

Vererben

So vermeiden Sie die größten Fehler...



Welche
Möglichkeiten
haben wir?

Vererben

Was ist unsere beste Option?



Immobilieigentum erfreut sich traditionell sehr großer Beliebtheit. Doch wer solche Vermögenswerte besitzt, muss sich irgendwann überlegen, wer das Haus, die Wohnung oder gleich mehrere Immobilien nach dem eigenen Tod bekommt.

Hier machen Eigentümer oft teure Fehler. Denn ohne eigenes Zutun greifen am Ende einfach die gesetzlichen Regelungen. Leider sind diese nicht immer im Interesse aller Beteiligten. Doch wie lässt sich eine Immobilie richtig vererben? Und was ist dabei zu beachten? Selbstverständlich mit der richtigen Taktik und einer Strategie, die zu den familiären Verhältnissen passt.

Der Partner an Ihrer Seite!

 **FALC**
IMMOBILIEN

Vererben oder Verschenken?

Es kommt drauf an ...

Neben der Vererbung nach dem Tod besteht zusätzlich die Möglichkeit, Vermögenswerte wie Immobilien schon zu Lebzeiten an die eigenen Nachkommen zu verschenken. Der Fachbegriff dafür lautet: vorweggenommene Erbfolge. Doch welche Möglichkeit ist letztlich sinnvoller? Die Antwort lautet wie so oft: Es kommt drauf an! Denn für die optimale Eigentumsübertragung sollten folgende Fragen beantwortet werden:

Wie steht es um das eigene Vermögen?

Wer neben der Immobilie noch weiteres ansehnliches Vermögen besitzt, fährt mit einer Schenkung zu Lebzeiten in den meisten Fällen besser. Nachkommen wie Ehepartner (auch eingetragene Lebenspartner) und Kinder können hohe Freibeträge bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer geltend machen. Das Beste daran: Diese Freibeträge gelten zudem alle 10 Jahre auf's Neue.



Möglichkeiten

Was kann ich tun?

Wer soll die Immobilie bekommen?

Auch die Frage nach den „Begünstigten“ einer Vermögensübertragung ist für die Wahl zwischen Vererben und Verschenken wichtig. Die Steuerfreibeträge variieren je nach Beziehung zwischen Erblasser und Erben zum Teil erheblich, wie die folgende Tabelle zeigt:

Erbe	Freibetrag (bei Erbschaften)	Freibetrag (bei Schenkungen)
Ehepartner und eingetragene Lebenspartner	500.000 Euro	500.000 Euro
Kinder und Stiefkinder	400.000 Euro	400.000 Euro
Enkel (wenn deren Eltern bereits tot sind)	400.000 Euro	400.000 Euro
Enkel (wenn deren Eltern noch leben)	200.000 Euro	200.000 Euro
Eltern und Großeltern	100.000 Euro	20.000 Euro
Sonstige (z.B. Geschwister, Freunde, Schwiegerkinder, geschiedene Ehepartner)	20.000 Euro	20.000 Euro

Quelle: §16 ErbStG

Eine vorherige Schenkung lohnt sich also vor allem bei Personengruppen, die keine großen Steuerfreibeträge in Anspruch nehmen können. Hier erhöht sich mit einer Schenkung die Chance, den Freibetrag später noch einmal zu nutzen.

Wichtig: Darüber hinaus ist es wichtig, das Erbe entsprechend zu verteilen. Wenn mehrere Kinder eine Immobilie gemeinsam erben, kann es mitunter zu Streitigkeiten kommen. Die beste Lösung besteht darin, schon zu Lebzeiten über eine Erbverteilung mit allen potenziellen Erben zu sprechen und einen Ausgleich zu finden.

Die Varianten

So finden Sie die optimale Lösung

Wie wird die Immobilie genutzt?

Dieser Punkt ist deshalb wichtig, weil für selbstgenutzte Immobilien besondere Regeln zur Erbschaftssteuer gelten. Das sogenannte Familienheim kann nämlich in folgenden Situationen steuerfrei vererbt werden:

Schenkung an den Ehegatten

Nach §13 Abs. 1 Nr. 4a Erbschaftssteuergesetz ist eine Schenkung zu Lebzeiten an den Ehepartner und eingetragenen Lebenspartner komplett steuerfrei möglich. Die Schenkung wird auch nicht auf den Steuerfreibetrag für weitere Schenkungen und Erbschaften angerechnet. Zu diesem Zweck müssen beide Ehepartner die Immobilie gemeinsam nutzen.

Vererbung an den Ehegatten

Auch der Erwerb nach dem Tode ist für den Ehegatten komplett steuerfrei und wird auch nicht auf den Freibetrag angerechnet. In diesem Zusammenhang gilt allerdings die Bedingung, dass beide Ehepartner auch schon vorher gemeinsam dort gewohnt haben. Zusätzlich muss der Erbe nach dem Tod des Erblassers noch mindestens 10 Jahre in der Immobilie leben. Verkauft er die Immobilie früher, muss er den Erlös abzüglich des Freibetrags versteuern.

