



IMMO-RATGEBER

# ERBSCHAFT

Was Sie jetzt selbst tun können

Immo-Ratgeber Erbschaft ist eine Informations-Broschüre von Christian Dischinger – Unternehmen für Immobilienwirtschaft, die sich an Immobilien-Eigner richtet. Mit unseren Broschüren möchten wir Sie zu jeweils einem ausgesuchten Thema mit Wissens- und Beachtenswertem versorgen. Sie sollen und können ein Beratungsgespräch mit einem Immobilien-Profi nicht ersetzen. Aber ganz sicher können unsere Broschüren erste Antworten geben und ein solches Gespräch vorbereiten und begleiten.

Falls bei der Lektüre konkrete Fragen auftauchen, die Sie gerne persönlich, direkt und schnell klären wollen: Nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir sind jederzeit mit Rat, Tat und Immobilienexpertise für Sie da!

In dieser Reihe sind außerdem weitere Immo-Ratgeber zu folgenden Themen erschienen:

- Die Immobilie nach der Scheidung
- Privater Immobilienverkauf
- Der optimale Immobilienpreis
- Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Sanierung einer Immobilie
- Fachbegriffe und Fakten aus der Welt der Immobilien

Unsere Immo-Ratgeber sind ein unverbindliches Info-Angebot und stellen keine (Steuer-)Rechtsberatung dar. Wenden Sie sich bei entsprechenden Fragen bitte an Ihre/n Steuerberaterin bzw. an Ihren Rechtsbeistand.



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Wenn ein Angehöriger für immer aus unserem Leben tritt, ist mit das Wichtigste, dass Sie sich die nötige Zeit nehmen, um mit Ihrem Verlust so umgehen zu können, wie es Ihnen richtig erscheint.

Doch gerade jetzt, wo es am meisten stört, gibt es leider auch so manche Entscheidung zum Nachlass zu treffen. Das gilt insbesondere dann, wenn zu diesem Nachlass eine Immobilie gehört: So sinnvoll die Vorsorge mit Sachwerten ist – sie erfordert im Erbfall einen besonders überlegten und verantwortungsvollen Umgang mit dem Nachlass.

Ich hoffe, dass diese Broschüre ein erster Wegweiser sein kann. Darüber hinaus stehen mein Team und ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Die besten Wünsche!

Ihr

Christian Dischinger





# INHALT

VERSCHAFFEN SIE  
SICH RECHTSSICHERHEIT 4

DAS ERBE AUSSCHLAGEN:  
AUCH EINE OPTION 6

GEMEINSAM ERBEN,  
GEMEINSAM ENTSCHEIDEN 8

IHRE IMMOBILIE,  
IHRE MÖGLICHKEITEN 10

WAS IST IHR  
ERBE EIGENTLICH WERT? 12

HOLEN SIE SICH RAT.  
VON ERFAHRENEN SPEZIALISTEN 14



# VERSCHAFFEN SIE SICH RECHTSSICHERHEIT



Eine Verwandte bzw. ein Verwandter – oder auch eine andere Person – wollte nach dem Ableben durch einen Nachlass zu Ihrer persönlichen Absicherung beitragen und hat sich dazu für eine Immobilie entschieden. Eine verantwortungsvolle Idee, die aber deutlich mehr Risiken birgt, als man denkt.

Denn bereits die Nachlassregelung wirft Fragen auf wie:

- Gibt es ein Testament bzw. einen Erbvertrag oder greift die gesetzliche Erbfolge?
- Im Falle der gesetzlichen Erbfolge:  
Entsteht eine Erbengemeinschaft? Mit wem?
- Im Falle eines formulierten letzten Willens:  
Kann dieser eventuell angefochten werden?
- Gibt es im Falle eines Erbvertrags Vereinbarungen, die das Erbe beeinflussen können?

Sie sollten diese – und andere – Fragen beantworten können, bevor Sie eine Entscheidung zur geerbten Immobilie treffen. Hierbei hilft Ihnen Ihr Rechtsbeistand. Er kann Sie auch auf eventuelle Fristen im Rahmen Ihres Erbes hinweisen, auf die Sie achten sollten.

Einer Anwältin / einem Anwalt, sinnvollerweise mit Spezialisierung auf Erbrecht, sowie einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe sollten Ihre ersten Wege in Zusammenhang mit Ihrem Erbe gelten. Damit Sie die weiteren Schritte aus einer guten rechtlichen Grundlage heraus machen können.



