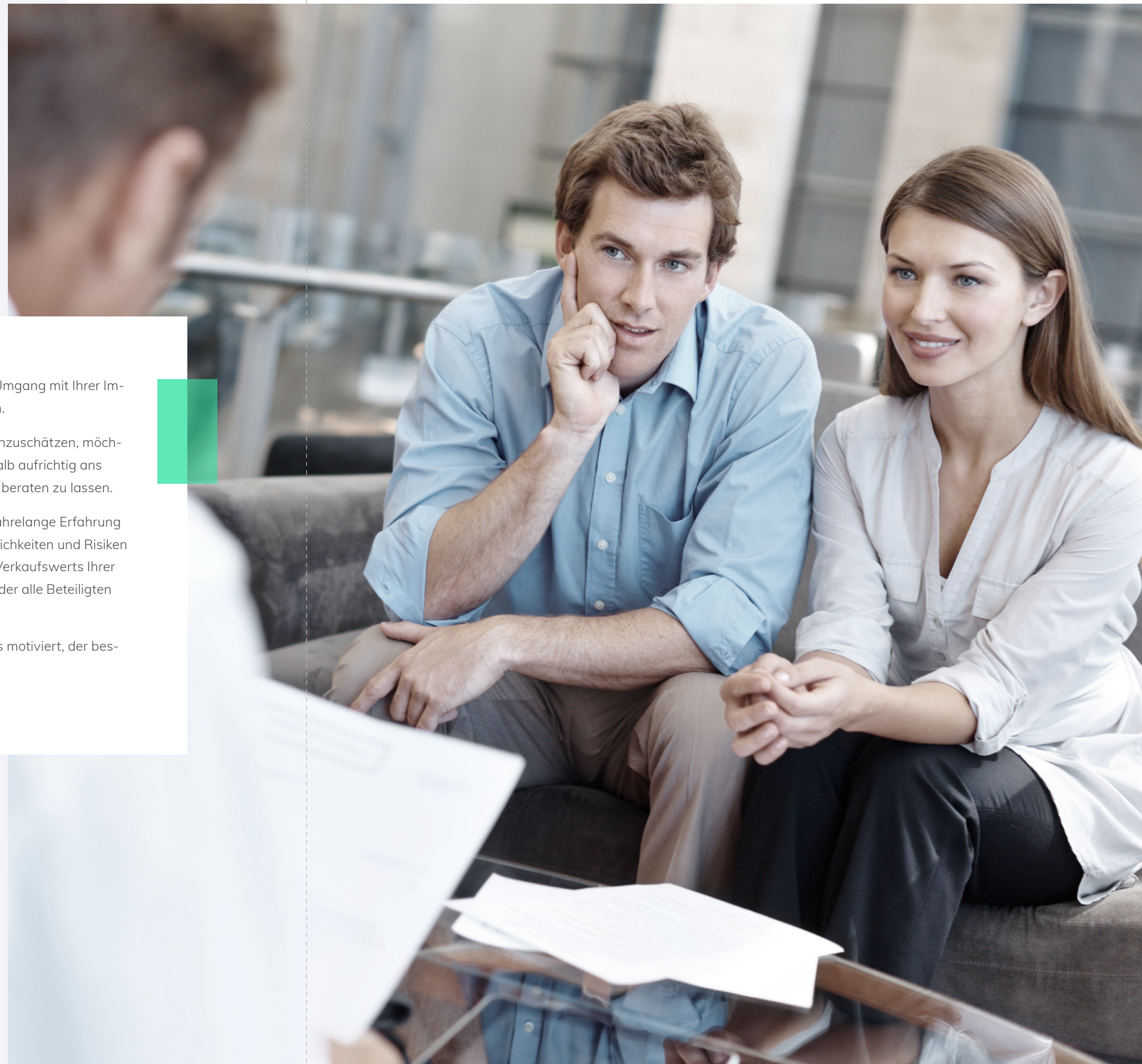
Ein Rat zum Schluss

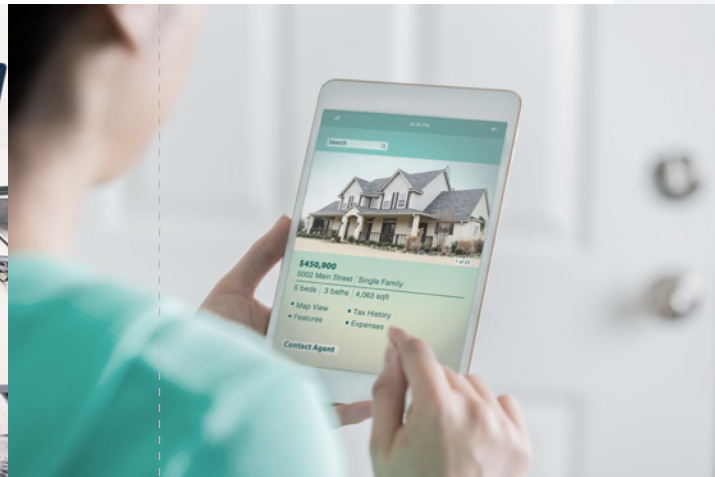
Egal, ob Sie Eigentümer oder Erbe sind: In den Umgang mit Ihrer Immobilie spielen viele individuelle Faktoren hinein.

Damit Sie diese individuellen Faktoren richtig einzuschätzen, möchten wir Ihnen zum Ende dieses Ratgebers deshalb aufrichtig ans Herz legen, sich von einem Immobilienexperten beraten zu lassen.

