

 **Proficon**  
Professionelle ImmobilienConcepte GmbH  
Ritterbrunnen 6

# IMMOBILIE GEERBT

Was jetzt für Sie wichtig ist und  
welche Möglichkeiten sich Ihnen bieten!

 **Proficon**  
Professionelle ImmobilienConcepte GmbH

Mike Hübner

Ritterbrunnen 6 | 38100 Braunschweig

[www.proficon-immobilien.de](http://www.proficon-immobilien.de)

## Sehr geehrte Kundin sehr geehrter Kunde,

die Erbschaft einer Immobilie ist mit dem Tod eines nahestehenden Menschen verbunden, und kann Sie vor eine besondere Situation stellen.

In dieser Informationsbroschüre erhalten Sie wichtige Informationen, damit Sie anstehende Entscheidungen auf eine solide Basis stellen können.



Ihr Mike Hübner  
Proficon-Immobilien



# Inhaltsverzeichnis

1.	Sie haben geerbt – was ist jetzt wichtig und zu tun?	4
2.	Erbe annehmen oder ausschlagen?	5
3.	Ihre Rechtsstellung als Erbe Testament, Vermächtnis, Erbvertrag Gesetzliche Erbfolge Erbengemeinschaft	6
4.	Erbschaftssteuer	13
5.	Bewertung der geerbten Immobilie(n)	14
6.	Erbe angenommen – wie kann die geerbte Immobilie genutzt werden? Selbstnutzung Vermietung Verkauf	15

# Sie haben geerbt – was ist jetzt wichtig und zu tun?

Wenn Sie eine Immobilie geerbt haben, stellen sich viele Fragen, beispielsweise

- ob Sie das Erbe annehmen wollen / sollten
  - ob Sie Steuern zahlen müssen
  - welche Kosten mit der Immobilie verbunden sind
  - wie Sie rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer werden
  - selbst Einziehen, Vermieten, Verkaufen wollen
- ... und und und!

Neben der Verarbeitung des Trauerfalls kommen jetzt plötzlich ganz andere Situationen auf Sie zu. Es sind diverse rechtliche und steuerliche Aspekte sorgfältig zu prüfen, bevor Sie wirtschaftliche und rechtliche Entscheidungen sicher treffen können.

Weiterhin ist es wichtig, schnell den tatsächlichen Wert der geerbten Immobilie (nebst ggf. noch vorhandener Verbindlichkeiten) so genau wie möglich festzustellen.

Unsere Informationsbroschüre soll Ihnen heute einen Überblick über die rechtlichen Zusammenhänge geben, und Sie in der Lage versetzen, zwischen möglicherweise mehreren Alternativen die für Sie Beste auszuwählen und umzusetzen.

## Ihre Fragen

## Unsere Beratung

# Erbe annehmen oder ausschlagen?

Zunächst gilt es festzustellen, was alles zur Erbmasse gehört. Sie können sowohl Vermögen als auch Schulden erben, oft ist es Beides. In jedem Fall werden Sie Rechtsnachfolger des Verstorbenen mit **allen Rechten und Pflichten**.

Gehört zur Erbmasse eine Immobilie, erben Sie eventuell noch bestehende Kredite mit. Ist die Immobilie vermietet, treten Sie z. B. auch in bestehende Mietverträge ein.

Treten Sie das Erbe an, brauchen Sie – zunächst! – nichts weiter unternehmen.

Wenn Sie sich dafür entschieden haben, das Erbe anzunehmen, müssen Sie bei Immobilien einen Antrag auf Eigentumsumschreibung stellen.

## Alle Rechte und Pflichten



### PROFICON-Praxistipp

Falls Sie das Erbe ausschlagen möchten, müssen Sie beim Nachlassgericht (Amtsgericht) eine entsprechende Erklärung abgeben, die Frist hierfür beträgt **sechs Wochen**, nachdem Sie von der Erbschaft Kenntnis erlangt haben. Lassen Sie die Frist verstreichen, haben Sie das Erbe automatisch angenommen!



# Ihre Rechtsstellung als Erbe einer Immobilie

Zunächst ist zu ermitteln, wie Sie geerbt haben, denn dies bestimmt weitgehend Ihren Handlungsspielraum.

Sie können als **Alleinerbe** bestimmt sein, oder die Immobilie mit anderen gemeinsam (**Erbengemeinschaft**) geerbt haben.

