

„Immobilie geerbt, worauf achten?“

Königswinter, 19.03.2019

Bei fast jedem zweiten Erbfall ist eine oder mehrere Immobilien Teil der Erbschaft. Nicht immer ist die Erbschaft ein Segen. Es gilt zu klären, ob man die Erbschaft annimmt oder besser ausschlagen soll. Und hier heißt es schnell zu handeln, denn es gilt Fristen einzuhalten und Wartezeiten für zwingend benötigte Informationen und Unterlagen einzuplanen.

Die Kernfrage muss lauten, übersteigt der Wert der Erbschaft den gegenüberstehenden Verbindlichkeiten und ggf. erforderlichen Investitionen.

So ist der Erbe einer Immobilie z.B. wie ein Käufer auch dazu verpflichtet gemäß Energieeinsparverordnung bei einem gewissen Alter verschiedene Gewerke in die Modernisierung der Immobilie zu investieren.

Der Grundbesitz könnte belastet sein. Der Blick ins Grundbuch reicht dabei nicht aus, denn die dort in Abteilung 3 eingetragenen Belastungen zeigen nicht den aktuellen Stand der Restschulden. Dieser muss zunächst bei den jeweils Berechtigten geklärt werden. Nicht selten, sind die eingetragenen Berechtigten, also z.B. Banken, Versicherungen aber oft auch Bundes- oder Landesinstitutionen gar nicht mehr existent sondern sind in andere Institutionen übergegangen. Dies bedeutet in vielen Fällen intensive Detektivarbeit bis man sozusagen den genauen „Kontostand der Immobilie“ kennt.

Empfehlenswert ist auch eine Auskunft bei der Gemeinde über etwaige ausstehende oder in Zukunft anfallen Beiträge z.B. für Erschließungsmaßnahmen.

Auch das Bestehen von Mietverhältnissen, Wohnrechten, Nießbrauch usw. kann den Nettowert des Grundbesitzes einschränken.

In jedem Fall ist ein Gespräch mit einer/einem Steuerberater(in) zwingend erforderlich. Je nach Wert der Erbschaft und Verwandtschaftsgrad können erheblich Erbschaftssteuern anfallen. Diese Steuerlast kann zusätzlich durch eine viel zu hohe Bewertung des Grundbesitzes durch das Finanzamt befeuert werden, besonders besteht die Gefahr bei Objekten, die vom Markt als Abrissobjekte betrachtet werden, vom Finanzamt jedoch noch mit Restwerten für die Gebäude angesetzt werden.

Auch die Konsultierung eines spezialisierten Rechtsanwaltes verschafft Absicherung.

Die Ermittlung des Markt- bzw. des Verkehrswertes sollte immer durch einen zertifizierten bzw. öffentlich bestellten Sachverständigen erfolgen, der sich auch mit den Bewertungsgrundlagen der Finanzämter auskennt.

Wenn nicht eine einzelne Person erbt sondern eine Erbengemeinschaft bestehen zudem weitere Risiken. So würde die Verantwortung der Erbengemeinschaft obliegen. Über notwendige Reparaturen bzw. auch die zukünftige Verwertung also die Entscheidung über Verkauf, Vermietung, Übertragung obliegt der Gemeinschaft. Ein Einzelner kann alle Entscheidungen blockieren. Nicht wenige Immobilien ereilt dann das Schicksal jahrelanger,

manchmal auch jahrzehnter langer Verwahrlosung und das Auflaufen von immensen Rechtsberatungskosten. Es drohen dann oft Teilversteigerungen um Schaden abzuwenden.

Natürlich soll abschließend erwähnt werden, dass wohl in den meisten Fällen, der Erblasser alles gut geregelt hat und die Erben sich über die Erbschaft freuen können.

Oft wollen Erben eine schnelle und unkomplizierte Einwertung der Immobilie und bedienen sich den zahlreichen Angeboten von kostenlosen Online-Bewertungen bzw. dem Angebot von kostenfreien Maklereinwertungen. Diese Quellen sollten immer mit großer Vorsicht verwendet werden, da die Ergebnisse im Zweifel nicht belastbar sind. Bei den Online-Bewertungen sollte in jedem Fall drauf geachtet werden, dass die Bewertung nicht nur auf der Basis von Angebotspreisen erstellt wird, wie dies leider der Regelfall ist, sondern auch echte Verkaufspreis in die Datengrundlage eingeflossen sind. Eine solche Online-Bewertung ist z.B. auf <https://www.hausverkauf-coach.de/immobilie-bewerten/>

Till Herrmann, zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S)
53639 Königswinter, Heisterbacher Str. 106
www.immo-siebengebirge.de