

Die Welt | 25.04.16

## Wenn Erben zur Last wird

Wer ein Haus übernimmt, hat am Ende oft weniger Geld als erwartet. Eine Leseraktion der "Welt" hilft bei Geldfragen rund um die Immobilie von *Michael Fabricius*

**Manchmal bevorzugt Andreas Görler eine etwas makabere Formulierung, um die beste Variante einer Immobilienerbschaft zu umschreiben. "Mit warmer Hand" sollte man das Eigenheim an die Erben weitergeben, sagt er. Also zu Lebzeiten. Nicht wenn es zu spät ist und man nichts mehr ändern kann am Zustand des Hauses, an der Aufteilung unter den Nachkommen und vor allem an der Steuer, die der Fiskus verlangt. "Insbesondere bei Ehegatten kann man grundsätzlich sagen: Schenken ist günstiger als vererben", sagt der Experte der Vermögensberatung Pruschke & Kalm.**

Doch in vielen Fällen läuft es nicht so wie gewünscht. Regelmäßig gibt es Streit zwischen den Erben um das unbewegliche Vermögen. Vor allem bei teuren Immobilien kommt es vor, dass die Witwe zwar in einem großen Haus weiterlebt, aber weitgehend ohne Bargeld dasteht. Und häufig überschätzen Erben wie Erblasser den Wert eines Objekts. Wenn jahrzehntelang nicht saniert wurde, bringt der Verkauf unter dem Strich oft nicht mehr als einen fünfstelligen Betrag ein.

Dabei ist die Immobilienerbschaft eine der wichtigsten Vermögensfragen vieler Haushalte. In den zehn Jahren von 2015 bis 2024 werden in Deutschland (Link: <http://www.welt.de/themen/deutschland-reisen/>) voraussichtlich 3,1 Billionen Euro vererbt. Mindestens jede zweite Hinterlassenschaft enthält eine Immobilie. Die Postbank geht in einer Studie sogar davon aus, dass in Zukunft mehr als 70 Prozent aller Erben eine Immobilie erhalten. Das Deutsche Institut für Altersvorsorge (DIA) schätzt deren Wert auf rund eine Billion Euro.

Es gibt also Anlass genug, sich rechtzeitig mit der Frage der Erbstrategie und anderen Geldfragen rund um Immobilien zu befassen: Lohnt es sich noch, das Haus der Eltern zu sanieren und dann zu verkaufen? Oder sollte man lieber den Sachwert behalten und vermieten? Sollte man das geerbte Vermögen für einen weiteren Immobilienkauf einsetzen, vielleicht für eine Eigentumswohnung für das studierende Kind? Wie berechnet man Zinsen, Tilgung, Mieteinnahmen und Steuerersparnis bei einer Immobilie?

Die "Welt" bietet ihren Lesern die Möglichkeit, sich zu diesen und ähnlichen Vermögensfragen rund um ihre Häuser und Wohnungen beraten zu lassen. Gemeinsam mit der V-Bank startet diese Zeitung die Leseraktion "Rendite-Check Immobilie", bei der kostenlose und unverbindliche Erstgespräche mit einem Vermögensberater aus der Region organisiert werden. Die V-Bank als Depotbank für Berater stellt den Kontakt her. Im Gespräch wird zunächst analysiert, wie sich das jeweilige Immobilien- und sonstige Vermögen darstellt. Dann wird überlegt, welche Strategie in Bezug auf die Immobilie sinnvoll sein könnte und welche Option eine rentierliche Aussicht hat. Geht es um einen anstehenden Verkauf, hilft eine Kooperation der V-Bank mit der Online-Plattform "PlanetHome", die Immobilien auch bewertet. Die Vermögensberater dürften einen Makler oder Wertgutachter zwar nicht ersetzen. Sie können aber durchaus eine mögliche Wertentwicklung und den Markt vor Ort einschätzen. Weitere Details zur Aktion und zur Anmeldung stehen im Textkasten auf dieser Seite und sind online zu finden unter [welt.de/immobiliencheck](http://welt.de/immobiliencheck).

