

PRESSEMITTEILUNG

Wachsendes Immobilienvermögen in Deutschland: Das sollten Erben wissen

- Anzahl der Erbschaften und Erbschaftssteuer-Einnahmen steigen
- Geerbte Immobilien betragen in 71 Prozent der Fälle mehr als 150.000 Euro
- Aufgrund hoher Freibeträge wird in Deutschland nur etwa ein Drittel des Erbes besteuert
- Uneinigkeit einer Erbengemeinschaft kann zum Zwangsverkauf und hohen Verlusten führen

Berlin, 14. JUNI 2018 – Ganze 109 Milliarden Euro haben die Deutschen allein im Jahr 2016 geerbt. Davon entfallen rund 50 Prozent auf Immobilienvermögen – ein Rekord, wie das Deutsche Institut für Altersvorsorge berichtet. Doch nicht nur das Erbe an sich erreicht Rekordwerte, sondern auch die Erbschaftssteuer, die der Staat einnimmt. Im Jahr 2016 lag sie bei rund sechs Milliarden Euro. Grund genug für heutige und künftige Erben, sich intensiv mit den wichtigsten Fragestellungen rund um Freibeträge, gesetzliche Erbfolge und auch Erbengemeinschaften beim Erbe von Immobilien zu befassen. Die Immobilienexperten von McMakler (www.mcmakler.de) haben die wichtigsten Punkte zum Thema zusammengetragen.

Wer erhält das Erbe?

Hat der Verstorbene ein Testament verfasst und dieses beim Notar hinterlegt, ist klar bestimmt, wer die Immobilie erhält. Gibt es kein Testament, greift die gesetzliche Erbfolge. Ehepartner, Kinder, Enkel und Urenkel sind Erben erster Ordnung. Unter ihnen wird das Vermögen vollständig aufgeteilt. Gibt es keine Erben erster Ordnung, so würde die Erbschaft entsprechend auf die Eltern, Geschwister, Neffen und Nichten übergehen (zweite Ordnung). Als Erben dritter Ordnung gelten dann die Großeltern und deren Abkömmlinge. „Ohne Testament kein Erbschein, ohne Erbschein kein Grundbucheintrag: Daher ist es wichtig, zunächst alle Unterlagen zusammenzutragen – auch um unnötige Wege zu den Ämtern zu vermeiden“, rät Hanno Heintzenberg, Gründer und Geschäftsführer von McMakler. „Übrigens, laut deutschem Erbrecht haben Kinder und Ehegatten das Recht auf einen Pflichtteil – auch wenn das Testament möglicherweise anderweitige Regelungen vorsieht“, ergänzt er.

Wie hoch ist das Erbe?

Seit der Reform der Schenkungs- und Erbschaftsteuer im Jahr 2009 muss zur Bewertung der Immobilie das sogenannte Verkehrswert-Verfahren angewandt werden. „Grundsätzlich heißt das: Ein unabhängiger Gutachter prüft, für wie viel Geld das Haus derzeit verkauft werden könnte. Lage, Ausstattung, Wohnfläche oder auch das Grundstück sind entscheidende Kriterien für den Verkaufserlös. Unsere Erfahrung zeigt, dass die Erbschaft in fast drei Viertel der Fälle mehr als 150.000 Euro beträgt“, erklärt Heintzenberg. Ein wichtiger Tipp des Immobilienexperten ist zudem, dass bei fremdgenutzten, also vermieteten Immobilien, der Gesetzgeber nur 90 Prozent des Verkehrswerts bei der Ermittlung der zu zahlenden Steuer ansetzt. „Das ist nicht unerheblich und sollte bedacht werden.“

Welche Steuern fallen an?

Grundsätzlich unterliegt das komplette, vererbte Vermögen der Erbschaftsteuer. Allerdings existieren Freibeträge, die zuvor vom Wert des Hauses beziehungsweise des kompletten Erbes abgezogen werden. Die Freibeträge liegen beispielsweise für Erben erster Ordnung bei 500.000 Euro für den Ehegatten und bei 400.000 Euro je Kind. Bei ebenso 400.000 Euro je Enkel, wenn deren Eltern bereits verstorben sind, ansonsten bei 200.000 Euro. Für überschüssiges Vermögen sind dann je nach dessen Höhe unterschiedliche Steuersätze fällig. Für die ersten 75.000 Euro werden sieben Prozent Erbschaftsteuer erhoben, bis 300.000 Euro sind es elf Prozent und bis 600.000 Euro 15 Prozent (Angaben für die Steuerklasse I). „Beim Thema Erbschaftsteuer sind viele unserer Kunden zunächst etwas verunsichert. Wir können dann oft beruhigen, denn aufgrund der relativ hohen Freibeträge wird in Deutschland nur etwa ein Drittel des Erbes überhaupt besteuert“, weiß der Geschäftsführer von McMakler zu berichten.