# DAS ERBE AUSSCHLAGEN: AUCH EINE OPTION





Bei einer Erbschaft geht es nicht nur um Sachgüter, Geld und Werte. Sie als Erbe bekommen neben Eigentum auch Pflichten und Verantwortung übertragen. Und so kann es tatsächlich Gründe geben, das Erbe einer Immobilie auszuschlagen. Der Wichtigste ist sicher die Frage nach der Hypothekenlast bzw. der Restschuld im Verhältnis zum Immobilienwert. Hier bringt Sie die Einsicht ins Grundbuch, die Ihnen als Erbe gewährt ist, weiter.

Für das Ausschlagen eines Erbes gilt übrigens, dass es innerhalb von sechs Wochen nach Kenntnisnahme der Erbschaft formgerecht erklärt werden muss.

Auch hier sollten Sie also den Rat von Profis einholen: Ihr Rechtsbeistand kennt die Fristen und auch die Fallstricke des konkludenten Verhaltens, das einer Erbannahme gleichkommt. Ihre Immobilien-Spezialisten wiederum können eine realistische Schätzung abgeben, ob sich die Annahme eines Erbes auch bei Restverschuldung lohnen kann.

Sollten Sie Ihr Erbe annehmen, werden zunächst die Themen Grundbucheintrag und Erbschaftssteuer relevant.

# GEMEINSAM ERBEN, GEMEINSAM ENTSCHEIDEN



Wenn Sie sich bereits mit dem Punkt zur Rechtssicherheit beschäftigt haben, wissen Sie auch, ob Sie Alleinerbe oder Teil einer Erbengemeinschaft sind. Eine solche Gemeinschaft entsteht, ...

- wenn kein Testament bzw. Erbvertrag vorliegt und die gesetzliche Erbfolge greift.
- wenn der Erblasser diese Form des Nachlasses in seinem Testament gewählt hat.

Alle Miterben in einer Erbengemeinschaft können nur gemeinschaftlich und einstimmig über das Erbe verfügen. Dies kann schnell zu Unstimmigkeiten führen – aber ein Streit über das gemeinsame Erbe wäre des Nachlasses nicht würdig und ist in einem Trauerfall sicher der falsche Weg.

Die Erbengemeinschaft besteht so lange, bis eine sogenannte Erbauseinandersetzung stattgefunden hat, in der alle Miterben ihren jeweils zustehenden Erbanteil erhalten haben. Das ist bei einer Immobilie logischerweise nicht so einfach wie etwa bei Bargeld – und kann wiederum ein möglicher Streitpunkt sein. Zwar können Sie allein nicht über die Immobilie verfügen und z.B. Ihren Anteil nicht an Dritte veräußern. Sie können aber Ihren Erbteil der restlichen Erbengemeinschaft anbieten, sich also auszahlen lassen. Das ist dann sinnvoll, wenn Sie nicht emotional mit der Immobilie verbunden sind, eine schnelle Lösung anstreben und die Miterben einverstanden sind.

## **EIN WICHTIGER HINWEIS:**

Eine Erbengemeinschaft ist zunächst eine sogenannte Gesamthandsgemeinschaft, deren einzelnen Mitglieder die geerbte Immobilie gemeinschaftlich zusteht. Dieses Konstrukt besitzt aber keine Rechtsfähigkeit, was sich etwa bei Vermietung als schwierig erweisen kann. Um nun rechts- und handlungsfähig zu bleiben, sollten Sie z.B. eine GbR gründen. Das gilt natürlich nur, wenn Sie nicht ohnehin eine Erbauseinandersetzung anstreben.



## DIE AUSEINANDERSETZUNGS VEREINBARUNG

Um die „Zwischenstufe“ der Erbengemeinschaft aufzulösen, sollten sich alle Miterben auf eine zügige Erbauseinandersetzung einigen – sofern sie nicht z.B. als GbR ein Zinsobjekt weiterführen und vermieten wollen. Hierfür gibt es mehrere Optionen:

### **VERKAUF DER IMMOBILIE AN DRITTE**

Wenn sich die Erbengemeinschaft untereinander auf einen Verkauf einigen kann, ist dies eine schnelle und für alle Beteiligten faire Lösung: Aus der Erbimmobilie wird ein Erlös generiert, der im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge oder nach Testamentswunsch aufgeteilt werden kann.

### **ERZWUNGENE ERBAUSEINANDERSETZUNG**

Wenn sich die Erbengemeinschaft nicht auf einen gemeinsamen Weg einigen kann, die Erbimmobilie in die Zukunft zu führen, bleibt als letzte Möglichkeit nur die erzwungene Erbauseinandersetzung. Diese ist aber nur durchführbar, wenn die Immobilie zu Geld gemacht wurde. Und das bedeutet wiederum eine Teilungsversteigerung (Zwangsversteigerung). Durch diese Verkaufsform und die Gerichtskosten im Rahmen einer erzwungenen Erbauseinandersetzung wird jedoch ein nicht unerheblicher monetärer Wert des Erbes vernichtet. Sie sollten diesen Weg also meiden.

