

Immobilie geerbt – und jetzt?

Dieser Fall von „Erb-Gut“ ist gar nicht so selten: Man hat einen nahestehenden Menschen verloren – und ein Haus „gewonnen“. Bei allem persönlichen Schmerz: Umfasst der Nachlass eine Immobilie, stehen wichtige Entscheidungen an.

Erbfolge: An welcher Stelle stehen Sie? Gibt es weder Erbvertrag noch Testament, dann greift die gesetzliche Erbfolge. Sind Sie Ehe- oder Lebenspartner, Kind oder Enkel des Verstorbenen, dann kommen Sie vor den Eltern, Geschwistern und Nichten oder Neffen. Dabei könnten Sie Teil einer Erbengemeinschaft sein, in der Sie sich gemeinsam über die Verwendung der Immobilie einigen müssen.

Finanzen und Grundbuch: „Haus“ klingt gut, aber steht es auf einem hohen Schuldenberg? Dann können Sie das gesamte Erbe ausschlagen. Geben Sie dafür innerhalb von sechs Wochen beim Nachlassgericht eine Erklärung ab. Möchten Sie das Erbe annehmen? Kein Problem: Erledigen Sie das formlos oder tun Sie einfach gar nichts. Wollen Sie die Immobilie selbst bewohnen, beantragen Sie beim Grundbuchamt in den nächsten beiden Jahren kostenfrei die Berichtigung des Grundbucheintrags.

Verkehrswert: Lassen Sie durch ein Gutachten den aktuellen Wert des Hauses aufgrund von Zustand, Größe und Lage bestimmen. Das ist wichtig für die Erbschaftsteuer, denn das Finanzamt orientiert sich dafür ansonsten nur an einem Durchschnittswert. Das Urteil eines Sachkundigen kann sich vor allem bei renovierungsbedürftigen Häusern lohnen – und generell eine wichtige Grundlage bilden, wenn die Immobilie verkauft werden soll.

Erbschaftsteuer: Ihr Verwandtschaftsgrad zum Verstorbenen, der Wert und die Nutzung der Immobilie bestimmen, was Sie in die Staatskasse zahlen „dürfen“. Die höchsten Freibeträge gibt es für Ehe-/Lebenspartner (500.000 Euro) und Kinder (400.000 Euro). Wichtig: Teilen Sie den Erbfall innerhalb von drei Monaten schriftlich dem Finanzamt mit.

Steuerfrei ist ein maximal 200 Quadratmeter Wohnfläche bietendes Haus übrigens, wenn der Verstorbene dort gelebt hat und Sie als sein Ehe-/Lebenspartner oder Kind es für mindestens zehn Jahre selbst bewohnen möchten.

Nutzung: Seien Sie ehrlich zu sich selbst: Möchten Sie in das geerbte Haus tatsächlich einziehen? Passen Größe und Lage wirklich zu Ihrer Lebenssituation? Wenn nicht: lieber vermieten oder verkaufen?

Fazit: Kein Gedanke ist umsonst. Das geht aufs Haus!