GRATIS RATSCHLÄGE VOM IMMOBILIENEXPERTEN

IMMOBILIE GEERBT: SO MACHEN SIE DAS BESTE AUS IHREM ERBE

Sven Arndt Immobilien

Schiffbrücke 6
24340 Eckernförde

Telefonnummer

0 43 51 - 66 66 872

E-Mail & Webseite

info@sven-arndt-immobilien.com
www.sven-arndt-immobilien.com

IMMOBILIE GEERBT:
SO MACHEN SIE DAS BESTE AUS IHREM ERBE

Verstirbt ein lieber Angehöriger, der Ihnen eine Immobilie vererbt, haben Sie es zunächst mit einigen Formalitäten zu tun. Und es sind wichtige Entscheidungen zu treffen: Wollen Sie sich selbst mit allen anstehenden Schritten befassen oder binden Sie einen Spezialisten ein, der in Ihrem Sinne agieren kann? So schön ein Erbe ist, erlebe ich doch immer wieder, wie komplex die damit verbundenen Abwägungen sind. Mein Name ist Sven Arndt, ich bin Immobilienmakler in Schleswig-Holstein und habe Ihnen meine Erfahrungen zusammengefasst - hier das Wichtigste im Überblick.

Also lehnen Sie sich zurück und machen Sie sich keine Sorgen!

Herzlichst

Sven Arndt Immobilien

EINE ERBSCHAFT ANNEHMEN - SO GEHEN SIE VOR

Auch wenn Sie im Todesfall eines Angehörigen mit Sicherheit viele Dinge im Kopf haben, liegen vor allem bei einem Immobilienerbe einige wichtige Schritte vor Ihnen:

Zunächst benötigen Sie den Erbschein oder das Testament inklusive des Eröffnungsprotokolls des jeweiligen Nachlassgerichtes, um sich als neuer Eigentümer ins Grundbuch eintragen zu lassen. Erst dann kann das Eigentum auf Sie übergehen. Den Erbschein beantragen Sie beim für den Erblasser zuständigen Amtsgericht. So weit, so gut. Jetzt beginnen die Pflichten, die immer mit Immobilieneigentum einhergehen:

- Die Bausubstanz muss erhalten werden.
- Heizungen dürfen also nicht abgestellt werden.
- Regelmäßiges Lüften ist notwendig.
- Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet werden - auch im Winter bei Eis und Schnee.
- Notwendige Wartungsarbeiten müssen realisiert werden.

In meiner Praxis als Immobilienmakler erfahre ich immer wieder, dass sich Erben überfordert fühlen - und das ist verständlich. Doch ich weiß eben auch, wie sinnvoll es ist, sich rechtzeitig um die Immobilie zu kümmern. Nur so lassen sich größere Schäden und damit Wertverluste vermeiden. Diese Maßnahmen sind umso wichtiger, wenn Sie Teil einer Erbengemeinschaft sind und die Abstimmung zum weiteren Vorgehen einige Zeit in Anspruch nimmt. Selbstverständlich stehe ich Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite - rufen Sie mich einfach an!

IMMOBILIENERBE REALISIEREN - SO GEHEN SIE VOR

Erfahrungsgemäß ist der Verkauf einer geerbten Immobilie der sinnvollste Weg, sofern Sie das Objekt nicht selbst bewohnen wollen. Ansonsten stehen Sie nämlich vor einem ganzen Berg von Aufgaben, die mit der Verwaltung verbunden sind - von den anfallenden Kosten für Instandhaltung, Reparaturen oder Modernisierungen ganz abgesehen. Entscheiden Sie sich für den Verkauf, empfehle ich Ihnen eine fundierte Wertermittlung, sollten Sie dies noch nicht erledigt haben. Gehen Sie mit einem realistischen Preis an den Markt, erstellen Sie professionelle Verkaufsunterlagen mit Grundrissen, Fotos und im Optimalfall 3D-Ansichten, die Sie über die relevanten Verkaufskanäle veröffentlichen, und nehmen Sie sich Zeit für die Interessenten und deren Prüfung. Selbstverständlich sollten Sie die Besichtigungen umsichtig durchführen, einen rechtssicheren Verkaufsvertrag bei einem Notar beurkunden und den komplexen Übergang des Eigentums gegen Bezahlung des Kaufpreises sorgfältig überwachen - oder mich mit der Abwicklung beauftragen, um eine Menge Zeit und Aufwand zu sparen.