### **„INTERNER VERKAUF“ DER IMMOBILIE**

Nicht selten gibt es eine Miterbin oder einen Miterben mit besonderem Bezug zu der geerbten Immobilie. Wenn es die finanziellen Möglichkeiten des Einzelnen erlauben, kann dieser die restliche Erbengemeinschaft auszahlen und die Immobilie als alleiniger Eigentümer behalten. Hier ergeben sich im Rahmen der Vertragsgestaltung vielerlei Zwischenabstufungen: So können auch Schenkungen oder Ratenzahlungen vereinbart werden.

### **VERGESSEN SIE NICHT:**

Die Erbauseinandersetzung sollte in jedem Fall von einem entsprechenden Auseinandersetzungsvertrag begleitet werden. Je nach Erbmasse ist es ratsam, diesen auch notariell beglaubigen zu lassen. So können Sie sicherstellen, dass mit der getroffenen Auseinandersetzungsvereinbarung auch wirklich alle Rechte und Pflichten aus der Erbengemeinschaft abgeschlossen sind.

# IHRE ERBIMMOBILIE – IHRE MÖGLICHKEITEN



Wenn Sie als Alleinerbe eine Immobilie oder ein Grundstück geerbt haben, stellt sich irgendwann die Frage, was mit Ihrem Sachwert geschehen soll. Grundsätzlich können Sie Ihre Erbimmobilie selbst bewohnen, sie veräußern oder vermieten. Die Entscheidung darüber ist nicht einfach, und die Fragestellungen sind sowohl sachlicher als auch persönlicher Natur. Hier einige Beispiele:

## **Sachbezogene Fragen**

- Ist die Immobilie in der Nähe oder weiter entfernt?
- Wie alt ist die Immobilie und besteht Sanierungsbedarf?
- Wie ist das Verhältnis aus Immobilienwert und Restschuld / Investitionsbedarf?
- Wie ist der Immobilienmarkt am Standort derzeit?

## **Persönliche Fragen**

- Besteht eine emotionale Bindung zur Immobilie?
- Suchen Sie derzeit ohnehin nach neuen vier Wänden?
- Soll die Immobilie ein Zuhause oder eine Altersvorsorge werden?
- Ist der Standort der Immobilie geeignet, eine Heimat zu werden?

Wenn Sie sich diese Fragen stellen und beantworten, sind Sie bestimmt schon einen Schritt in der Entscheidungsfindung weiter. Hier nochmals die Möglichkeiten im Einzelnen:

## **AUCH FÜR DIE ERBENGEMEINSCHAFT INTERESSANT**

Die Optionen Verkauf, Vermietung oder Eigennutzung stehen grundsätzlich natürlich auch der Erbengemeinschaft (oder einer Folge-GbR) offen; die Eigennutzung wird möglich, wenn ein Erbe die Miterben auszahlt und alleiniger Eigentümer wird.



## EIGENNUTZ

Sie sind emotional mit der Immobilie aus dem Nachlass verbunden? Dann haben Sie bestimmt schon daran gedacht, diese selbst zu bewohnen. Ein verständlicher Wunsch, der zu einem ganz besonderen Heim führen kann. Es gibt aber auch Fakten, die Sie beachten sollten: Das Haus, an das Sie sich seit Ihrer Kindheit erinnern, ist heute vielleicht sanierungsbedürftig. Und der Ort, an dem Sie sich früher so behütet gefühlt haben, hat mir Ihrem jetzigen Lebensmittelpunkt unter Umständen gar nichts mehr zu tun.

Sie sollten auch prüfen, wie es um Hypothekenverbindlichkeiten und einen eventuellen Sanierungstau steht. Eine Alternative zum direkten Eigennutz kann auch sein, auf dem geerbten Grundstück eine neue Immobilie zu errichten.

In jedem Fall gilt es, Emotion und Fakten gegeneinander abzuwägen.

## VERMIETUNG

Wenn Sie die Immobilie nicht selbst nutzen wollen oder können und nicht auf den Erlös aus einem Verkauf angewiesen sind, bietet sich die Vermietung Ihrer Erbimmobilie an. Ohne Investition sofort Miete generieren und nebenbei für das Alter vorsorgen: Das hört sich grundsätzlich gut an. Aber auch hier gilt es, die Rahmenbedingungen zu klären: Stehen vor einer Vermietung Reparaturen oder Sanierungsarbeiten an? Ist eine Miete in der Höhe zu erzielen, die Sie sich vorstellen? Und auch: Möchten Sie, dass Fremde in Ihrer geerbten Immobilie wohnen?

