



REDHOME
IMMOBILIEN

UNSER RATGEBER #ERBE



Haben Sie eine Immobilie geerbt?

Informieren Sie sich über die unterschiedlichen Optionen,
die Ihnen mit Ihrer geerbten Immobilie offenstehen.



Inhalt

01

Geerbt ... und was nun?

5

Dieser Ratgeber bietet Ihnen eine wertvolle Orientierung.

02

Klärung der Nachlassregelung.

7

Wie steht es um Ihre Rechtsstellung?

03

Erbe annehmen oder ablehnen?

12

Denken Sie daran, dass nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten übertragen werden können.

04

Erbschaftssteuer.

14

Auch auf Erbschaften fällt Steuerpflicht an.

05

Der Wert der geerbten Immobilie.

17

Der Marktwert einer Immobilie wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst.

06

Nutzung der geerbten Immobilie.

19

Welche Optionen stehen Ihnen zur Verfügung?

Liebe Immobilieneigentümerin, lieber Immobilieneigentümer,

der Verlust eines geliebten Menschen bringt nicht nur Trauer mit sich, sondern auch die Verantwortung, das Erbe zu regeln. Wenn im Nachlass eine Immobilie enthalten ist, kann dies mit erheblichem Aufwand und Stress verbunden sein.

In diesem Ratgeber haben wir für Sie, basierend auf unserer langjährigen Erfahrung in der Immobilienbranche, wichtige Informationen zusammengestellt, die Sie im Erbfall beachten sollten. Zudem erläutern wir Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten, die Sie mit der geerbten Immobilie haben.

Bei Fragen oder wenn Sie unsere Unterstützung benötigen, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen viel Kraft und Erfolg bei der Bewältigung dieser Herausforderung!

Herzlichst

Ihr Team von Redhome Immobilien

Ihr Team von RedHome Immobilien



01



01

Geerbt ... und was nun?

Die Nachricht, eine Immobilie geerbt zu haben, wirft sicherlich viele Fragen auf: *„Was nun? Was muss ich beachten? Wie gehe ich mit der Immobilie um? Möchte ich sie selbst nutzen oder verkaufen? Und kann ich das überhaupt alleine entscheiden?“* Es ist ganz normal, sich in dieser Situation unsicher zu fühlen. Immobilien zählen zu den wertvollsten Vermögenswerten einer Erbschaft, und hier ist sorgfältiges Handeln gefragt.

Eine geerbte Immobilie kann Ihre finanzielle Lage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen und hat oft auch einen emotionalen Wert. Inmitten der vielen rechtlichen Aspekte und persönlichen Emotionen kann es schwierig sein, den richtigen Umgang mit der geerbten Immobilie zu finden.

Deshalb ist es wichtig, gut informiert zu sein: Sie sollten sich über gesetzliche Fristen, rechtliche Regelungen und steuerliche Verpflichtungen im Klaren sein. Zudem ist es entscheidend, den Wert der

geerbten Immobilie sowie Ihre eigene Vermögenssituation und die des Erblassers genau zu prüfen. Mit diesen Informationen können Sie besser entscheiden, ob Sie die Immobilie behalten und wie Sie sie nutzen möchten.

Dieser Ratgeber wird Ihnen als Kompass dienen, um die Orientierung im Erbfall zu behalten. Wir erklären Ihnen Schritt für Schritt, worauf Sie achten sollten und welche Optionen Ihnen im Umgang mit der Immobilie zur Verfügung stehen. Sollten Sie bereits an einem Verkauf der Immobilie interessiert sein, geben wir Ihnen zudem wertvolle Tipps, wie Sie den Verkaufsprozess erfolgreich gestalten können.

Dieser Ratgeber bietet Ihnen wertvolle Orientierung und einen klaren Kompass, um durch die Herausforderungen des Erbfalls zu navigieren.

02



02

Tipp vom Profi:
Klären Sie Ihre Rechtsstellung als Erbe, um fundierte Entscheidungen für die nächsten Schritte treffen zu können.

