



Schenken oder vererben

Tipps zum Erbrecht
bei Immobilien

Wer eine Immobilie besitzt, braucht ein Testament oder einen Erbvertrag. So vermeiden Sie Streit unter den Angehörigen und stellen sicher, dass der überlebende Ehepartner gut versorgt ist. Oft lohnt sich auch eine Immobilienschenkung zu Lebzeiten.



Foto: AdobeStock - Yakobchuk Olena

↑ Nichten und Neffen haben ein gesetzliches Erbrecht, wenn keine Kinder oder Geschwister vorhanden sind.

Ohne Testament geht's nicht

„Wenn Sie ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück besitzen, ist es unerlässlich, ein Testament oder einen Erbvertrag aufzusetzen“, sagt Wolfgang Roth, Fachanwalt für Erbrecht. Denn wenn kein Testament gefunden wird, tritt die gesetzliche Erbfolge ein – mit zum Teil schwerwiegenden Folgen.

Sind Sie verheiratet und kinderlos, erbt Ihr Ehepartner drei Viertel Ihres Haus- oder Wohnungseigentums. Ein Viertel erben die engsten Verwandten. Haben Sie Kinder, erhalten diese eine Hälfte des Immobilienanteils, Ihr Ehepartner bekommt die andere Hälfte. Es kann also sein, dass Ihr überlebender Ehepartner das Haus oder die Wohnung verkaufen muss, um das Erbe an die Kinder auszuzahlen. Wenn Sie alleinstehend sind und auch keine Verwandten mehr haben, die als Erben in Frage kommen, geht Ihre Immobilie zu 100 Prozent an den Staat.

Falls Sie kein Testament verfasst haben, geht die Immobilie in der Regel auf mehrere Erben über. Können sich diese nicht einigen, kann jeder von ihnen – unabhängig von seinem Erbanteil und ohne die anderen fragen zu müssen – die Teilungsversteigerung beantragen. Die Immo-

bilie muss dann versteigert werden. Der Nachteil: Bei einer Versteigerung ist der Erlös meist geringer als bei einem Verkauf.

Das Berliner Testament

Auch die Art des Testaments ist entscheidend. Ein Berliner Testament kann für Eheleute sinnvoll sein, die ihre Immobilie selbst bewohnen und Kinder haben. Bei dieser Form des gemeinschaftlichen Testaments setzen sich die Ehepartner gegenseitig als Erben ein und zum Schluss die Kinder. Sie können damit vermeiden, dass der überlebende Ehepartner die Immobilie verkaufen muss, um den Pflichtteil an die Kinder zu zahlen. Jedoch nur, wenn die Eltern mit den Kindern einen notariellen Pflichtteilsverzichtsvertrag abschließen. Die Kinder gehen dann nach dem Tod eines Elternteils zunächst leer aus. Sie erben erst nach dem Tod des Überlebenden.

Zweimal Erbschaftsteuer

Sie können ein Berliner Testament von einem Notar aufsetzen lassen. Oder ein Ehepartner verfasst das Testament komplett handschriftlich und der andere unterschreibt es mit dem Vermerk, dass diese getroffenen Regelungen uneingeschränkt auch seine eigenen sind. Allerdings kann ein Berliner Testament von Nachteil sein, wenn das Erbe so hoch ist, dass Erbschaftsteuer fällig wird. Denn weil das gleiche Vermögen zweimal vererbt wird, muss eventuell auch zweimal Erbschaftsteuer bezahlt werden.

Schenkung spart Steuern

Im Alter sollten Sie entscheiden, ob Sie Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung schon zu Lebzeiten auf Verwandte übertragen möchten oder ob Ihre Immobilie später einmal vererbt werden soll.

Die Schenkung einer Immobilie kann unter bestimmten Bedingungen Erbschaftsteuer sparen. Ein Ehegatte kann seinem Partner, seinen Kindern oder den Kindern verstorbener Kinder sein Heim steuerfrei übertragen, wenn folgende Punkte zutreffen:

- Das Grundstück liegt im Inland, in der EU oder im europäischen Wirtschaftsraum.
- Der Erblasser bewohnt das Eigenheim bis zum Schluss selbst, außer bei Krankenhausaufenthalten o. Ä. Die Immobilie ist der Mittelpunkt des Lebens. Sie darf kein Ferienhaus sein.
- Der Beschenkte bestimmt unverzüglich, dass er selbst in der Immobilie wohnen möchte.



Foto: CBM

Bitte beachten Sie!

Die Bewertungsgrundlage von Immobilien, Grundstücken sowie Bauland hat sich, bedingt durch das Jahressteuergesetz 2022, bereits ab dem 1. Januar 2023 geändert. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Schenkungs- bzw. Erbschaftsteuer haben. Eine Änderung der aktuell gültigen Freibeträge gibt es nicht.

