

# IMMOBILIENVERKAUF BEI ERBSCHAFT



RUND UM DIE IMMOBILIE  
**RUDI**

## SIE ÜBERLEGEN DERZEIT IHRE GEERBTE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

Ein Haus zu erben ist mitunter auch eine emotionale Angelegenheit. Bevor die Entscheidung für den Verkauf eines geerbten Hauses fällt, müssen grundlegende Überlegungen angestellt werden. Nur so ist sichergestellt, dass sich der Verkauf nicht im Nachhinein als unkluge Entscheidung herausstellt. Zudem muss Einigkeit unter den Miterben bestehen, wenn es sich um eine Erbengemeinschaft handelt. Sollten Sie sich für einen Verkauf entscheiden, spielt besonders der Verkaufspreis eine wichtige Rolle: Er sollte weder zu hoch noch zu niedrig angesetzt werden. Daher sollte vor dem Verkauf eines geerbten Hauses immer eine Immobilienbewertung durch Experten erfolgen. Wir beraten Sie gerne!

Wir beraten Sie gerne um für alle Beteiligten eine gute Lösung zu finden.

## INFOS MIT REALEM WERT

- Der erste Schritt besteht darin, zunächst einmal abzuklären, wie es um die Eigentumsverhältnisse steht und wer über den Verkauf der Immobilie entscheiden darf.

### Erbschaftssteuer:

- Liegt der Verkehrswert unterhalb des Freibetrags für die Erben und erfolgt der Verkauf außerhalb der Spekulationsfrist, kann man die Immobilie komplett steuerfrei erben. Um die Erbschaftssteuer überhaupt festsetzen zu können, ermittelt das Finanzamt den Verkehrswert der Immobilie.
- Welchen Wert legt das Finanzamt für das geerbte Haus zugrunde, wenn der Verkehrswert vom Verkaufspreis abweicht? Hier muss differenziert werden: Wird das Haus innerhalb eines Jahres nach dem Bewertungsstichtag (Todesstag des Erblassers) an Fremde veräußert, legt das Finanzamt den Verkaufspreis und nicht den ermittelten Verkehrswert zugrunde.

### Immobilie geerbt – Werde ich automatisch ins Grundbuch eingetragen?

- Das Erbrecht bestimmt, dass ein Erbberechtigter automatisch das Erbe annimmt. Nur wenn er es explizit ausschlagen möchte, muss er dies innerhalb von einer Frist von sechs Wochen nach Kenntnisnahme des Erbfalls tun. Sobald ein Erbberechtigter sein Immobilienerbe antritt, ist diese Änderung im Grundbuch einzutragen. Jetzt muss dies beim zuständigen Amtsgericht korrigiert werden, wofür der Erbe einen Antrag beim Grundbuchamt stellt. Innerhalb von zwei Jahren nach Erbfall ist diese Grundbuchänderung für Erben kostenfrei.

Wir stehen Ihnen für eine Immobilienbewertung gerne zur Verfügung.

WIR BEGLEITEN  
SIE MIT DEM  
NÖTIGEN  
FEINGEFÜHL.

 **REALWERT**  
IMMOBILIENBERATUNG



**REALWERT Bayern**  
Würmstr. 4  
82319 Starnberg  
Tel.: 08151 5508848  
info@realwert-bayern.de