Klärung der Nachlassregelung

Der erste Schritt besteht darin, Ihre Rechtsstellung gemäß dem Erbrecht zu klären. Sie könnten entweder Alleinerbe sein oder das Erbe gemeinsam mit anderen antreten. In der Regel legt ein Testament oder ein Erbvertrag, der zu Lebzeiten des Verstorbenen erstellt wurde, fest, wie das Erbe verteilt werden soll. Falls keine solche Verfügung vorliegt, erfolgt die Verteilung des Nachlasses nach den Bestimmungen der gesetzlichen Erbfolge.

- **Der letzte Wille: Testament, Vermächtnis und Erbvertrag.**
- **Nicht Geregelttes geregelt: Die gesetzliche Erbfolge.**
- **Gemeinsam im Erbe: Die Erbengemeinschaft.**



Der letzte Wille: Testament, Vermächtnis und Erbvertrag.

Um herauszufinden, ob der Verstorbene ein Testament hinterlassen hat, sollten Sie sich an das Nachlassgericht wenden. Sobald das Gericht vom Tod des Erblassers Kenntnis erlangt, wird es das Testament – sofern vorhanden – eröffnen. Ein Vermächtnis bezieht sich auf einen bestimmten Vermögensgegenstand, wie beispielsweise eine Immobilie oder ein Grundstück. Die Erbfolge kann auch in einem Erbvertrag festgelegt werden. Das Besondere an einem Erbvertrag ist, dass er nur mit Zustimmung beider Parteien ge-

ändert oder einseitig aufgehoben werden kann. Nach dem Tod eines Vertragspartners ist eine Änderung des Erbvertrags nicht mehr möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Rücktrittsklausel einzufügen oder einen Aufhebungsvertrag zu erstellen, um von der Bindung an den Erbvertrag zu entlassen. Wenn eine Immobilie vererbt wird, können im Erbvertrag beispielsweise Regelungen zur Nutzung oder ein Veräußerungsverbot festgehalten werden.

Nicht Geregelttes geregelt: Die gesetzliche Erbfolge.

Wenn keine Regelungen wie ein Testament oder ein Erbvertrag vorliegen, tritt die gesetzliche Erbfolge in Kraft. In diesem Fall sind zunächst die Hinterbliebenen mit dem engsten Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser begünstigt. Die Erben werden in drei Ordnungen unterteilt, basierend auf ihrem Verwandtschaftsgrad:

Der Verwandtschaftsgrad spielt eine entscheidende Rolle in der gesetzlichen Erbfolge:

Verwandtschaftsgrad 1: Ehepartner/Partner, Kinder, Enkel und Urenkel.

Verwandtschaftsgrad 2: Eltern, Geschwister, Nichten und Neffen.

Verwandtschaftsgrad 3: Großeltern sowie deren Nachkommen (Tanten, Onkel, Vettern).

Wenn es Erben der ersten Ordnung gibt, werden alle Verwandten der anderen Ordnungen bei der Erbverteilung nicht berücksichtigt. Das bedeutet beispielsweise, dass die Nachkommen (Kinder) des Erblassers kein Anrecht auf das Erbe haben, wenn die Eltern noch leben.

Ehepartner und Lebenspartner haben jedoch Anspruch auf das Erbe gemäß dem Ehegatten-Erbrecht. Die gesetzliche Erbfolge bezieht sich ausschließlich auf biologische Verwandtschaft oder adoptierte Kinder; andere Verwandte haben kein gesetzliches Erbrecht.

In den meisten Fällen teilen sich der Ehepartner und die Kinder des Verstorbenen den Nachlass. Der Ehegatte oder Partner erhält in der Regel ein Viertel des Erbes, während die Kinder drei

Viertel erben. Wenn kein Ehevertrag besteht, erhöht sich der Anteil des Ehepartners auf die Hälfte des Nachlasses; die Kinder teilen sich dann die verbleibende Hälfte. Bei einer Zugewinnngemeinschaft hat der hinterbliebene Partner sogar Anspruch auf die Hälfte des gesamten Vermögens.