**Ansprüche  
ermitteln**

# Erbrechtsregelungen

Wie Sie geerbt haben, ergibt sich in der Regel aus einem Testament oder aus einem Erbvertrag. Ist nichts geregelt, tritt die gesetzliche Erbfolge ein, auch dabei können Sie Allein- oder Miterbe geworden sein.

Hat der Verstorbene ein **Testament** errichtet, ist darin meist die Aufteilung des gesamten Erbes geregelt. Fragen Sie zunächst beim zuständigen Amtsgericht am letzten Wohnort des Verstorbenen nach, ob dort ein Testament hinterlegt ist. Bei Todesnachweis wird das Nachlassgericht das Testamentsverfahren eröffnen.

Ein **Vermächtnis** (meist als Teil eines Testamentes) bezieht sich auf einen einzelnen Vermögensgegenstand wie z. B. eine Immobilie von mehreren.

Der Nachlass kann auch in einem **Erbvertrag** festgelegt sein. Erbverträge können z. B. Vereinbarungen / Auflagen zur weiteren Nutzung oder ein Veräußerungsge- oder -verbot enthalten.

## Testament

## Vermächtnis

## Erbvertrag



### PROFICON-Praxistipp

Für die Übertragung von Immobilien, damit Sie also das Erbe antreten und Eigentümer werden können, muss das Testament notariell beurkundet sein. Liegt beim Amtsgericht „lediglich“ ein privatschriftliches Testament vor, benötigen Sie für alle Immobilienangelegenheiten einen Erbschein, den Sie beim Amtsgericht am letzten Wohnsitz des Verstorbenen beantragen müssen. Von der Beantragung bis zur Erteilung können allerdings mehrere Monate vergehen, da das Amtsgericht zunächst genau prüft, wer tatsächlich Erbe geworden ist.



# Gesetzliche Erbfolge

Existieren keine (gültigen) Dokumente wie Testament, Vermächtnis oder Erbvertrag, kommt die gesetzliche Erbfolge zur Anwendung.

Getreu dem Grundsatz aus dem BGB „Das Gut fließt wie das Blut“ ergibt sich die Erbfolge aus dem biologischen Verwandtschaftsgrad. Begünstigt sind hierbei zunächst die Hinterbliebenen mit dem engsten Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser.

## Voraussetzung

## Erbordnung

Die Erbordnung kennt hierbei drei Kategorien:

### Erben erster Ordnung:

Ehepartner/eingetragene Partnerschaften, Kinder, Enkel, Urenkel...

### Erben zweiter Ordnung:

Eltern, Geschwister, Nichten und Neffen

### Erben dritter Ordnung:

Großeltern, Tanten und Onkel

Haben Sie als Erbe der 1. Ordnung geerbt, werden bei der Verteilung des Erbes die (theoretischen) Erben der zweiten und dritten Ordnung nicht berücksichtigt.

In den meisten Fällen steht das Erbe dem Ehe-/Lebenspartner und den Kindern des Verstorbenen zu. Hierbei steht dem Ehe-/Lebenspartner ein Viertel des Erbes zu, dem Kind oder den Kindern zusammen drei Viertel. Schon in dieser Konstellation kann es also dazu kommen, dass eine Erbengemeinschaft entsteht.

War der Erblasser verheiratet, und hat (wie meistens) den gesetzlichen Güterstand gewählt, so steht dem verwitweten Ehepartner die Hälfte des Erbes zu.

## Regelfall



### PROFICON-Praxistipp

Bei Immobilien kommt es zusätzlich darauf an, wie hoch der Anteil des Verstorbenen an der jeweiligen Immobilie war.

# Erbengemeinschaft

Wenn Sie nicht allein geerbt haben, sind Sie kraft Gesetzes (gezwungenermaßen) Mitglied einer Erbengemeinschaft geworden, und zwar in Form einer GbR! Diese Mitgliedschaft in einer Erbengemeinschaft zieht einige Besonderheiten nach sich, die Sie kennen sollten.

Erstens kann keiner alleine handeln, alle müssen sich einig sein, was z. B. mit einer Immobilie geschehen soll.

Weiterhin haften alle für alles, beispielsweise wenn mit einer Immobilie laufende Kosten, Kreditzinsen, aber keine Einnahmen verbunden sind.

Meist verfolgen Erben aber unterschiedliche Interessen, z. B. was Selbstnutzung oder Verkauf der geerbten Immobilie anbelangt. Darüber hinaus haben meist nicht alle Erben den gleichen Vermögenshintergrund, und wollen deshalb unterschiedliche Entscheidungentreffen.

