

# Erben einer Immobilie – was ist zu beachten?

Ein Ratgeber der Densch & Schmidt-Gruppe gibt wertvolle Tipps zum Vererben von Wohnungen und Häusern

Gunnar Dommasch

**N**iemand beschäftigt sich gern mit dem eigenen Tod. Doch zur Vorsorge gehört auch, sich rechtzeitig darüber Gedanken zu machen, wie man seinen Nachlass sinnvoll und juristisch abgesichert regelt. Das gilt insbesondere für Immobilien.

Denn jeder zweite Erblasser in Deutschland hinterlässt Haus oder Wohnung – mit steigender Tendenz. „Man sollte sich also rechtzeitig damit auseinandersetzen, wie man seine Immobilie übertragen kann“, sagen Oliver Densch und Ralf Busch, Geschäftsführer der 1968 in Flensburg gegründeten und bis heute familiengeführten Densch & Schmidt-Gruppe.

Sollten Eltern und Erben sich mit diesem Thema zu spät beschäftigen, biete das einiges an Konfliktpotenzial innerhalb der Familie. Erbengemeinschaften etwa müssten sich mit vielen Besonderheiten vertraut machen. „Wenn das nicht ausreichend geschieht“, so die Experten, „steht am Ende



Ralf Busch (links) und Oliver Densch sind Experten auf ihrem Gebiet.

Foto: Gunnar Dommasch

das Finanzamt da und die Steuerlast bringt oft eine böse Überraschung mit sich.“

Sollte es innerhalb der

Erbengemeinschaft zu unüberwindbaren Meinungsverschiedenheiten oder sogar zum Streit kommen, ist

es oft hilfreich zur Schlichtung einen Mediator einzuschalten. So kann vermieden werden, dass das Erbe aufgrund von Streitigkeiten nicht aufgeteilt werden kann.

Die Preise für Immobilien haben sich in den letzten 15 Jahren nahezu verdoppelt. Es fällt mithin Erbschaftsteuer in erheblicher Größenordnung an. „Wir können aufgrund unserer großen Erfahrung den Wert der Immobilie einschätzen und eine realistische Renditeberechnung vornehmen“, sagt Oliver Densch. Es sei wichtig, dabei steuerlich vorausschauend vorzugehen. Vielen fehle es an Know-how in diesem Bereich. Ergo: Es gibt erheblichen Aufklärungsbedarf.

Oliver Densch entwirft folgendes Szenario: Die Eltern sind überraschend gestorben und hinterlassen ihrem Sohn und der Tochter ein Haus – vollgepackt mit Möbeln, mit bestehenden Verträgen. „Insbesondere dann, wenn das Haus noch belastet ist, kann das die Erben leicht überfordern.“ Auch wenn ein Ehepartner den anderen überlebt und ihm das gemeinsame Zuhause allein zu groß ist, bietet Densch & Schmidt Unterstützung an.

Oft genug könne der Zurückgebliebene das Haus allein nicht ablösen. „Wir helfen bei Umzugsplänen, besorgen eine angepasste Wohnung oder bemühen uns um einen Platz in einer Seniorenwohnanlage“, erläutert Ralf Busch. Nicht nur das: „Wir bedienen die ganze Klaviatur als Ratgeber in Fragen bei Wohnimmobilien oder anderen Renditeobjekten.“

Ferienhäuser spielen in diesem Zusammenhang eine

besondere Rolle, haben Oliver Densch und Ralf Busch festgestellt. Ein Rechtsgebiet, das für den Laien nur schwer durchschaubar sei. „Wir können dabei auf eine große Datenbank zurückgreifen und haben Verbindung zu vielen Objekten“, sagen sie und verweisen darauf, dass das Unternehmen bereits 50 Jahre am Markt aktiv sei – mit einer starken

*„Wir können aufgrund unserer großen Erfahrung den Wert der Immobilie einschätzen und eine realistische Renditeberechnung vornehmen.“*

Oliver Densch  
Densch & Schmidt-Gruppe

legt beziehungsweise gibt es weder ein Testament, ein Vermächtnis noch einen Erbvertrag greift die gesetzliche Erbfolge. Ob der Verstorbene seinen Nachlass geregelt hat, können Sie beim Nachlassgericht in Erfahrung bringen. Sobald das Nachlassgericht vom Tod des Erblassers Kenntnis erlangt, eröffnet dieses das Testament oder den Erbvertrag, sofern das Dokument in die amtliche Verwahrung übergeben wurde.