Falls keine Kinder vorhanden sind, hat der Ehe- oder Lebenspartner auch gegenüber den Verwandten zweiter Ordnung Anspruch auf die Hälfte des Nachlasses.

Wenn der Verstorbene kein Testament hinterlassen hat, wird automatisch die gesetzliche Erbfolge angewendet, was oft zur Bildung einer (ungewollten) Erbengemeinschaft führt. In solchen Gemeinschaften müssen alle Miterben gemeinsam über den Nachlass entscheiden, was zu Konflikten führen kann.

Die gesetzliche Erbfolge sorgt dafür, dass das Vermögen des Verstorbenen an seine nächsten Verwandten verteilt wird, falls keine anderen Regelungen getroffen wurden.





Gemeinsam im Erbe: Die Erbengemeinschaft.

Die Erbengemeinschaft ist eine Gruppe von Personen, die gemeinsam das Erbe eines Verstorbenen antreten. Diese Gemeinschaft kann beispielsweise aus dem Ehepartner und den Kindern oder aus den Eltern und dem Ehepartner des Verstorbenen bestehen. Alle Mitglieder der Erbengemeinschaft sind an der gesamten Erbmasse beteiligt.

Die Aufteilung des Erbes erfolgt in der Regel durch eine natürliche Teilung, auch bekannt als Erbauseinandersetzung. Dabei wählt sich jeder Erbe bestimmte Gegenstände aus der Erbmasse aus, bis alles verteilt ist. Wenn jedoch eine Immobilie Teil des Nachlasses ist und deren Wert den Rest des Erbes übersteigt, wird eine

einfache Teilung schwierig. In solchen Fällen müssen die Erben gemeinsam entscheiden, wie mit der Immobilie verfahren werden soll. Für jede Entscheidung ist ein einheitlicher Beschluss aller Miterben erforderlich.

Hier können oft Probleme auftreten: Die Erbengemeinschaft ist eine unfreiwillige Gemeinschaft, in der die Mitglieder häufig unterschiedliche Interessen und Meinungen vertreten. Besonders bei wertvollen und finanziell bedeutenden Vermögenswerten wie Immobilien kann dies zu Konflikten führen. Daher ist es ratsam, die Fragen rund um die Erbauseinandersetzung bei Immobilien so schnell wie möglich zu klären, um Streitigkeiten zu vermeiden.

Deshalb ist es ratsam, die Erbauseinandersetzung bei Immobilien schnellstmöglich zu klären. Hierfür gibt es folgende Optionen:

Auszahlung der Miterben:

Wenn Sie beispielsweise in das anteilig geerbte Haus einziehen möchten, müssen Sie die Miterben auszahlen. Dazu wird ein entsprechender Vertrag aufgesetzt, der im Falle einer Immobilie notariell beglaubigt werden muss.

Einvernehmlicher Verkauf:

Viele Erbengemeinschaften entscheiden sich für diese Variante, da der Verkauf das Konfliktpotenzial verringert. Der Erlös aus dem Verkauf wird unter den Erben aufgeteilt. Es empfiehlt sich, einen neutralen Makler zu beauftragen, der als objektiver Berater und Experte die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt und mögliche Vorwürfe der Bereicherung gegen einen Erben vermeidet. Detaillierte Informationen sowie Tipps zum Verkauf der Erbschaftsimmobilie finden Sie später.

Teilungsversteigerung von Erbanteilen:

Wenn sich die Mitglieder einer Erbengemeinschaft nicht auf die zukünftige Nutzung der Immobilie einigen können, bleibt als letztes Mittel die Teilungsversteigerung. Im Gegensatz zu anderen Beschlüssen, die einstimmig getroffen werden müssen, kann eine Teilungsversteigerung auch von einem einzelnen Mitglied beantragt werden. Dabei versteigert ein Miterbe seinen Anteil, den die anderen Miterben ersteigern können. Es ist wichtig zu beachten, dass bei einer Teilungsversteigerung nur der gesamte Erbanteil versteigert werden kann und nicht einzelne Gegenstände. In der Regel wird dem Interesse des Miterben, der eine sofortige Verwertung anstrebt, Vorrang eingeräumt. Ziel ist es, ein nicht real teilbares Erbstück schnell liquidierbar zu machen, um eine Teilung zu ermöglichen.

