Ist die **geerbte Immobilie** zu teuer?

> Wenn ein wertvolles Erbe plötzlich zur finanziellen Herausforderung wird.



Betreff: Immobilie geerbt: Können Sie sich das Erbe wirklich leisten?

Liebe Leserinnen und Leser,

ein Haus voller Erinnerungen, vertraute Räume und vielleicht der Garten, in dem Sie als Kind gespielt haben. Eine geerbte Immobilie ist häufig weit mehr als ein Vermögenswert. Sie verbindet uns mit Menschen, die unser Leben geprägt haben.

Doch irgendwann taucht eine Frage auf, die zunächst kaum jemand stellen möchte: **Kann ich mir diese Immobilie auf Dauer überhaupt leisten?**

Denn mit dem Eigentum übernehmen Sie nicht nur einen möglicherweise beträchtlichen Wert, sondern auch Verantwortung, laufende Verpflichtungen und Entscheidungen, die Ihre finanzielle Zukunft beeinflussen können.

Wir zeigen Ihnen, worauf es jetzt ankommt und wie Sie einen Weg finden, der sowohl wirtschaftlich als auch persönlich zu Ihnen passt.

1. Behalten, vermieten oder verkaufen? Welche Entscheidung passt zu Ihrem Leben?

Eine geerbte Immobilie zu besitzen, bedeutet nicht automatisch, dass es sinnvoll ist, sie dauerhaft zu behalten. Gerade wenn persönliche Erinnerungen mit dem Haus verbunden sind, fällt es schwer, den tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzen objektiv zu beurteilen.

Vielleicht möchten Sie das Elternhaus bewahren. Doch was geschieht, wenn das Dach erneuert werden muss, die Heizungsanlage veraltet ist oder monatliche Kosten entstehen, obwohl niemand dort wohnt?

BEHALTEN

Behalten kann sinnvoll sein, wenn die Immobilie zu Ihrer Lebensplanung passt. Wer selbst einziehen möchte, sollte allerdings prüfen, welche Investitionen notwendig sind und ob Lage, Größe und Ausstattung auch langfristig den eigenen Bedürfnissen entsprechen.

VERMIETEN

Eine Vermietung eröffnet die Möglichkeit, regelmäßige Einnahmen zu erzielen und das Eigentum innerhalb der Familie zu erhalten. Allerdings müssen Mietüberschüsse, mögliche Leerstände, Instandhaltungskosten und der Verwaltungsaufwand realistisch berücksichtigt werden. Eine hohe Kaltmiete allein sagt noch wenig über die tatsächliche Wirtschaftlichkeit aus.

VERKAUFEN

Ein Verkauf wiederum kann finanzielle Freiräume schaffen. Vielleicht möchten Sie eine eigene Immobilie erwerben, bestehende Verbindlichkeiten reduzieren oder das geerbte Vermögen anders nutzen.

Entscheidend ist, nicht allein vom emotionalen Wert auszugehen. Eine professionelle Immobilienbewertung liefert eine wichtige Grundlage, um die verschiedenen Möglichkeiten miteinander zu vergleichen.

Dabei sollte auch berücksichtigt werden, ob noch Darlehen bestehen, welche Modernisierungen bevorstehen und welche steuerlichen Folgen eine Entscheidung haben könnte.

! **Unser Rat:** Fragen Sie sich nicht nur, was Ihnen die Immobilie bedeutet, sondern auch, welche Rolle sie in Ihrem zukünftigen Leben spielen soll.

Manchmal ist das Bewahren die richtige Entscheidung. Manchmal bedeutet Loslassen, dem geerbten Vermögen eine neue und ebenso wertvolle Aufgabe zu geben.

2. Erbschaftsteuer: Wenn das Finanzamt mit am Tisch sitzt

Ein wertvolles Haus bedeutet nicht automatisch, dass genügend Geld für mögliche Steuerzahlungen vorhanden ist.

Wer eine Immobilie erbt, denkt zunächst häufig an ihren Marktwert. Doch dieser Wert kann auch steuerliche Folgen haben. Besonders dann, wenn die Immobilie einen erheblichen Teil des Nachlasses ausmacht und nur wenig verfügbares Geld vorhanden ist.

Ob tatsächlich Erbschaftsteuer entsteht, hängt unter anderem vom Verwandtschaftsverhältnis, dem steuerlichen Wert des Erwerbs und möglichen Steuerbefreiungen ab.

Kinder können beispielsweise einen persönlichen Freibetrag von 400.000 Euro gegenüber jedem Elternteil nutzen. Für Ehepartner beträgt dieser 500.000 Euro. Bei Geschwistern liegt er hingegen bei lediglich 20.000 Euro.

500.000 €	400.000 €	20.000 €
EHEPARTNER	KINDER JE ELTERNTEIL	GESCHWISTER

Diese Unterschiede können entscheidend sein.