**Des Weiteren gibt es Informationen zu folgenden Themen:**

**> Erbe annehmen oder ausschlagen**

Zeitnahes Handeln und Entscheiden ist wichtig, denn ein Erbe kann nur innerhalb einer Frist von sechs Wochen ausgeschlagen werden.

**> Erbschaftsteuer**

Die Höhe der zu zahlenden Erbschaftsteuer hängt von der persönlichen Erbschaftsteuerklasse und dem persönlichen Freibetrag ab.

**> Haus geerbt – und nun?**

Prüfen Sie, ob die gegebenen Voraussetzungen sich für eine Vermietung eignen. Oft ist die Vermietung bei einer geerbten Wohnung sinnvoll, bei einem geerbten Haus jedoch meist nicht.

**> Verkauf der geerbten Immobilie**

Mit der möglichen Liquidität durch den Verkauf können andere Verpflichtungen ausgelöst werden, wie zum Beispiel Darlehen.

➔ Weitere Information telefonisch unter 0461 / 31804-0.



## Einsteigen und durchatmen mit der neuen C-Klasse.

Die neue C-Klasse. Zahlreiche innovative Komfort-Highlights machen die Fahrt entspannt und komfortabel. Ihr Ort zum Entschleunigen.

<sup>1</sup> Ein Leasingbeispiel der Mercedes-Benz Leasing GmbH, Siemensstr. 7, 70469 Stuttgart, für Gewerbetunden. Alle Preise zzgl. der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer. Angebot gültig bis 30.06.2021. Abb. enthält Sonderausstattung. Ist der Darlehens-/Leasingnehmer Verbraucher, besteht nach Vertragsschluss ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 495 BGB.

<sup>2</sup> Die angegebenen Werte wurden nach dem vorgeschriebenen Messverfahren ermittelt. Es handelt sich um die „NEFZ-CO<sub>2</sub>-Werte“ i. S. v. Art. 2 Nr. 1 Durchführungsverordnung (EU) 2017/1153. Die Kraftstoffverbrauchswerte wurden auf Basis dieser Werte errechnet. Die Angaben beziehen sich nicht auf ein einzelnes Fahrzeug und sind nicht Bestandteil des Angebots, sondern dienen allein dem Zweck des Vergleichs zwischen verschiedenen Fahrzeugtypen. Die Werte variieren abhängig von den gewählten Sonderausstattungen.

<sup>3</sup> Unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers. Kaufpreis ab Werk für abgebildetes Fahrzeug (C 220 d T-Modell): 49.035,00 € zzgl. der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer und Überführungskosten 739,50 €. Kraftstoffverbrauch innerorts / außerorts / kombiniert: 7,1l/4,1l/5,2l/100km; CO<sub>2</sub>-Emissionen kombiniert: 136 g/km.

Ein Leasingbeispiel<sup>1</sup> für Gewerbetunden. C 220 d T-Modell<sup>2</sup>, Hubraum: 1.993 cm<sup>3</sup>, 147 kW, Diesel

Kaufpreis ab Werk <sup>3</sup>	41.852,25 €
Leasing Sonderzahlung	0,00 €
Laufzeit in Monaten	48
Gesamtlauflistung	60.000 km

48 mtl. Leasingraten à **444,00 €**

Überführungskosten 739,50 €

\*Kraftstoffverbrauch innerorts / außerorts / kombiniert: 6,8l/4,0l/5,0l/100km; CO<sub>2</sub>-Emissionen kombiniert: 133 g/km.



Anbieter: Mercedes-Benz AG, Mercedesstraße 120, 70372 Stuttgart, Partner vor Ort:

**KLAUS+CO**

Klaus GmbH + Co. KG, Autorisierter Mercedes-Benz Verkauf und Service  
24941 Flensburg, Liebigstr. 2, Tel.: 0461 - 99740, 25899 Niebüll, Bahnhofstr. 15, Tel.: 04661 - 96000  
www.klaus-co.de · info@klaus-co.de · www.facebook.com/Klaus.Co