Allerdings sollten Sie gut überlegen, bevor Sie diesen Schritt gehen: Bei Teilungsversteigerungen werden Immobilien oft zu Preisen verkauft, die weit unter dem Verkehrswert liegen, und es fallen erhebliche Verfahrenskosten an. Dadurch kann ein Teil des geerbten Vermögens leicht verloren gehen.



Erbe annehmen oder ablehnen?

Nachdem Sie nun über Ihre Rechtsstellung informiert sind, sollten Sie als Nächstes unbedingt prüfen, welche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten tatsächlich zur Erbmasse gehören. Seien Sie sich bewusst, dass Sie mit einer Erbschaft nicht nur (Eigentums-)Rechte, sondern auch die damit verbundenen Pflichten übernehmen. Als Erbe treten Sie in die rechtlichen Fußstapfen des Erblassers. Wenn eine Immobilie Teil des Nachlasses ist, erben Sie möglicherweise auch bestehende Belastungen wie Immobilienkredite oder Schulden des Verstorbenen.

Wenn sich herausstellt, dass Sie mit dem Haus auch einen Schuldenberg geerbt haben, sollten Sie ernsthaft in Erwägung

ziehen, ob die Annahme des Erbes für Sie sinnvoll ist oder ob das Ausschlagen die bessere Option darstellt. Um das Erbe auszuschlagen, müssen Sie beim Nachlassgericht eine entsprechende Erklärung abgeben, und zwar innerhalb von sechs Wochen, nachdem Sie von der Erbschaft erfahren haben.

Die Annahme des Erbes kann entweder durch eine formlose Erklärung oder durch stillschweigendes Handeln erfolgen, beispielsweise durch das Entgegennehmen von Mietzahlungen. Seien Sie jedoch vorsichtig: Wenn Sie die Frist zum Ausschlagen verstreichen lassen, gilt das Erbe automatisch als angenommen.

Wissenswertes zum Grundbuch.

Tipp vom Profi:
Prüfen Sie das Erbe sorgfältig, um finanzielle Einbußen zu vermeiden. Erfassen Sie alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten genau. Beachten Sie die sechs Wochen Frist zum Ausschlagen des Erbes, die ab dem Zeitpunkt beginnt, an dem Sie von der Erbschaft erfahren.

Die Entscheidung, ob Sie das Erbe annehmen oder nicht, sollte gut überlegt sein – nur in seltenen Fällen (zum Beispiel wenn Sie über bestimmte Eigenschaften des Erbes getäuscht wurden) ist die Annahme anfechtbar.

Zusammengefasst lässt sich sagen: Die Annahme des Erbes ist nur sinnvoll, wenn der Wert des Nachlasses die Summe der Schulden übersteigt. Ist die Bilanz negativ, kann das Ausschlagen des Erbes Sie vor finanziellen Verlusten schützen. Um eine fundierte Entscheidung zu treffen, kann Ihnen ein Notar oder Steuerberater wertvolle Unterstützung bieten.

Wenn Sie das Erbe annehmen, müssen Sie einen Antrag auf Berichtigung des Grundbucheintrags für die Immobilie stellen. Sie werden als Eigentümer eingetragen, es sei denn, Sie verkaufen die Immobilie. Der Antrag ist bis zu zwei Jahre nach dem Tod des Erblassers kostenfrei; danach fallen Gebühren an, die sich nach dem Immobilienwert richten. Um sich auszuweisen, legen Sie das Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts vor.

Wenn Ihnen die Immobilie nicht durch Testament oder Erbvertrag hinterlassen wurde, benötigen Sie einen Erbschein, der den gesetzlichen Erben dokumentiert und Ihnen das Einsichtsrecht ins Grundbuch gibt. Den Erbschein beantragen Sie beim zuständigen Amtsgericht.