Hierzu bieten sich für Sie folgende Möglichkeiten an:

- Auszahlung der Miterben
- Verkauf der Immobilie
- Teilungsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

## Interessen

## Möglichkeiten



### PROFICON-Praxistipp

Es ist ratsam, Erbengemeinschaften so schnell wie möglich wieder aufzulösen. Aber: Steine lassen sich schwerer aufteilen als Scheine!



### **Auszahlung der Miterben**

Beispielsweise um selbst einzuziehen, können Sie Ihre Miterben auszahlen. Hierfür wäre eine aktuelle Wertermittlung hilfreich, und könnte Ihre Miterben vom marktgerechten Preis überzeugen.

### **Verkauf der Immobilie**

In den meisten Fällen entscheiden sich Erbengemeinschaften für den Verkauf der geerbten Immobilie, und teilen den Kaufpreis (abzüglich etwaiger Verbindlichkeiten) untereinander auf.

Auch hierfür wäre eine aktuelle Wertermittlung hilfreich, damit es nicht später Streit über den tatsächlich erzielten Kaufpreis gibt.

Um den Verkaufsprozess nicht durch etwaige „Unstimmigkeiten“ in der Erbengemeinschaft zu stören, sollte dies ein professioneller Makler übernehmen. Er moderiert die Abstimmung der Erben untereinander, und sorgt dafür, dass die Interessen aller Erben gleichsam beachtet werden.

**Weiter Informationen zum Verkauf einer Erbschaftsimmobilie lesen Sie auf Seite 16.**

## **Auszahlung**

## **Verkauf**



### Teilungsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wenn Sie sich in Ihrer Erbengemeinschaft nicht einstimmig über die zukünftige Nutzung der geerbten Immobilie einigen können, bleibt Ihnen die Möglichkeit der Teilungsversteigerung.

Diese Teilungsversteigerung kann von jedem Miterben beantragt werden. Hierbei versteigert ein Miterbe seinen Anteil, die Miterben können mitbieten.

Eine solche Teilungsversteigerung hat aber als Ultima Ratio mehrere Nachteile:

1. Sie können nur Ihren gesamten Erbteil, der möglicherweise aus mehr als dem Anteil an der Immobilie besteht, versteigern lassen.
2. Außerhalb der Erbengemeinschaft dürfte das Interesse an einem Erbteil eher gering sein, was zur Folge hat, dass im Versteigerungsfalle oft weniger als der tatsächliche Marktwert erzielt wird.
3. Eine Teilungsversteigerung ist mit Kosten verbunden.

## Teilungs- Versteigerung

### Nachteile



# Erbschaftssteuer

Erbschaften sind steuerpflichtig, und zwar in Höhe des gesamten Wertes dessen, was Sie geerbt haben, also neben Immobilien beispielsweise auch wertvoller Schmuck und Gemälde, abzüglich etwaiger Schulden. Für Erbschaftssteuer besteht eine Meldepflicht bei Ihrem Wohnsitzfinanzamt.

Die Höhe der Erbschaftssteuer hängt vom Gesamtwert der Erbmasse bzw. Ihres Erbanteils ab, und davon, ob Sie Erbe erster, zweiter oder dritter Ordnung geworden sind. Allerdings gelten Freibeträge, bis zu deren Höhe keine Erbschaftssteuer zu entrichten ist:

Verwandtschaftsgrad	Freibetrag
Ehegatten, Lebenspartner	500.000 €
Kinder, Enkelkinder (wenn deren Eltern verstorben sind), Stiefkinder, Adoptivkinder	400.000 €
Enkelkinder	200.000 €
Eltern und Großeltern	100.000 €
Fremde Dritte	20.000 €

## Freibeträge

Details hierzu sollten Sie mit Ihrem Steuerberater vor Abgabe der Erbschaftssteuererklärung besprechen.

# Wie viel ist die geerbte Immobilie wert?

Um zu wissen, welchen Verkehrs- und Marktwert die geerbte Immobilie hat, sollten Sie eine professionelle Wertermittlung erstellen lassen. Diese nützt Ihnen nicht nur hinsichtlich einer Abstimmung etwaiger Erbschaftssteuer, sondern auch für Ihre weitere Entscheidungsfindung. Ein weiterer Vorteil einer unabhängigen Wertermittlung liegt auch darin, dass nicht emotionale Aspekte und persönliche Bindungen die Werteschätzung beeinflussen.