Außerdem benötigt eine Vermietung einen gewissen Verwaltungsaufwand. Hier müssen Sie sich entscheiden, ob Sie sich selbst darum kümmern wollen oder diese Aufgabe gegen Gebühr an eine Immobilienverwaltung abgeben.

## VERKAUF

Es gibt Erbimmobilien, von denen man sich leicht trennt. Weil sie eine große Investition bedeuten, weil man sich nicht um eine Vermietung kümmern will, weil Restschulden zu bedienen sind oder weil ein Verkaufserlös gerade gut in die Lebenssituation passen würde. Eine Erbimmobilie zu verkaufen, kann schließlich auch einen gewollten Abschluss bilden.

Andererseits kann Ihnen durch den Verkauf aber auch eine eventuelle Wertsteigerung entgehen, und Sachwert ist und bleibt eine gute Form der Altersvorsorge.

Ein Grund, dass viele Erben einen Verkauf bevorzugen, ist sicher, dass ihnen damit auch später noch alle Wege offenbleiben: Vom Erlös lässt sich eine andere, vielleicht passendere Immobilie zum Selbstbezug oder ein Investitionsobjekt erwerben.



# WAS IST IHR ERBE EIGENTLICH WERT?



Ob Sie als Alleinerbe oder als Miterbe einer Erbengemeinschaft eine bzw. mehrere Immobilien erben; ob Sie diese selbst beziehen, verkaufen oder vermieten wollen – in jedem Fall ist für die Entscheidungsfindung, wie Sie mit Ihrem Erbe weiter umgehen, eines wichtig: dass Sie verlässlich wissen, wieviel das Objekt aktuell wert ist.

Der Wert der Erbimmobilie hat – neben emotionalen Erwägungen – sicher den größten Einfluss darauf, was mit dem geerbten Objekt weiter geschehen soll. Sie sollten also so früh wie möglich ein seriöses Wertgutachten erstellen. Denn mit einer verlässlichen Wertermittlung können Sie ...

- abwägen, ob eine Ausschlagung sinnvoll ist.
- fundierte Entscheidungen für die Erbengemeinschaft treffen.
- abschätzen, ob sich weitere Investitionen in das Objekt lohnen.
- sich Gewissheit über die zu erwartende Erbschaftssteuer verschaffen.
- bei Vermietung die Renditekalkulation auf sichere Beine stellen.
- einen marktgerechten Verkaufspreis finden.

Christian Dischinger – Unternehmen für Immobilienwirtschaft ist anerkannter Sachverständiger für Immobilien. Wir bewerten Wohnimmobilien und Gewerbeobjekte – je nach Zweck – entsprechend dem

- Sachwertverfahren
- Ertragsverfahren oder
- Vergleichswertverfahren.

Was auch immer Sie mit der geerbten Immobilie vorhaben: Ein professionelles Wertgutachten verschafft Ihnen Gewissheit und ein gutes Gefühl bei Ihrer Entscheidung.

# HOLEN SIE SICH RAT. VON ERFAHRENE SPEZIALISTEN.



Das Team von Christian Dischinger – Unternehmen für Immobilienwirtschaft blickt auf eine lange Reihe an erfolgreich gelösten Fragen und Problemen rund um Erbschafts-Immobilien zurück

Diskretion ist dabei genauso selbstverständlich wie eine objektive, ergebnisoffene Herangehensweise an Ihr Thema. Wir beraten Einzelpersonen und Erbengemeinschaften.

Weil die besten Lösungsansätze, Ideen und Perspektiven noch immer im Rahmen eines vertrauensvollen Gesprächs entstehen, laden wir Sie ein:

Lernen Sie uns kennen. Erfahren Sie mehr über Ihre Optionen. Finden Sie den richtigen Weg für Sie und Ihre Immobilie.



**Christian Dischinger – Unternehmen für Immobilienwirtschaft:  
unsere Leistungen**

- ☑ Immobilienverkauf – Servicepakete für Verkäufer und Käufer
- ☑ Vermietung – Servicepakete für Vermieter und Mieter
- ☑ Immobilienberatung
- ☑ Wertermittlung
- ☑ Baugutachten
- ☑ Finanzierungsvermittlung
- ☑ Energieberatung & Energieausweis
- ☑ Markt-, Standort- und Objektanalyse



**CHRISTIAN DISCHINGER**  
Unternehmen für Immobilienwirtschaft

*Ihr Immobilienexperte*

Augustenstr. 11 . 93049 Regensburg . Tel: (0941) 30 78 74 -00  
info@dischinger-immobilien.de . www.dischinger-immobilien.de