Eine Erbengemeinschaft kann einen gemeinschaftlichen oder Teil-Erbschein beantragen; die Gebühren richten sich ebenfalls nach dem Wert der Erbschaft.





Die Erbschaftsteuer.

Erbschaften unterliegen der Steuerpflicht, wobei die Steuerlast bei Immobilien-Erbschaften stark vom Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser abhängt. Auch der Wert, die Art der Immobilie und deren Nutzung spielen eine Rolle. Positiv ist, dass je nach Verwandtschaftsgrad Freibeträge geltend gemacht werden können:

Klasse I:

Ehegatten, Lebenspartner: 500.000 €
Kinder, Stief- und Adoptivkinder: 400.000 €
Enkelkinder: 200.000 €
Eltern und Großeltern: 100.000 €

Klasse II:

Geschwister, Kinder der
Geschwister, Stiefeltern: 20.000 €

Klasse III:

Nicht verwandte Erben: 20.000 €

Dieser Verwandtschaftsgrad bildet nun die Grundlage für Ihre Steuerklasse: Von Ihrem Erbe als monetärem Wert wird zunächst der Freibetrag abgezogen und dann der Rest – je nach Steuerklasse – versteuert.

Die Versteuerung der Erbschaft variiert je nach Steuerklasse und beträgt beispielsweise 7 % für Ehegatten bei einem zu versteuernden Wert (nach Abzug des Freibetrags) von 75.000 Euro. Bei einem Restbetrag von 26.000.000 Euro kann die Steuerlast für nicht verwandte Erben bis zu 50 % betragen. Es ist wichtig, dass Sie Ihren Erbfall umgehend dem Finanzamt melden, da eine Meldepflicht besteht. Die zuständige Steuerbehörde muss innerhalb von drei Monaten nach Bekanntwerden der Erbschaft informiert werden. Am besten erfolgt dies schriftlich.

Es ist von großer Bedeutung, dass Sie Ihren Erbfall umgehend dem Finanzamt melden. Jeder Erbe ist verpflichtet, die zuständige Steuerbehörde innerhalb von drei Monaten nach Kenntnisaufnahme der Erbschaft zu informieren. Am besten erfolgt dies schriftlich. Achten Sie darauf, diese Frist unbedingt einzuhalten, da Sie

Die Immobilie muss vom Verstorbenen selbst bewohnt worden sein, eine Wohnfläche von maximal 200 Quadratmetern aufweisen und von Ihnen als erbendem Ehe- oder Lebenspartner oder Kind nach dem Erbfall für mindestens zehn Jahre bewohnt werden. Seien Sie jedoch vorsichtig: Wenn Sie das Haus weniger als zehn Jahre bewohnen, wird nachträglich Erbschaftssteuer fällig.

Generell ist es ratsam, sich frühzeitig Gedanken über die Vermögensweitergabe zu machen und gegebenenfalls Teile des Vermögens bereits vor dem Ableben an die zukünftigen Erben zu übertragen. Dies kann helfen, die Erbschaftssteuer zu reduzieren. Zum Thema „Erbschaftssteuer“ sollten Sie sich unbedingt von einem Fachexperten beraten lassen – es handelt sich um ein komplexes Thema.

**Tipp vom Profi:
Benachrichtigen Sie das Finanzamt
innerhalb von drei Monaten.**

sonst das Risiko eingehen, wegen Steuerhinterziehung belangt zu werden. Die Erbschaftssteuer kann auch Jahre später noch eingefordert werden, und im schlimmsten Fall könnte ein Strafverfahren gegen Sie eingeleitet werden.

Es gibt jedoch auch die Möglichkeit, eine geerbte Immobilie steuerfrei zu erhalten, sofern bestimmte Bedingungen erfüllt sind:



04

05



05

Der Wert der geerbten Immobilie.

