

## **DAS EINMALEINS DES ERBENS**

*Und plötzlich ist sie da: Die geerbte Immobilie und mit ihr unzählige Fragen. Denn: Erben will gelernt sein! Sebastian Wagner, Immobilien-Experte und CEO von HAUSGOLD, kennt den sicheren Weg durch den verwirrenden Erbschafts-Dschungel!*

Es duftet nach süßen Plätzchen, der Tisch ist stets reichlich gedeckt und im alten Kinderzimmer schwelgt man nur allzu gerne in Erinnerungen. Der Besuch im Elternhaus ist nicht nur an Geburtstagen, Familienfesten oder den Feiertagen wie ein kleiner Kurzurlaub. Wie es eines Tages weiter geht, wenn die Eltern nicht mehr mit unter dem Weihnachtsbaum sitzen? Darüber wagen wir kaum nachzudenken. Ein großer Fehler, weiß unser Immobilien-Experte Sebastian Wagner. Denn das Elternhaus wird im Erbfall nur allzu oft zur Schuldenfalle...

### **Was benötige ich, um zu erben?**

Um das Erbe antreten zu können, benötigen Sie entweder das offizielle Testament oder einen so genannten Erbschein. Diesen können Sie beim Nachlassgericht beantragen und erstellen lassen. Bei Vorlage des Erbscheins erhalten Sie dann beim Grundbuchamt Informationen darüber, ob die Immobilie zum Beispiel finanziell belastet ist. Sollte sich herausstellen, dass die Immobilie Sie eher in den Ruin treiben würde, können Sie das Erbe innerhalb von acht Wochen noch ausschlagen.

## **Plötzlich Hausbesitzer – und nun?**

Sie haben sich entschieden, das Haus als Erbe anzunehmen. Nun: Als hätte man im Todesfall mit der Trauer und der unzähligen unangenehmen Aufgaben nicht schon genug um die Ohren, klopft auch noch das Finanzamt an die Tür. Stichwort: [Erbchaftssteuer](#). Zwar gibt es eine klare Regelung der Freibeträge (Beispiel: bei Kindern 400.000 Euro), jedoch wird dieser Betrag sehr schnell überschritten. Denn zur Immobilie kommen weitere Werte wie Hausrat, Schmuck und Bares. Für einen Normalverdiener sind solche Steuerzahlungen kaum zu stemmen.

## **Gibt es Hintertürchen?**

Selbstverständlich! Doch die sind klar geregelt: Bei einer Wohnfläche von weniger als 200 Quadratmetern kann der Erbe die Immobilie selbst nutzen. Wer zehn Jahre darin wohnen bleibt, umgeht die gesamte Erbschaftssteuer. Aber Achtung: Wer früher auszieht, muss die komplette Summe nachzahlen! Das gilt auch, wenn der Beruf den Erben zum Umzug zwingt. Einzige Ausnahme: Der Umzug in ein Pflegeheim. Auch die Anmeldung als Zweitwohnsitz schützt nicht vor der Steuerzahlung.

## **Kann ich in Raten zahlen?**

Wenn Sie sich die Steuer nicht vermeiden lässt, müssen Sie das Erbe nicht gleich ausschlagen. In der Regel darf die Steuer innerhalb von zehn Jahren in Raten beglichen werden. Lehnt das Finanzamt dies Ratenzahlung allerdings ab, lohnt es sich, einen Kredit aufzunehmen. Aber Achtung: Die Erblasser – also meist die Eltern – sollten die Immobilie dafür abgezahlt haben. Sonst wird der Kredit deutlich teurer!

### **Gibt es eine Lösung zu Lebzeiten?**

Um zumindest einen kleinen Teil der Steuer zu sparen, empfehlen Experten die [Schenkung](#) zu Lebzeit. Zwar liegt auch hier der Freibetrag bei 400.000 Euro. Räumen sich die Eltern allerdings ein sogenanntes Nießbrauchsrecht ein, sinkt die Steuerlast der Kinder. Das bedeutet, sie sichern sich das Recht, bis zum Lebensende in der Immobilie wohnen zu bleiben.

### **Entscheidung: Eigennutzung, Vermietung oder Verkauf?**

Handelt es sich bei der geerbten Immobilie um das Elternhaus, denken viele daran, selbst einzuziehen. Der Gesetzgeber unterstützt das sogar durch steuerliche Vorteile. Aber sobald ein Umzug anstehen würde, das Haus zu marode ist oder aber es Miterben gibt, die man auszahlen müsste, sollte man sich die Frage stellen, ob ein Verkauf nicht doch die bessere Alternative ist. Die Vermietung bietet sich übrigens in den seltensten Fällen an, da die Instandhaltungskosten die Erträge oft überschreiten.

### **Woher weiß ich, was die Immobilie wert ist?**

Wer sich dann für einen Verkauf entschieden hat, sollte die Immobilie vorher am besten von einem Profi schätzen lassen, damit der Preis richtig angesetzt wird. Denn: Der damalige Kaufpreis sagt über den aktuellen Wert meist nichts mehr aus, da die Immobilienpreise in den letzten Jahren extrem gestiegen sind. So kann es sein, dass ein Haus, das vor Jahrzehnten gekauft wurde heute aufgrund der Lage und der Anbindung deutlich mehr wert ist. Ein Makler kann die Immobilie übrigens nicht nur richtig bewerten, sondern hilft Ihnen auch bei der Vermarktung und bewahrt Sie vor Fehlern beim Verkauf. Unsicher bei der Maklerwahl? Die Experten von HAUSGOLD helfen Ihnen, einen geeigneten Makler zu finden, die Ihre [Immobilie kostenlos und unverbindlich bewerten](#).

## Über HAUSGOLD

HAUSGOLD ist eine hoch skalierbare digitale Asset-Light-Plattform, die mit starker Technologiekompetenz Immobilienverkäufe für Makler und die verkaufenden Immobilieneigentümer wesentlich vereinfacht. Dabei bietet HAUSGOLD den Verkäufern maximale Transparenz in einem stark fragmentierten Umfeld und ermittelt die jeweils für das Verkaufsobjekt geeigneten Immobilienmakler. Darüber hinaus erleichtert HAUSGOLD mit seinen digitalen Maklermanagementtools die Immobiliengeschäfte für Makler und führt diesen wertvolle Kunden zu. Dank eines selbst entwickelten Algorithmus sowie der gesammelten Daten über den Immobilienmarkt und die Performance von Maklern ist HAUSGOLD eine der größten und stärksten digitalen Immobilienplattformen in Deutschland und erreicht hier eine Marktabdeckung von 100 Prozent. HAUSGOLD sitzt in Hamburg, ist ein Service der talocasa GmbH und hat rund 60 Mitarbeiter. Das Unternehmen wird von Sebastian Wagner geleitet, der es 2014 auch gegründet hat.

## Pressekontakt: Freya Matthiessen

HAUSGOLD | talocasa GmbH

Stresemannstraße 29, 7. OG

D-22769 Hamburg

Telefon: +49 40 2261614 - 25

E-Mail: [freya.matthiessen@hausgold.de](mailto:freya.matthiessen@hausgold.de)