Vor allem bei Erbengemeinschaften erweist sich dieser Weg in der Praxis immer wieder als die beste Lösung: Sobald der Kaufpreis komplett eingegangen ist, werden alle mit der Vermarktung verbundenen Kosten abgezogen, um den Erlös anteilig an die Miterben auszuzahlen. Auch hier sind einige Grundsätze zu beachten, denn die Erbengemeinschaft muss nach Abschluss aufgelöst werden. Haben Sie Fragen dazu, dann kommen Sie einfach auf mich zu!

KONTAKTIEREN SIE MICH FÜR EINE KOSTENLOSE OBJEKTBEWERTUNG

Sven Arndt, Immobilienmakler
0 43 51 - 66 66 872
info@sven-arndt-immobilien.com

IMMOBILIE GEERBT: DIESE KOSTEN KOMMEN AUF SIE ZU

Eigentum verpflichtet - und das merken Sie insbesondere bei einer geerbten Immobilie. Folgende Kosten sollten Sie einplanen:

ERBSCHAFTSTEUER

Eine Erbschaft muss versteuert werden - doch Sie können einige interessante Freibeträge geltend machen. Abhängig vom Verwandtschaftsverhältnis lassen sich 20.000 Euro bis 500.000 Euro vom Wert der Erbschaft abziehen, um auf das darüber hinausgehende Vermögen zwischen 7 und 50 Prozent Erbschaftsteuer zu bezahlen. Am besten gestellt sind Ehegatten und Partner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft. In diesen Fällen können Sie die höchsten Freibeträge und niedrigsten Steuersätze in Anspruch nehmen.

Eine fundierte Ermittlung des Verkehrswertes stellt auch die Grundlage für die Erbschaftsteuer dar - gern dürfen Sie mich darauf ansprechen. In der Praxis setzt das Finanzamt nämlich den Verkehrswert selbst an - und zwar als gemeinen Wert. Dazu wird keine Vor-Ort-Besichtigung durchgeführt, was zu erheblichen Differenzen zum tatsächlichen Verkehrswert führen kann. Sie könnten dann unter Vorlage eines Gutachtens die Reduzierung des festgelegten Wertes beantragen. Das lohnt sich vor allem dann, wenn deutliche Wertminderungen am Haus zu verzeichnen sind.

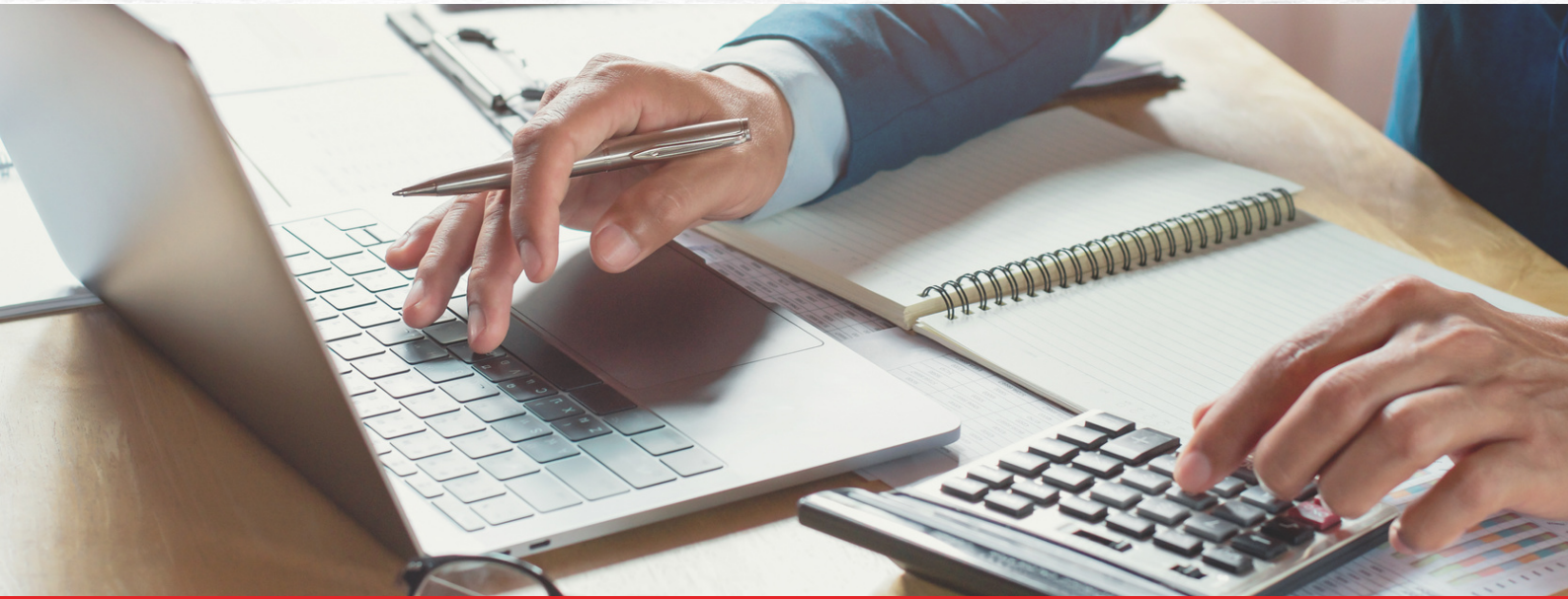
Allerdings müssen Sie hier nur aktiv werden, wenn nach Meldung der Erbschaft an das Finanzamt klar wird, dass Sie Erbschaftsteuer bezahlen müssen. Das ist nicht zwangsläufig so, wenn Sie beispielsweise das Objekt direkt nach der Erbschaft für wenigstens zehn Jahre selbst bewohnen und der Ehe- oder eingetragene Lebenspartner oder das Kind des Erblassers sind. Sollten Sie als Kind erben, bleiben Sie jedoch nur erbschaftsteuerfrei, wenn die Wohnfläche weniger als 200 m^2 umfasst. Für den Fall, dass das Haus größer ist, haben Sie jedoch nur die überschießende Fläche zu versteuern. Wie Sie sehen, ist die Materie komplex - aber mit professioneller Hilfe gut zu meistern.

