



Immobilie geerbt: Ist die Eigennutzung zu teuer?

Viele Menschen freuen sich über eine geerbte Immobilie, weil Sie so endlich an das langersehnte Eigenheim kommen. Doch oftmals ist die Eigennutzung teuer. Damit Sie sich beim Einzug in die Erbimmobilie nicht verschulden, sollten Sie sich vorher diese Fragen stellen.

Wie viel Erbschaftsteuer muss ich zahlen?

Oftmals haben Erben keine andere Möglichkeit, als die Immobilie zu verkaufen, weil Sie sich ansonsten die anfallenden Erbschaftsteuer-Beträge nicht leisten können. Ehepartner und Kinder sind von der Erbschaftsteuer befreit, wenn Sie die Immobilie nach dem Erbfall mindestens zehn

Jahre lang selbst nutzen. Auch für andere enge Verwandte wie Enkelkinder oder Nichten und Neffen gelten Freibeträge. Erben Sie von Ihrem Onkel oder Ihrer Tante liegt dieser aber beispielsweise nur bei 20.000 Euro. Die Immobilie ist höchstwahrscheinlich mehr wert. Hinzukommt, dass die Steuersätze immer höher werden, je weiter entfernt Sie mit dem Erblasser verwandt sind.

Erben Sie beispielsweise von einer Tante eine Immobilie im Wert von 400.000 Euro, müssen Sie in Steuerklasse 2, in der Nichten und Neffen angesiedelt sind, 25 Prozent Steuern zahlen. Bei einem Freibetrag von 20.000 Euro, müssen Sie also 380.000 Euro mit diesem Steuersatz versteuern. Das ergibt eine Steuerzahlung von 95.000 Euro.

Ist noch eine Hypothek abzuzahlen?

Auch wenn Sie keine hohen Steuern zahlen müssen, ist es wichtig darauf zu achten, ob die Hypothek für die Immobilie bereits abgezahlt ist. Denn Sie erben nicht nur die Immobilie selbst, sondern auch die Schulden bei der Bank.

Muss ich meine Miterben auszahlen?

Wenn Sie nicht der Alleinerbe der Immobilie sind, können Sie nicht einfach so ohne das Einverständnis Ihrer Miterben in die Immobilie einziehen. Um der alleinige Eigentümer der Immobilie zu werden und frei darüber entscheiden zu können, müssen Sie Ihre Miterben auszahlen. Wie viel diesen zusteht, ist abhängig vom Wert

der Immobilie. Diesen lassen Sie am besten von einem Immobilienexperten berechnen. Nicht abbezahlte Hypotheken fließen selbstverständlich auch mit in die Berechnung der Ablösesumme ein. Wenn Sie nicht sofort den vollen Betrag aufbringen können, ist es auch möglich, sich mit Ihren Miterben auf eine Ratenzahlung zu einigen oder einen Kredit bei der Bank aufzunehmen.

Sind teure Sanierungen notwendig?

Weiterhin raten Experten dazu, auch anfallende Unterhaltungskosten mit einzuplanen. Viele ältere Menschen haben Reparaturen und Modernisierungen am

Haus in den letzten Jahren vor ihrem Tod schleifen lassen. So kann es sein, dass das Dach dringend erneuert werden muss, der Keller feucht ist oder durch schlechte Dämmungen im Winter hohe Heizkosten drohen. Größere Sanierungen am Haus können schnell in den fünfstelligen Bereich gehen. Es ist daher ratsam, die Immobilie vor Ihrer Entscheidung von einem Experten begehren zu lassen, der Ihnen sagen kann, welche Kosten auf Sie zukommen.

Der Unterhalt Ihrer Erbimmobilie ist Ihnen zu teuer und Sie wollen lieber verkaufen? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gern.