Es ist von großer Bedeutung, den Wert Ihrer geerbten Immobilie zu kennen, da dies in vielerlei Hinsicht relevant ist. Um den sogenannten Verkehrswert zu ermitteln, empfiehlt es sich, ein Wertgutachten in Auftrag zu geben. Durch diese Wertermittlung erhalten Sie eine bessere Kontrolle über die zu zahlende Erbschaftssteuer. Das Finanzamt orientiert sich hierbei lediglich an einem Durchschnittswert gemäß der Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV). Wenn Sie die Immobilie von einem Fachmann bewerten lassen und das Gutachten dem Finanzamt vorlegen, können Sie den Steuerbetrag präziser festlegen und möglicherweise wertmindernde Merkmale Ihrer Immobilie geltend machen, was zu einer Reduzierung der Erbschaftssteuer führen kann. Besonders bei älteren Häusern, die renovierungsbedürftig sind, kann sich ein eigenes Gutachten als äußerst vorteilhaft erweisen.

Ein solches Gutachten stellt auch eine wesentliche Grundlage für alle weiteren

Schritte dar, die Sie mit Ihrer Immobilie planen, insbesondere wenn Sie sich entschieden haben, diese zu verkaufen. Der Marktwert einer Immobilie wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, wie etwa der Größe, dem Zustand der Sanierung, der Lage und der Ausstattung. Dies macht die Wertermittlung zu einem komplexen Prozess. Daher ist es ratsam, sich von einem Immobilienexperten beraten zu lassen.

Bei der Wertbestimmung ist Vorsicht geboten: Viele Verkäufer neigen dazu, den Verkaufspreis zu hoch anzusetzen, da sie persönliche Werte einfließen lassen oder auf einen hohen Gewinn hoffen. Eine Immobilie, die deutlich über ihrem Marktwert angeboten wird, findet jedoch nur schwer einen Käufer. Andererseits kann eine zu niedrige Einschätzung des Wertes zu finanziellen Verlusten beim Verkauf führen.

Tipp vom Profi: Den Verkaufspreis richtig ermitteln.
Wir ermitteln persönlich den Verkaufswert Ihrer Immobilie **kostenlos & unverbindlich.**



06



06

Nutzung der geerbten Immobilie.

Bald werden Sie sich mit der zentralen Frage auseinandersetzen: Wie möchten Sie die geerbte Immobilie künftig nutzen? Auf diese Entscheidung gibt es keine allgemeingültige Antwort, da Erbfälle und die Zukunftsvorstellungen der Erben sehr individuell sind und sowohl finanzielle als auch emotionale Faktoren eine Rolle spielen.

Es kann jedoch hilfreich sein, sich bei den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten einige gezielte Fragen zu stellen. Dadurch

können Sie besser herausfinden, wie Sie mit der Immobilie verfahren möchten. Überlegen Sie beispielsweise, ob Sie die Immobilie selbst nutzen, vermieten oder verkaufen möchten.

Denken Sie auch an die damit verbundenen finanziellen Aspekte, Instandhaltungsaufgaben und Ihre persönlichen Bindungen zur Immobilie. Indem Sie diese Überlegungen anstellen, können Sie eine informierte Entscheidung treffen, die Ihren Bedürfnissen und Zielen entspricht.

Die Eigennutzung.

Die geerbte Immobilie ist oft mit vielen Erinnerungen verbunden, besonders wenn es sich um das Elternhaus handelt. Der Wunsch, selbst einzuziehen, kann stark ausgeprägt sein und bietet finanzielle Vorteile wie die Befreiung von der Erbschaftssteuer.

Bevor Sie jedoch impulsiv handeln, sollten Sie kritisch prüfen, ob die Immobilie wirklich zu Ihrem Leben passt. Stellen Sie sich folgende Fragen:

- Passt die Größe der Immobilie zu meinem Bedarf?
- Ist die Lage für meine aktuelle Lebenssituation geeignet?

- Gibt es eine andere Immobilie, die besser zu meinen Bedürfnissen passt?
- Wie hoch sind die Umzugskosten?
- Welche Erhaltungskosten sind mit der Immobilie verbunden?
- Steht Renovierungsbedarf an?

Wenn die Antworten eher negativ ausfallen, könnte die Immobilie zur Belastung werden. In diesem Fall empfehlen wir, alternative Optionen wie Vermietung oder Verkauf in Betracht zu ziehen.