WEITERE KOSTEN

Erben Sie eine Immobilie, sind Sie auch für die laufenden Kosten und Zahlungsverpflichtungen verantwortlich. Dazu zählen beispielsweise

- Grundsteuer,
- Müllabfuhr,
- Strom, Heizung und Wasser,
- Telefon und Internet,
- Versicherungen,
- bei laufenden Finanzierungen die monatlichen Kreditraten.

Natürlich hängt die konkrete Höhe der anfallenden Kosten von den konkreten Umständen ab. Müssen Sie beispielsweise noch den Haushalt des Erblassers auflösen, sollten Sie dies unbedingt einkalkulieren. Da ich als Immobilienmakler regelmäßig mit derartigen Herausforderungen zu tun habe, kann ich gern einige zuverlässige Unternehmen zur Entrümpelung, für Instandsetzungen und Renovierungsarbeiten empfehlen.



LASSEN SICH DIE KOSTEN BEI EINER IMMOBILIEN-ERBSCHAFT REDUZIEREN?

Um es vorwegzunehmen: zum Teil.

ERBSCHEIN

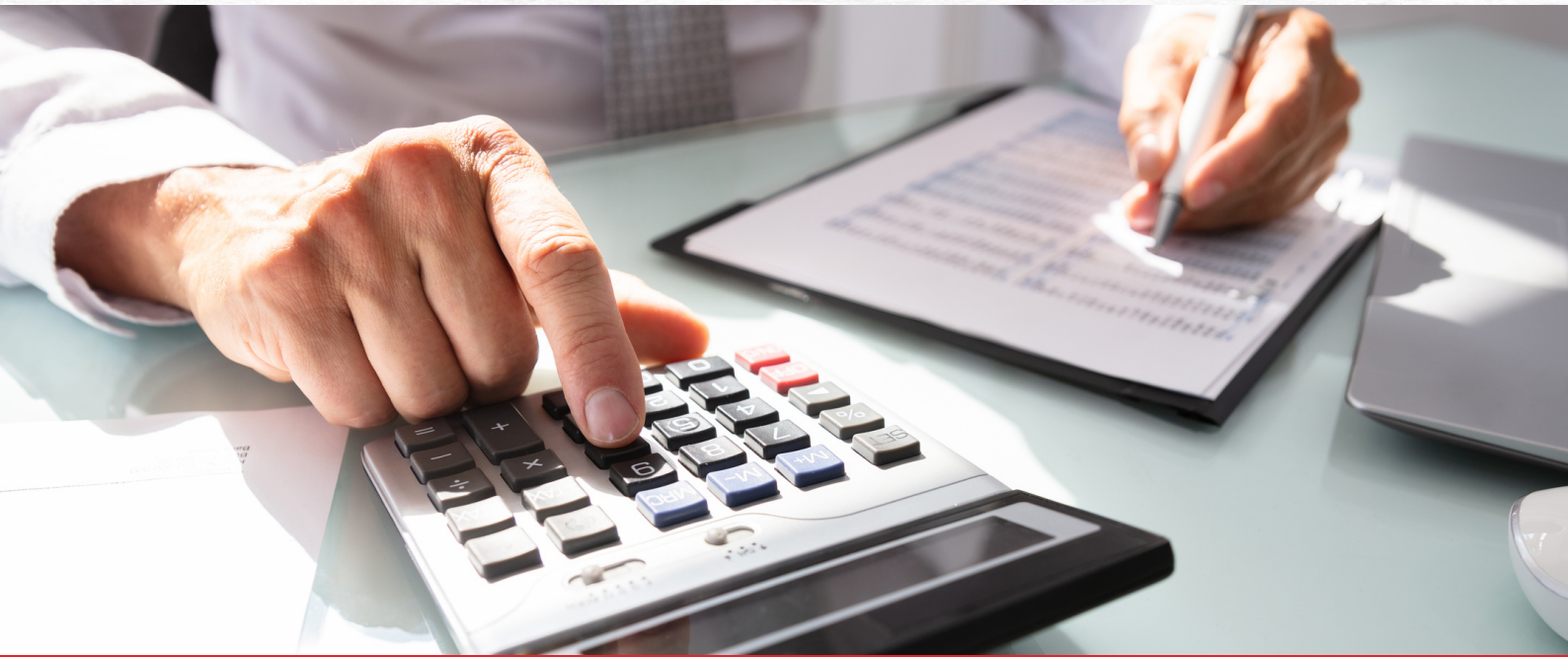
So können Sie beispielsweise die Kosten für einen Erbschein sparen, wenn Sie entsprechende Dokumente vorlegen können, also einen Erbvertrag oder ein notarielles Testament beim Grundbuchamt und Vorsorgevollmachten oder Kontovollmachten bei Banken.

GRUNDBUCHUMSCHREIBUNG

Lassen Sie sich innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Erbfall als Eigentümer im Grundbuch eintragen, müssen Sie dafür keine Gebühren bezahlen.

SPEKULATIONSSTEUER

Das Thema Spekulationssteuer spielt natürlich eine Rolle: Wird die geerbte Immobilie innerhalb der relevanten Spekulationsfrist veräußert, ist der Gewinn aus dem Verkauf mit Ihrem individuellen Steuersatz zu versteuern. Ausschlaggebend ist der