Der Schenkende überträgt seine Rechte als Eigentümer auf den Beschenkten. Daher ist ein notarieller Übergabevertrag zwingend erforderlich. Darin werden die Schenkung und Bedingungen geregelt, z. B. ein lebenslanger Nießbrauch. So kann der Schenker dort wohnen bleiben oder Miete einnehmen.

- Der Beschenkte muss mindestens zehn Jahre in der Immobilie wohnen. Sonst entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend.
- Bei Kindern verstorbener Eltern darf die Wohnfläche 200 Quadratmeter nicht übersteigen.
- Bei Eheleuten spielt der eheliche Güterstand keine Rolle. Selbst Luxusvillen können steuerfrei übertragen werden, wenn es sich um das Familienheim handelt.

Fachliche Beratung:

Wolfgang Roth, Fachanwalt für Erbrecht, Obrigheim, www.erbrechtsexperte.de

Wir unterstützen Sie!

Sie möchten oder müssen Ihre Immobilie verkaufen und wollen einen Teil des Verkaufserlöses spenden? Ich unterstütze Sie gern beim Verkaufsprozess, indem ich Sie z. B. bei der Suche nach einem Makler und einer geeigneten Haushaltsauflösungsfirma unterstütze und dabei als Vermittlerin fungiere. Rufen Sie mich an:

Kira Mink (0 62 51) - 1 31 - 1 42

So regeln Sie den Pflegeumfang

Wer im Rahmen eines Erbversprechens oder einer Schenkung von Immobilien eine Pflegeverpflichtung für den Erblasser oder Schenkenden eingeht, sollte bedenken: Die Betreuung eines pflegebedürftigen Menschen kann mit hohen Kosten und persönlicher Belastung verbunden sein.

Deshalb sollte nicht nur ein gutes Vertrauensverhältnis bestehen, sondern auch Umfang und zu erbringende Leistungen vertraglich festgehalten werden. Folgende Punkte sollten berücksichtigt werden:

- Muss der Pflegeverpflichtete die Leistungen selber erbringen, oder kann er damit auch eine andere Person beauftragen?
- Wer erbringt die Pflegeleistungen bei Urlaub, Krankheit oder wenn es die familiäre Situation nicht mehr erlaubt?
- Treten die Erben des Pflegeverpflichteten bei dessen Tod an seine Stelle oder nicht und wer sind gegebenenfalls dessen Erben?
- Soll die Pflege in der Wohnung erfolgen und endet die Pflegeverpflichtung mit dem Auszug der zu pflegenden Person aus der Wohnung?
- Welchen Umfang hat die Pflegeleistung, z. B. Körperpflege, das Zubereiten von Mahlzeiten, die Reinigung der Wohnung?
- Welcher Zeitaufwand ist zumutbar?
- Orientieren sich Leistung und Aufwand an den Pflegestufen bzw. an den Pflegegraden?
- Wer erhält das Pflegegeld von der Pflegeversicherung?

- Was passiert, wenn die Pflegeverpflichtung nicht mehr erbracht werden kann? Kann das Grundstück zurückgefordert werden und wie werden bereits erbrachte Leistungen abgegolten?

Wichtige Informationen rund um das Thema Testament finden Sie in „Der Letzte Wille“, der Erbschaftsbroschüre der Christoffel-Blindenmission (CBM).

Bitte senden Sie Ihre Bestellung an:

CBM Christoffel-Blindenmission
Fachbereich Legate
Stubenwald-Allee 5, 64625 Bensheim
per Fax an (0 62 51) 1 31 - 1 99
per Telefon unter (0 62 51) 1 31 - 2 49
oder per E-Mail an legate@cbm.de

Fachbereich Legate:

Wir sind als Ansprechpartner für Sie da:

Michael Würtenberger Tel.: (0 62 51) 131-146

Kira Mink Tel.: (0 62 51) 131-142

Alexander Lauber Tel.: (0 62 51) 131-145

Carmen Maus-Gebauer Tel.: (0 62 51) 131-148

www.cbm.de/legate

Die Christoffel-Blindenmission (CBM) ist eine internationale christliche Entwicklungsorganisation. Sie verbessert die Lebensqualität von Menschen mit Behinderungen in den ärmsten Ländern der Welt. Derzeit fördert die CBM 492 Projekte in 46 Ländern.



CBM Christoffel-Blindenmission Christian Blind Mission e. V.

Stubenwald-Allee 5 · 64625 Bensheim

Telefon: (0 62 51) 131-131 · Fax: (0 62 51) 131-139 · E-Mail: info@cbm.de · www.cbm.de

Spendenkonto

IBAN: DE46 3702 0500 0000 0020 20 · BIC: BFSWDE33XXX