Stellen Sie sich vor, zwei Geschwister erben gemeinsam eine Immobilie. Je nach Immobilienwert und weiterem Nachlassvermögen können steuerliche Verpflichtungen entstehen, obwohl das geerbte Vermögen überwiegend im Gebäude gebunden ist.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein geerbtes Familienheim steuerfrei bleiben, wenn es vom überlebenden Ehepartner oder von Kindern selbst genutzt wird. Für Kinder gilt dabei unter anderem eine Wohnflächenbegrenzung von 200 Quadratmetern. Außerdem sind besondere Anforderungen an die Selbstnutzung und deren Dauer zu beachten.

Wichtig ist auch: Der vom Finanzamt festgestellte Immobilienwert muss nicht zwingend dem tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis entsprechen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen werden.

Eine fundierte Wertermittlung kann deshalb eine wichtige Rolle spielen.

Was bedeutet das für Sie?

Klären Sie frühzeitig mit einem Steuerberater, welche Belastungen entstehen könnten und welche gesetzlichen Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Denn eine rechtzeitige Prüfung kann verhindern, dass finanzielle Verpflichtungen Ihre Entscheidung über das geerbte Zuhause bestimmen.

3. Wenn mehrere Erben unterschiedliche Pläne haben

Ein gemeinsames Erbe verbindet Menschen. Unterschiedliche Vorstellungen können diese Verbindung jedoch auf die Probe stellen.

Die Schwester möchte das Elternhaus behalten. Der Bruder benötigt seinen Erbanteil, um die eigene Familie finanziell abzusichern. Ein weiterer Miterbe würde die Immobilie am liebsten vermieten.

Alle haben nachvollziehbare Gründe. Trotzdem entsteht eine Situation, in der persönliche Wünsche und wirtschaftliche Interessen aufeinandertreffen.

Bei einer Erbengemeinschaft gehört die Immobilie zunächst zum gemeinschaftlichen Nachlass. Kein einzelner Miterbe kann das gesamte Haus eigenständig verkaufen. Für die Veräußerung der Immobilie müssen die Erben grundsätzlich gemeinsam handeln.

Das kann besonders schwierig werden, wenn unterschiedliche Vorstellungen über den Immobilienwert bestehen.

Wer emotional an einem Haus hängt, bewertet es möglicherweise höher als jemand, der vor allem die finanziellen Möglichkeiten betrachtet.

Eine unabhängige Immobilienbewertung kann hier helfen, eine gemeinsame Gesprächsgrundlage zu schaffen.

Sie zeigt, welchen Preis die Immobilie unter den aktuellen Marktbedingungen voraussichtlich erzielen könnte.

Anschließend lassen sich mögliche Lösungen prüfen. Vielleicht übernimmt ein Miterbe das Haus und zahlt die anderen aus. Möglicherweise einigen sich alle auf eine gemeinsame Vermietung. Oder ein Verkauf ermöglicht eine klare finanzielle Aufteilung.

> Kommt keine Einigung zustande, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilungsversteigerung beantragt werden. Dieser Weg birgt allerdings erhebliche wirtschaftliche und familiäre Risiken.

Deshalb lohnt es sich, frühzeitig miteinander zu sprechen und bei Bedarf neutrale Fachleute einzubeziehen.

Eine geerbte Immobilie sollte möglichst nicht zum Ausgangspunkt eines dauerhaften Familienkonflikts werden.

Die beste Lösung ist nicht zwangsläufig diejenige mit dem höchsten Verkaufserlös. Sie ist diejenige, die wirtschaftlich nachvollziehbar ist und von den Beteiligten mitgetragen werden kann.

Ein Erbe sollte Perspektiven eröffnen und keine Sorgen verursachen

Vielleicht stehen Sie gerade selbst vor der Entscheidung, was mit einer geerbten Immobilie geschehen soll. Vielleicht beschäftigen Sie sich auch vorsorglich damit, wie Sie Ihr Eigentum eines Tages an die nächste Generation weitergeben möchten.

In beiden Fällen gilt: Sie müssen eine so weitreichende Entscheidung nicht allein treffen.

Ein realistischer Blick auf den Immobilienwert, die laufenden Kosten und die persönlichen Möglichkeiten hilft dabei, Unsicherheiten abzubauen.

Wir von MAKLERKOBLENZ.de unterstützen Sie dabei, Ihre Immobilie und die damit verbundenen Möglichkeiten besser einzuschätzen.

Ob Sie behalten, vermieten oder verkaufen möchten: Lassen Sie uns gemeinsam herausfinden, welcher Weg zu Ihrer Situation passt.

Was ist Ihre geerbte Immobilie heute wirklich wert?

Schaffen Sie Klarheit, bevor Sie eine Entscheidung treffen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Immobilie und Ihre persönlichen Vorstellungen.

MAKLERKOBLENZ.de kontaktieren →



Mit herzlichen Immobiliengrüßen

Ihr Team von MAKLERKOBLENZ.de

Hinweis: Die steuerlichen und rechtlichen Informationen dienen der allgemeinen Orientierung und ersetzen keine individuelle Beratung durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Marc Buhr Immobilien

Marc Buhr Immobilien GmbH · Burgstraße 15 · 56218 Mülheim-Kärlich
Tel. +49 171 543 34 53 · info@maklerkoblenz.de · www.maklerkoblenz.de