Vererbung an die Kinder

Von der Steuerfreiheit einer selbstgenutzten Immobilie können auch Kinder und Enkel profitieren, nachdem deren Eltern schon gestorben sind. In diesem Fall müssen die Erben jedoch ebenfalls 10 Jahre nach dem Tod des Erblassers in der Immobilie wohnen. Ferner beschränkt sich die Steuerfreiheit für Kinder auf eine Wohnfläche von 200 Quadratmetern. Darüber hinausgehender Wohnraum wird anteilmäßig auf den Freibetrag angerechnet.

Ist die Immobilie bereits abbezahlt?

Solange die Immobilie noch finanziert wird, ist eine Schenkung keine gute Idee. Die Beschenkten würden damit auch automatisch die Schulden mit übernehmen. Zu Lebzeiten kann der Erblasser den Kredit natürlich selbst weiter abzahlen. Kommt es allerdings zum Todesfall, müssten die Erben weiterzahlen. Bei einer Erbschaft hätten diese dann immer noch die Wahl, das Erbe notfalls auszuschlagen. Es hängt also immer vom Einzelfall ab, ob eine Immobilie lieber zu Lebzeiten verschenkt oder später vererbt werden soll. Aus diesem Grund ist es entscheidend, sich bereits im Vorfeld damit zu beschäftigen und alles testamentarisch oder per Erbvertrag zu regeln.

Absicherung

Bei Schenkung gibt es einiges zu beachten



Die eigene Absicherung nicht vergessen

Wer sich für eine Schenkung zu Lebzeiten entscheidet, sollte dabei die eigene Absicherung nicht vergessen. In den meisten Fällen erfolgt die vorzeitige Schenkung aus steuerlichen Gründen, wohingegen die wirtschaftlichen Vorteile bis zum Tod beim Erblasser verbleiben sollen. Zur Absicherung können Immobilieneigentümer auf folgende Optionen setzen:

Nießbrauch bei vermieteten Immobilien

Mit dem rechtlichen Konstrukt des Nießbrauchs kann der Erblasser beispielsweise festlegen, etwaige Mieteinnahmen auch nach der Schenkung weiterhin zu erhalten. Das Nießbrauchsrecht wird im Grundbuch der Immobilie eingetragen und gilt somit auch nach einem Verkauf des Objekts. Zusätzlicher Vorteil: Der Nießbrauch mindert den Wert der Immobilie, so dass die Schenkung den Freibetrag in geringerem Maße belastet.

Lebenslanges Wohnrecht

Nutzt der Erblasser die Immobilie selbst und verschenkt diese bereits zu Lebzeiten an seine Kinder, ist ein lebenslanges Wohnrecht das Mittel der Wahl. So lässt sich vermeiden, dass undankbare Kinder ihre Eltern aus der Wohnung oder dem Haus werfen.

Rückfallklauseln bei einer Schenkung

Im Schenkungsvertrag sollten zudem unbedingt sogenannte Rückfallklauseln eingebaut werden. Diese sorgen dafür, dass bei einer Insolvenz oder Scheidung des Beschenkten die Immobilie nicht verloren geht.

Immobilie vererben

Stolperfallen umgehen und die Steuerlast mindern

Eigentümer stehen irgendwann vor der Frage, was nach ihrem Tod mit ihrem Hab und Gut passiert. Wer sich hier frühzeitig Gedanken macht und geschickt plant, kann die Steuerlast für seine Erben erheblich senken. Hierbei kommt es jedoch ganz auf den Einzelfall an. So lohnt sich eine Schenkung, also die vorweggenommene Erbfolge, vor allem bei größerem Vermögen, einer mit dem Ehepartner gemeinsam genutzten Immobilie oder bei entfernten Verwandten als Erben.

Darüber hinaus sollten Erblasser ihre Nachlassregelungen in einem Testament oder einem Erbschaftsvertrag festlegen, um Missverständnisse und Streitigkeiten zu verringern. Wer zu guter Letzt auch noch an die eigene Absicherung bei vorzeitigen Schenkungen denkt, hat die Basis für eine harmonische Vermögensübertragung geschaffen.



*Die Inhalte dieser Broschüre wurden sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen erstellt. Für die hier dargebotenen Informationen wird dennoch kein Anspruch auf Vollständigkeit, Aktualität, Qualität und Richtigkeit erhoben. Es kann keine Verantwortung für Falschinformationen übernommen werden, die durch das Vertrauen auf die Inhalte dieses Ratgebers oder deren Gebrauch entstehen.

Empfehlen Sie uns

doch einfach weiter!



- ✓ professionelle Einwertung Ihrer Immobilie
- ✓ virtuelle Rundgänge ohne Besichtigungstourismus
- ✓ Erstellung eines ansprechenden Exposés mit hochwertigen Bildern
- ✓ Internationaler Verbund mit knapp 50.000 Interessenten
- ✓ Einstellung in über 130 Internetportalen
- ✓ kostenlose Hotline für Sie und unsere Kunden
- ✓ auf Wunsch individuelles Marketing vor Ort
- ✓ Hilfe bei Kauf, Finanzierung, Versicherung etc.
- ✓ Erstellung des gesetzl. Energieausweises
- ✓ optimal geschulte Immobilienprofis vor Ort

Ein ausgezeichnetener Partner

