butterling
immobilien

Immo-Guide

by Sven Butterling

Ihr informativer **Immobilien-Fahrplan** für Immobilien-eigentümer und Verkäufer.

Immobilie in der Erbschaft

SORGEN SIE FRÜHZEITIG VOR. IHRE ERBEN WERDEN ES IHNEN DANKEN.

EIN HEIKLES, ABER WICHTIGES THEMA.

Niemand beschäftigt sich gern mit der Regelung seines Nachlasses. Doch wir empfehlen Ihnen: Sorgen Sie frühzeitig vor und ordnen Sie Ihre Angelegenheiten.

Nicht selten zerreißen durch Erbschaftsstreitigkeiten unter den Nachkommen alle Bande. Auch wenn Sie vermeiden möchten, dass Ihre Erben die Immobilie im Erbfall verkaufen oder beleihen müssen, um die anfallende Erbschaftssteuer bezahlen zu können, sollten Sie jetzt Vorsorge treffen.

THEMEN IMMOBILIEN-GUIDE

Wohnrecht oder Nießbrauch

Schenkung zu Lebzeiten

Steuerfreiheit für Ehepartner oder Kinder

Steuerklassen und Freibeträge

Immobilienbewertung

WOHNRECHT ODER NIESSBRAUCH

Wenn Sie sich bei der Übertragung Ihrer Immobilie ein lebenslanges Wohnrecht oder einen Nießbrauch vorbehalten möchten, senkt dies die steuerliche Bemessungsgrundlage für Ihren Erben.

Wohnrecht: Das Recht, die Immobilie oder einen definierten Teil davon zu bewohnen.

Das Wohnrecht kann lebenslang, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt oder bis zum Eintreffen einer definierten Situation bestellt werden. Es wird empfohlen, eine Regelung der laufenden und auch periodisch anfallenden Kosten zu vereinbaren.

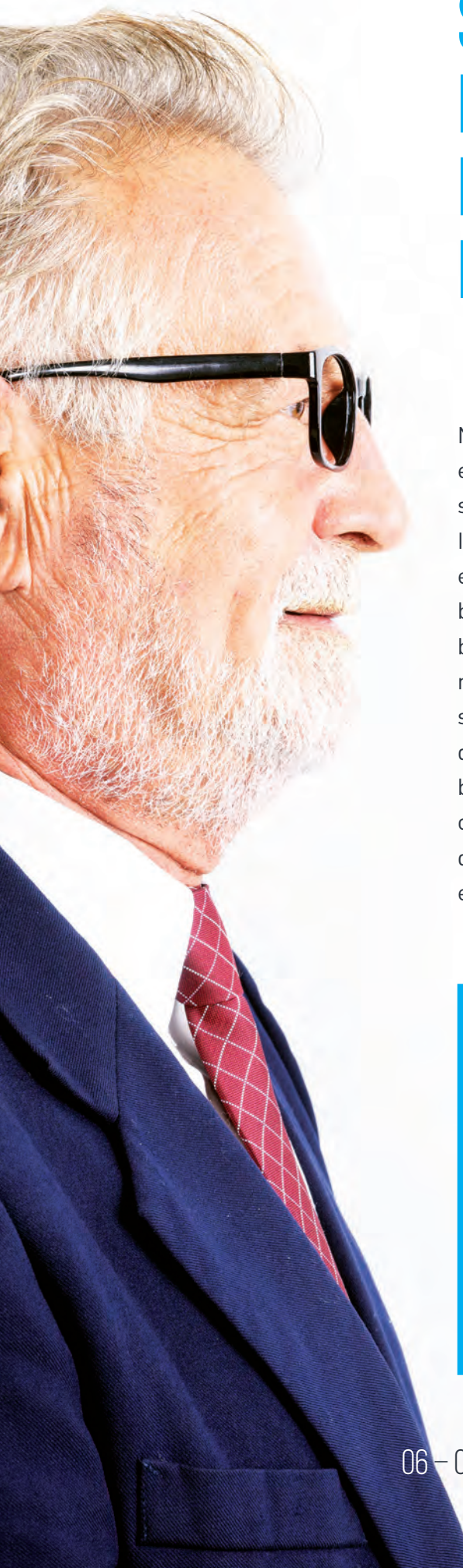
Nießbrauch ist für den Erblasser meist sinnvoller als ein lebenslanges Wohnrecht. Denn nur mit Nießbrauchrecht können Sie, selbst wenn Sie mittelfristig in ein Pflegeheim umziehen, bei einer Vermietung des Hauses die Einnahmen für die Betreuungskosten verwenden.