Welche Kosten entstehen?

Erbschein, Grundbucheintrag, laufende Kosten - ein Haus oder eine Wohnung zu erben, zieht nicht nur zeitlichen, sondern auch finanziellen Aufwand nach sich. Die Kosten für den Erbschein hängen vom geerbten Vermögen ab. Bei einem Haus, das zum Beispiel 500.000 Euro wert ist, liegen die Kosten für den Schein etwa bei 935 Euro. Hinzu kommt die Umschreibung im Grundbuch, diese ist in den ersten zwei Jahren kostenfrei – aber auch unabdingbar. Nur so wird der Erbe wirklich Eigentümer der Immobilie. „Nicht zu vergessen, sind die laufenden Kosten für das geerbte Objekt, die fallen selbstverständlich weiterhin an. Hierzu gehören unter anderem Nebenkosten und Steuern“, fügt Heintzenberg hinzu.

Erbengemeinschaft: Was passiert, wenn mehr als eine Person erbt?

Gibt es keinen schriftlichen Nachlass und mehr als einen gesetzlich vorgesehenen Erben, entsteht automatisch eine Erbengemeinschaft. Sie dient in erster Linie dazu, das geerbte Vermögen anteilig auf die einzelnen Erben aufzuteilen. In diesem Fall gibt es mehrere Möglichkeiten: Möchte einer der Erben im Haus wohnen bleiben, das beispielsweise insgesamt 300.000 Euro wert ist und es noch zusätzlich ein Geldvermögen von 100.000 Euro gibt, zahlt er dem Miterben, wenn sie sich einig sind, die Differenz von 200.000 Euro aus und übernimmt das Haus. Bei einem einvernehmlichen Verkauf der Immobilie wird dagegen der Verkaufserlös unter der Erbengemeinschaft entsprechend aufgeteilt. „Unschön und teuer wird ein nicht einvernehmlicher Verkauf. Denn wenn sich die Erben nicht auf eine Veräußerung einigen, kann es zum Zwangsverkauf kommen. Der Verkaufserlös ist dann meist deutlich geringer, als wenn das Objekt auf dem freien Markt angeboten wird“, lässt Heintzenberg wissen. Und er ergänzt: „Das Problem ist, dass Immobilien nicht teilbar sind, ihr Wert aber oft einen Großteil des Erbes ausmacht. Uneinigkeit in einer Erbengemeinschaft ist meist vorprogrammiert. Wir raten unseren Kunden, in solchen Situationen möglichst einen gemeinsamen Konsens zu finden. Nur so können hohe Verluste vermieden werden.“

Selbst nutzen, vermieten oder verkaufen?

Haus geerbt – was nun? Immobilie selbst nutzen, vermieten oder verkaufen? „Spielen die Erben mit dem Gedanken, die Immobilie selbst zu nutzen, sollten sie sich zunächst die Frage stellen, ob

sie im geerbten Haus überhaupt wohnen können, schon aus rein emotionaler Sicht. Zudem muss der Immobilienzustand genau beurteilt werden: Wie groß ist der Renovierungsbedarf? Ist der Aufwand finanziell zu stemmen? Und sind weitere Umbaumaßnahmen aus rein wohnlicher Sicht notwendig?“, gibt Heintzenberg zu bedenken. Auch eine Vermietung sollte genau überlegt sein. Oft sind die geerbten Häuser mehrere Jahrzehnte alt und die fälligen Instandhaltungskosten können kaum auf einen einzelnen Mieter umgelegt werden. Dadurch ist eine angemessene Eigenkapitalrendite nur selten möglich. Ratsam ist in vielen Fällen dagegen, das Haus zu verkaufen. Der Verkehrswert des Objekts gibt bereits einen guten Anhaltspunkt, wie viel Geld der Verkauf einbringt. Wobei mögliche Maklerkosten und eine eventuelle Erbschaftssteuer einkalkuliert werden müssen.

Weitere interessante [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf der Website www.mcmakler.de an.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) steht für Veränderung in der Immobilienbranche und kombiniert modernste Vermarktungs- und Kommunikationstechnologie mit der persönlichen Betreuung der Kunden vor Ort durch eigene Makler. Das Unternehmen hat sich in den letzten Jahren zu einer bekannten und etablierten Marke entwickelt und übernimmt als einer der schnellst wachsenden Immobilienmakler Deutschlands die Vorreiterrolle im Proptech-Segment. Mit mehr als 1.000 verkauften Immobilien setzt McMakler seinen Wachstumskurs Tag für Tag fort. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, wurde 2015 gegründet und beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter an über 100 Standorten in Deutschland sowie Österreich. Gründer und Geschäftsführer sind Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka.

Pressekontakt:

McMakler GmbH
Franka Schulz
Head of Public Relations
+49 30 555 744-917
presse@mcmakler.de