Zeitpunkt, an dem der Erblasser das Objekt selbst erworben hatte. Maßgeblich sind zehn Jahre, allerdings gibt es auch interessante Ausnahmen, die Sie am besten mit einem Steuerfachmann besprechen - gerne empfehle ich Ihnen einen Spezialisten.



FAZIT: IMMOBILIE GEERBT - WAS IST ZU TUN?

Es lässt sich also festhalten, dass ein Erbfall ein Segen sein kann, wenn Sie systematisch und umsichtig vorgehen. Umso wichtiger ist es, sich zunächst einen guten Überblick zu verschaffen. In jedem Fall sollten Sie sich zum Verkehrswert des Objektes informieren, denn

- der ist ausschlaggebend für die steuerliche Behandlung,
- den benötigen Sie für sämtliche Entscheidungen darüber, wie Sie mit dem Haus weiter verfahren,
- der dient Erbengemeinschaften als verlässliche Auseinandersetzungsgrundlage.

Als Immobilienmakler kann ich Ihnen einen Großteil der Arbeit abnehmen und eine belastbare Entscheidungsgrundlage liefern - damit habe ich jeden Tag zu tun. Selbstverständlich begleite ich auch die Entscheidungsfindung von Erbengemeinschaften, denn hier helfen sachliche Ausführungen generell weiter. Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Unterstützung, dann kommen Sie auf mich zu - ich nehme mir gerne Zeit für Sie.

Ich freue mich von Ihnen zu hören!

Sven Arndt
Immobilienmakler

immo welt Premium Partner

ImmoScout24 VERKAUFS PROFI 2021 für Eigentümer

ImmoScout24 PREMIUM PARTNER 2021

Sven Arndt Immobilien
Schiffbrücke 6
24340 Eckernförde

Telefonnummer
0 43 51 - 66 66 872

E-Mail & Webseite
info@sven-arndt-immobilien.com
www.sven-arndt-immobilien.com