Das Team der Finestep Immobilien GmbH hat jahrelange Erfahrung darin, die Nutzung einer Immobilie auf alle Möglichkeiten und Risiken zu prüfen. Wir betreuen Sie vom Ermitteln des Verkaufswerts Ihrer Immobilie bis zu einer Verkaufsabwicklung, mit der alle Beteiligten glücklich sind.

Wenn Sie mehr darüber wissen wollen, was uns motiviert, der bessere Münchner Makler zu sein, klicken Sie [hier](#).





Unsere Leistungen

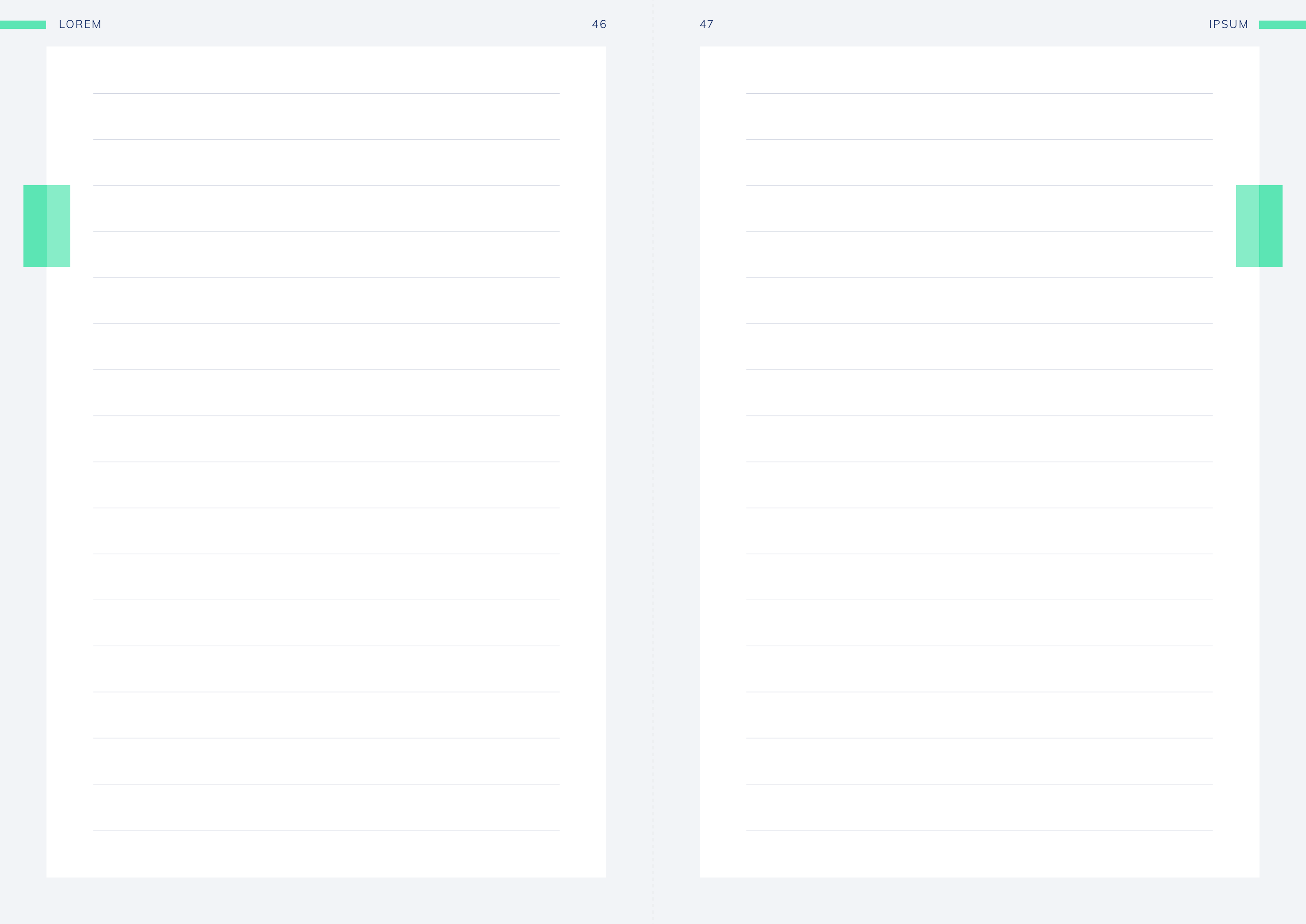


Wenn Sie uns als Immobilienmakler in München mit dem Verkauf einer geerbten Immobilie oder mit der Veräußerung einer altersbedingten Immobilien beauftragen, bieten wir Ihnen unser komplettes Leistungspaket an:

- Immobilien Wertermittlung
- Beschaffung aller Unterlagen sowie deren Aufarbeitung und Aufbewahrung
- Erstellung und Bearbeitung von Fotos und Videofilmen
- Erstellung eines ansprechenden Exposés
- Bau- und vertragsrechtliche Beratung
- Beratung zu einer etwaigen Optimierung des Objektes
- Ermittlung der richtigen Zielgruppe
- Initiierung von Marketingmaßnahmen
- Stetige Berichterstattung über Verkaufsaktivitäten
- Organisation und Durchführung von Besichtigungsterminen

Wir verkaufen Ihre Immobilie und suchen für Sie eine passende Immobilie (Altersgerechte Immobilie)







Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Haben Sie Fragen? Benötigen Sie Unterstützung?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!
Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.

🏠 Finestep Immobilien GmbH
Humboldtstraße 8
81543 München

📞 089 / 23 78 11 30

✉️ info@finestep.de

🌐 www.finestep.de