**RedHome Immobilien –
Ihre Experten für geerbte Immobilien**



Vermietung oder Verkauf.

Wenn es eine Immobilie gibt, die besser zu Ihren Wünschen passt als die geerbte, kann es sinnvoll sein, die geerbte Immobilie nicht selbst zu beziehen, sondern sie anders zu nutzen – entweder durch Vermietung oder Verkauf. Es gibt keine pauschale Antwort darauf, welche Option die richtige ist.

Eine Vermietung der Erbimmobilie kann sich lohnen, wenn Sie eine inflationssichere Vermögensanlage suchen, die Ihnen regelmäßige Mieteinnahmen bietet. Zu-

dem könnte es sinnvoll sein, die Immobilie zunächst zu vermieten, wenn Sie planen, sie später selbst zu nutzen und die Zeit bis dahin mit den Mieteinnahmen zu überbrücken.

Allerdings entscheiden sich viele Erben für den Verkauf der Immobilie aus verschiedenen Gründen. Zum Beispiel kann es sein, dass bestimmte Eigenschaften der Immobilie nicht zu Ihrer aktuellen Lebenssituation passen. Wenn die geerbte Immobilie in einer Region liegt, die zu-

nehmend an Attraktivität verliert und viele Menschen verlässt, sollten Sie in Erwägung ziehen, sie zu verkaufen, bevor der Wert im Laufe der Jahre sinkt.

Es ist wichtig zu beachten, dass eine vermietete Immobilie in der Regel einen geringeren Verkaufspreis erzielt. Der neue Eigentümer hat weniger Flexibilität bei der Verwaltung der Immobilie und kann Mieter nur unter bestimmten Bedingungen kündigen oder die Miete erhöhen. Daher ist es ratsam, bereits zum Zeitpunkt des Erbes darüber nachzudenken, wie Sie mit der Immobilie verfahren möchten. So können Sie den Wert Ihres Erbes besser erhalten.

Wenn die Immobilie zum Zeitpunkt des Erbes unvermietet ist, ist ein Verkauf oft die lukrativere Entscheidung: Freie Immobilien sind in der Regel mehr wert als vermietete.

Verkaufserlös: Mit dem Verkaufserlös Ihrer geerbten Immobilie können Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen oder, falls Sie bereits eine passende Immobilie besitzen, Ihren Hauskredit abbezahlen.

Kreditzahlungen: Oft ist die geerbte Immobilie nicht frei von Kreditzahlungen.

Bei RedHome Immobilien verstehen wir, dass viele individuelle Faktoren in den Umgang mit einer geerbten Immobilie hineinspielen. Lassen Sie sich von unseren erfahrenen Immobilien-Experten beraten! Wir unterstützen Sie dabei, den Verkaufswert Ihrer Immobilie zu ermitteln und begleiten Sie durch den gesamten Verkaufsprozess – damit auch eventuelle Miterben zufrieden sind.

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine unverbindliche Beratung!

Diese Schulden gehören zum Haus und werden mit vererbt. Wenn Sie diese Verpflichtungen nicht übernehmen möchten oder können, ist der Verkauf der Erb-Immobilie oft die beste Entscheidung.

Aufwand: Nicht jeder Erbe hat das nötige Know-how oder Interesse an Immobilien. Ob als Vermieter oder zur Eigennutzung – Immobilien erfordern Zeit und Geld. Reparaturen müssen durchgeführt, neue Mieter gefunden und Abrechnungen erstellt werden. Wenn die Mieteinnahmen oder Ihr Kapital die Instandhaltungskosten nicht decken, sollten Sie in Erwägung ziehen, die Immobilie zu verkaufen. Wenn Sie sich nicht mit Immobilien auskennen und keine Ressourcen in Beratung oder Hausverwaltung investieren möchten, könnte der Verkauf die bessere Option sein.