**Vermögensexperte Andreas Görler versucht regelmäßig, seine Mandanten zu einer rechtzeitigen Planung der Immobilienerbschaft zu überreden. Einfach ist das nicht. In den eigenen vier Wänden hat man unter Umständen Jahrzehnte seines Lebens verbracht. Die Weitergabe ist daher oft ein Tabuthema. "Vielen fällt es schwer, eine sachliche Bewertung zu akzeptieren", sagt Görler. "Vielleicht fünf Prozent denken im Vorfeld an eine Teil-Schenkung ihrer Immobilie", weiß auch Stephan Witt, Anlagestrategie bei Finum Private Finance in Berlin (Link: <http://www.welt.de/themen/berlin-staedtereise/>). "In der Regel ist es ein sehr heikles Thema und wird im Familienkreis nicht angesprochen. Das Drama beginnt erst, wenn der Erbschaftsfall eingetreten ist. Dann aber ist es zu spät." Bei Ehepartnern, die nicht die gemeinsamen**

Eigentümer sind, kann sich eine Schenkung zu Lebzeiten lohnen, da dann keine Erbschaftssteuer anfällt. Das gilt zwar auch für den Erbfall, allerdings nur dann, wenn der hinterbliebene Ehepartner noch weitere zehn Jahre in dem Haus wohnen bleibt. Ansonsten gilt ein Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro. Das ist auf den ersten Blick viel. Doch kommt noch Barvermögen hinzu, wird dieser Betrag leicht erreicht. Für Kinder gilt ein Freibetrag von 400.000 Euro.

Oberhalb der Freigrenze ist Erbschaftssteuer fällig, wobei der Steuersatz von der jeweiligen Summe abhängt. Direkte Nachkommen zahlen bis zu einem Wert von 75.000 Euro sieben Prozent Steuern, bei bis zu 300.000 Euro sind es elf Prozent. Darüber steigen die Steuersätze weiter an. Bei teuren Immobilien empfiehlt Witt eine Schenkung in Etappen – sei es an den Ehepartner oder an die Nachkommen. Alle zehn Jahre kann der Freibetrag neu ausgeschöpft werden. So kann auch eine Immobilie mit einem Wert von einer Million Euro steuerfrei weitergegeben werden. "Will man als Schenker trotzdem noch abgesichert bleiben, kann man ein Nutzungsrecht, den Nießbrauch, in das Grundbuch eintragen lassen", so Witt. "Die genaue Vereinbarung, beispielsweise ein lebenslanges Wohnrecht, wird dann in einem Übergabevertrag geregelt." Da für die steuerliche Bemessung dann der Kapitalwert des Nießbrauches zugrunde gelegt wird, solle man aber einen Fachanwalt zu Rate ziehen.

Die vorweggenommene Erbfolge ist auch günstig, wenn der oder die Eigentümer zum Pflegefall werden. Denn grundsätzlich kann Immobilienvermögen für die Kostendeckung der Unterbringung in einem Pflegeheim herangezogen werden – so sieht es das Pflegegesetz vor. Wer seine Immobilie beizeiten verschenkt, kann das verhindern. Allerdings muss die Schenkung mindestens zehn Jahre vor dem Eintritt des Pflegefalls erfolgen. Sven Scherner, Vermögensplaner der Honoris Treuhand in Berlin, hat ein Rechenbeispiel, das die Folge einer schlechten Erbplanung verdeutlicht – vor allen wenn das Vermögen nicht gleichmäßig zwischen Ehepartnern aufgeteilt ist. Angenommen, die Eheleute leben in einer Zugewinnngemeinschaft und das gemeinsame Haus hat einen Wert von 400.000 Euro. Der Ehemann hat aber noch eine Eigentumswohnung, die 200.000 Euro wert ist, sowie ein Depot über 100.000 Euro. Zusammen haben die Eheleute noch ein Tagesgeldkonto mit 50.000 Euro. Als Erben stehen drei Kinder bereit. Wenn der Ehemann nun verstirbt, dann erbt die Ehefrau nach den Regeln des Berliner Testaments alles, und die drei Kinder haben einen Pflichtteil von je 43.500 Euro. "Der Pflichtteil ist unverzüglich und in bar auszuzahlen. Das heißt, dass die Witwe das Tagesgeld und das Depot an die Kinder auszahlen muss und dann weitestgehend ohne bare Mittel dasteht", so Scherner. Am Ende wird die Frau wohl das Haus verkaufen müssen, um im Alter finanziell noch über die Runden zu kommen.

© WeltN24 GmbH 2016. Alle Rechte vorbehalten

**WELT AM SONNTAG 9 x lesen, 3 davon gratis + 15 € Gutschein geschenkt!**

 Prepaid Card

**Jetzt sichern >>**