Bei einer solchen Wertermittlung spielen Lage, Größe und Zustand die entscheidende Rolle, und sollten realistisch vom Fachmann eingeschätzt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn Sie überlegen, die geerbte Immobilie zu verkaufen. Viele Angehörige schätzen den Wert geerbter Immobilien zu hoch ein, weil persönliche Empfindungen und Erinnerungen die Einschätzungen beeinflussen (... „unser Elternhaus...“). Wird die Immobilie zu teuer angeboten, wird sich aber kaum ein Käufer finden.

Wenn die geerbte Immobilie sich nicht in Ihrem direkten Wohnumfeld befindet, sollten Sie erst recht einen Immobilienexperten einschalten, der den Markt vor Ort kennt.

## Wertermittlung

## Kriterien



### PROFICON-Praxistipp

Vorsicht bei Angeboten von kostenlosen Immobilienbewertungen – Makler, die dies anbieten, haben oft kaum Aufträge und versuchen auf diesem Wege an neue Objekte heranzukommen.



# Erbe angenommen – Ihre Möglichkeiten

Die meisten Erben haben einen persönlichen Bezug zu der geerbten Immobilie und Erinnerungen an den Verstorbenen. Gleichzeitig haben Sie aber auch persönliche Ziele und Interessen. Insbesondere an Ihren Interessen sollten Sie abwägen, was mit der geerbten Immobilie geschieht.

Wenn Lage, Größe und Zustand der Immobilie für Sie eine Verbesserung zur bisherigen Wohnsituation darstellen, kommt am ehesten eine Selbstnutzung in Betracht. Müssen Sie aber dafür den Arbeitsplatz wechseln, Ihr gewohntes soziales Umfeld aufgeben, oder zunächst umfangreich investieren, spräche dies eher gegen eine Selbstnutzung. Hierbei sollten Sie auch an zukünftige Markt- und Lageentwicklungen denken.

## Selbstnutzung



Wenn sich die geerbte Immobilie ohne großen Aufwand gut zur Vermietung eignet, kann sie ein attraktiver zusätzlicher Rentenbaustein sein, der Ihnen dauerhaft Mieterträge bietet. Bedenken Sie hierbei aber auch, dass Sie sich um eine vermietete Immobilie immer wieder kümmern müssen, seien es Instandhaltungen, Verwaltung, Nebenkostenabrechnungen oder Neuvermietungen.

Die meisten Erben entscheiden sich für den Verkauf der geerbten Immobilie. Dies liegt oft daran, dass sich die geerbte Immobilie in einer anderen Region befindet, als in der Sie wohnen, oder sie von Raumzuschnitt und Ausstattung schlicht nicht zu Ihrer Lebenssituation passt. Auch der Wille, mit einem bestimmten Lebensabschnitt „abzuschließen“, kann ein guter Grund sein, die geerbte Immobilie zu verkaufen. Beim Verkauf von Erbschaftsimmobilien sind aber einige Besonderheiten zu beachten. Interessenten, die zu früh erfahren, dass es sich um eine geerbte Immobilie handelt, hegen oft Neidgedanken, und versuchen früh, über den Kaufpreis zu sprechen.

Weiterhin sollte die Immobilie vollständig geräumt sein, denn Käufer suchen Zukunft, und nicht die Vergangenheit. Bei Erbengemeinschaften sollte es zudem einen Sprecher geben, der alle Verhandlungen führt, damit nicht verschiedene Einzelabsprachen getroffen werden.

## Vermietung

## Verkauf

## Räumung



# Zusammenfassung

Bei der Erbschaft von Immobilien gibt es viele verschiedene Dinge zu beachten. Wir hoffen, dass Ihnen unsere Informationen bei Ihren Überlegungen hilfreich sind.

Dabei wollen wir es aber nicht belassen – wenn Sie eine Immobilie geerbt haben, lassen Sie sich von uns unverbindlich und unabhängig zu Ihrer persönlichen Situation beraten.

Ihr Team von PROFICON Immobilien  
Mike Hübner



**Mike Hübner**

**Ritterbrunnen 6 | 38100 Braunschweig**

**mike.huebner@proficon-immobilien.de**

**www.proficon-immobilien.de**

** 0531 2392820**

Bildnachweis:

shutterstock.com/jakub Krechowicz, shutterstock.com/Monkey Business Images,  
shutterstock.com/Maryna Pleshkun, shutterstock.com/daizuoxin,  
shutterstock.com/smolaw, shutterstock.com/Fabio Balbi,  
shutterstock.com/Freedomz, shutterstock.com/Zerbor, Proficon-Immobilien GmbH