Erbengemeinschaft: Möchten Sie in eine geerbte Immobilie einziehen, müssen Sie Ihre Miterben auszahlen – eine finanzielle Herausforderung. Sollte es innerhalb der Erbengemeinschaft Uneinigkeit über den weiteren Umgang mit der Immobilie geben, kann der Verkauf und die anschließende Aufteilung des Erlöses oft der einfachste Weg sein.

Was tun mit der geerbten Immobilie?



Unsere Checkliste: Alles auf einen Blick



Rechtsstellung klären

Prüfen Sie, ob Sie Alleinerbe oder Teil einer Erbengemeinschaft sind und ob ein Testament oder Erbvertrag vorliegt.



Fristen im Blick behalten

Wichtige Frist: Innerhalb von 6 Wochen nach Kenntnisnahme können Sie das Erbe ausschlagen – danach gilt es als angenommen.



Erbmasse gründlich prüfen

Ermitteln Sie Vermögenswerte und Verbindlichkeiten genau – auch Schulden oder Hypotheken gehen mit der Immobilie auf Sie über.



Grundbuch berichtigen lassen

Nach Annahme des Erbes müssen Sie sich beim Grundbuchamt als Eigentümer eintragen lassen – innerhalb von 2 Jahren gebührenfrei.



Erbschaftsteuer rechtzeitig melden

Innerhalb von 3 Monaten müssen Sie die Erbschaft beim Finanzamt anzeigen – je nach Verwandtschaftsgrad gelten unterschiedliche Freibeträge.



Immobilienwert professionell ermitteln

Lassen Sie ein Gutachten erstellen, um den tatsächlichen Marktwert zu kennen – das hilft sowohl bei der Steuer als auch bei einem möglichen Verkauf.



Nutzungsoptionen abwägen

Prüfen Sie realistisch, ob die Eigennutzung zu Ihrer Lebenssituation passt – sonst kommen auch Vermietung oder Verkauf infrage.



Konflikte in Erbengemeinschaften vermeiden

Bei mehreren Erben sollte frühzeitig geklärt werden, wie mit der Immobilie verfahren wird – ob Auszahlung, gemeinsamer Verkauf oder ggf. Teilungsversteigerung.



Emotional, aber pragmatisch bleiben

Erinnerungen sind wertvoll, aber nicht immer tragfähig. Denken Sie langfristig und berücksichtigen Aufwand, Kosten und Ihre eigenen Ziele.



Professionelle Unterstützung nutzen

Holen Sie sich rechtliche, steuerliche und immobilienbezogene Beratung – besonders bei komplexen Erbfällen kann das viel Ärger (und Geld) sparen.

Sie fragen sich sicherlich: Was ist meine Immobilie wert?

Wir ermitteln persönlich den Verkaufswert Ihrer Immobilie **kostenlos & unverbindlich**.

Jetzt kontaktieren

Wenden Sie sich an unsere Makler und lassen Sie sich beraten.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

 **+49(0)4871 – 55 89 880**

 **info@redhome.de**

 **www.redhome.de**



**Kontaktiere uns
unverbindlich
über Whatsapp!**



Die Informationen in diesem Ratgeber stellen keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall dar und können diese auch nicht ersetzen. Sie dienen lediglich als allgemeine Hinweise und grobe Orientierungshilfe. Eine weitergehende Beratung durch uns umfasst ebenfalls keine rechtlichen oder steuerrechtlichen Fragen zu Ihrem spezifischen Fall. Bei (steuer-)rechtlichen Anliegen empfehlen wir, sich an eine qualifizierte Rechtsanwältin, einen qualifizierten Rechtsanwalt oder eine Steuerberaterin, einen Steuerberater zu wenden.





REDHOME

IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Beratung!

Gemeinsam finden wir die beste Lösung
für Ihre individuelle Situation.

Redhome Immobilien GmbH

Zentrale Hohenwestedt

☎ +49(0)4871 - 55 89 880

Itzehoer Str. 11
24594 Hohenwestedt

Standort Itzehoe

☎ +49(0)4821 40 80 289

Lindenstraße 22
25524 Itzehoe

info@redhome.de • www.redhome.de