SCHENKUNG ZU LEBZEITEN

Nießbrauch: Im Vergleich zum Wohnrecht darf hier der Berechtigte sowohl wohnen als auch die Miet- oder Pachtverträge beziehen. Die Dauer kann ebenso wie auch die Kostenverteilung definiert werden.

Schenkung: Die Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten. Hier kann von der gesetzlichen Erbfolge abgewichen werden. Es sollten dabei aber die gesetzlichen Freibeträge beachtet werden, die alle zehn Jahre wieder ausgeschöpft werden können.

In Kombination mit einem Nießbrauch können Immobilien steueroptimiert über Jahrzehnte auf Folgegenerationen übertragen werden.



STEUER-FREIHEIT FÜR EHE-PARTNER

Nicht jeder, der eine Immobilie erbt, muss dafür Erbschaftssteuer bezahlen. Wenn Sie mit Ihrem Ehepartner Ihr Familienhaus bis zu Ihrem Tod selbst bewohnen, bleibt für die Hinterbliebene oder den Hinterbliebenen die Erbschaft des Hauses steuerfrei, wenn er oder sie mindestens 10 Jahre darin wohnen bleibt. Verkauft oder vermietet er oder sie die Immobilie innerhalb dieser Zeit, wird Erbschaftssteuer fällig.

Steuerfrei bleibt auch, wer aus sogenannten zwingenden Gründen auszieht – etwa wenn er oder sie pflegebedürftig wird und deshalb in ein Pflegeheim oder zu den Kindern übersiedelt.

STEUER-FREIHEIT FÜR KINDER

Kinder oder Enkel, die als Erben eingesetzt sind, können ebenfalls von Steuerfreiheit profitieren, wenn sie selbst in die Immobilie einziehen – allerdings nur, wenn die Wohnfläche maximal 200 m² beträgt. Ist Ihr Haus größer, muss von der restlichen Fläche der Verkehrswert versteuert werden.

Klären Sie unbedingt frühzeitig, ob eines Ihrer Kinder (und bei Geschwistern, welches Kind) die Immobilie übernehmen möchte.

STEUERKLASSEN IM DETAIL

Je enger Ihre Erben mit Ihnen verwandt sind, desto niedriger fällt der Steuersatz der Erbschaftssteuer aus. Je höher die Erbmasse, desto höher die Erbschaftssteuer.

- Ehegatten, Kinder und Enkel werden der Steuerklasse I zugeordnet. Es fallen je nach Erbschaftsmasse 7 bis 30 % Erbschaftssteuer an.
- Geschwister, Neffen und Nichten sind in der Steuerklasse II und bezahlen 15 bis 43 % Erbschaftssteuer.
- Nichtverwandte werden in die Steuerklasse III eingeordnet. Sie müssen mit 30 bis 50 % Erbschaftssteuer rechnen.

Ist die Erbschaftssteuer so hoch, dass Ihr Erbe die geerbte Immobilie verkaufen müsste, um das Geld für die Steuer aufzubringen, kann der Betrag auf Antrag beim Finanzamt bis zu 10 Jahre zinslos gestundet werden.

FREIBETRÄGE IM ÜBERBLICK

ERBEN	FREIBETRAG (§ 16 ERBSTG)	STEUERKLASSE
Ehepartner/Lebenspartner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft	500.000 EUR	I
Kinder und Enkelkinder, deren Eltern verstorben sind, Stief- und Adoptivkinder	400.000 EUR	I
Enkelkinder	200.000 EUR	I
Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Erbschaft	100.000 EUR	I
Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Schenkung; Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebensgemeinschaft	20.000 EUR	II
Alle anderen Empfänger einer Schenkung oder Erbschaft	20.000 EUR	III

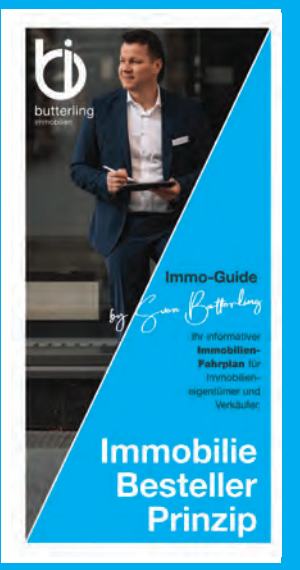
IMMOBILIENBEWERTUNG

Der richtige Verkehrswert ist ein Thema von höchster Wichtigkeit! Das Finanzamt legt bei Erbimmobilien häufig einen Verkehrswert fest, der zu hoch ausfällt. Zur Ermittlung des Verkehrswerts setzt es nämlich keinen Vor-Ort-Termin an, um die Immobilie genau zu begutachten. Es orientiert sich lediglich an allgemeinen Durchschnittswerten. Das kann für Ihre Erben gut oder schlecht sein. Möchten Sie Ihr Haus jetzt schon übertragen, dann empfehlen wir Ihnen, eine fundierte Bewertung vor Ort vornehmen zu lassen. Diese können Sie dem Finanzamt zur Verfügung stellen.

Ein Gutachter arbeitet im Sinne seines Auftraggebers. Er wird also wertmindernde Eigenschaften des Hauses aufführen (z. B. mangelnde oder fehlende Wärmedämmung, Renovierungsstau, hoher Modernisierungsbedarf) und so gegebenenfalls die Erbschaftssteuerlast deutlich mindern helfen. Akzeptiert das Finanzamt diese Einschätzung zum Verkehrswert nicht und setzt einen anderen Wert fest, ist es Ihnen immer noch freigestellt, dagegen Einspruch zu erheben.

GUIDE SCHEIDUNG

GUIDE MAKLER



GUIDE BESTELLER

WEITERE THEMEN AUF ANFRAGE.

NEUTRALE BERATER MIT BLICK FÜR DETAILS

Die Themen Schenkung und Erbschaft sind meist emotional hochaufgeladene Themen und eine Beschäftigung damit wird gerne sehr lange aufgeschoben oder vermieden. Gerade bei großem Vermögen ist aber eine rechtzeitige Planung nötig, um den Familienbesitz steueroptimiert auf die Folgegeneration zu übertragen.

Es gibt zahlreiche Modelle, um im Alter sorgenfrei und abgesichert zu wohnen. Wir stehen Ihnen gerne als Immobilienspezialist, Berater und guter Zuhörer für diese sehr privaten Themen zur Seite.

IMMO-GUIDE

FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER HABEN WIR EINEN INFORMATIVEN IMMOBILIEN-FAHRPLAN ERARBEITET, DER IHNEN HILFT, DIE FÜR SIE RICHTIGE LÖSUNG ZU FINDEN.

SIE INTERESSIEREN SICH FÜR ANDERE THEMEN? FORDERN SIE UNSERE ANDEREN RATGEBER AN ODER LASSEN SIE UNS PERSÖNLICH DARÜBER SPRECHEN. WIR HELFEN IHNEN GERNE!

butterling
immobilien

Erstklassiger Immobilien-Service! butterling immobilien steht für Seriosität, exzellente Marktkenntnis, langjährige Erfahrung und höchste Qualifikation beim Verkauf von Immobilien in Leipzig und Umgebung. Wir kreieren für jeden Kunden individuelle Lösungen und überzeugen mit nachhaltigem Engagement, Fairness und starken Maklerleistungen.

Klare Marktwertermittlung
Überzeugende Immobilienexposés
Professionelle Werbung auf allen Kanälen
Starke, messbare Vertriebsleistung
Persönlicher Notarservice
Immobilienübergabe und After-Sale

WWW.BUTTERLING-IMMOBILIEN.DE

DER BESTE WEG, DIE ZUKUNFT VORHERZUSAGEN, IST SIE ZU ERSCHAFFEN.

PETER FERDINAND DRUCKER

butterling
immobilien

butterling
immobilien

Butterling Immobilien
Sven Butterling
Hommelweg 6
04316 Leipzig, Mölkau
Büro: (0341) 8799733
info@butterling-immobilien.de

BUTTERLING-IMMOBILIEN.DE