



VERLÄSSLICHER PARTNER PERSÖNLICH IN ALLEN DINGEN

SCHNATTERER IMMOBILIEN STEHT SEIT DREISSIG JAHREN FÜR ABSOLUTE PROFESSIONALITÄT, FLEXIBILITÄT UND KOMPETENZ. OB SIE DEN ANKAUF, VERKAUF ODER DIE VERMIETUNG EINER GEWERBEIMMOBILIE ANSTREBEN BZW. EINE WOHNIMMOBILIE VERKAUFEN ODER KAUFEN MÖCHTEN – WIR SIND IHR GARANT FÜR PREISGERECHTE IMMOBILIEN. BESTE LEISTUNG UND VERLÄSSLICHKEIT SIND UNSER MARKENZEICHEN.

UNSERE OBJEKTBEWERTUNGEN SIND REALISTISCH. IHRE VOLLKOMMENE ZUFRIEDENHEIT IST UNSER OBERSTES ZIEL, UNSERE PERSÖNLICHE UND KOMPETENTE BERATUNG EINE HERZENSANGELEGENHEIT. DENN WIR SIND DIENSTLEISTER AUS LEIDENSCHAFT!

ERBSCHAFT

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER



Schnatterer Immobilien
Alter Unteröwisheimer Weg 2
76646 Bruchsal

Tel. 07251 | 30 83 55
info@schnatterer.com

www.schnatterer.com
www.facebook.com/schnattererimmobilien



EIN HEIKLES, ABER WICHTIGES THEMA.

NIEMAND BESCHÄFTIGT SICH GERN MIT DER REGELUNG SEINES NACHLASSES. DOCH WIR EMPFEHLEN IHNEN: SORGEN SIE FRÜHZEITIG VOR UND ORDNET 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

WOHNRECHT ODER NIEßBRAUCH

WENN SIE SICH BEI DER ÜBERTRAGUNG IHRER IMMOBILIE EIN LEBENSLANGES WOHNRECHT ODER EINEN NIEßBRAUCH VORBEHALTEN MÖCHTEN, SENKT DIES DIE STEUERLICHE BEMESSUNGS-GRUNDLAGE 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 EINKÜNFEN FÜR DIE BETREUUNGSKOSTEN VERWENDEN.

SCHENKUNG ZU LEBZEITEN

NIEßBRAUCH: IM VERGLEICH ZUM WOHNRECHT DARF HIER DER BERECHTIGTE SOWOHL WOHNEN ALS AUCH DIE MIET- ODER PACTHVERTRÄGE 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 NIEßBRAUCH KÖNNEN IMMOBILIEN STEUEROPTIMIERT ÜBER JAHRZEHNTE AUF FOLGENERATIONEN ÜBERTRAGEN WERDEN.

STEUERFREIHEIT FÜR EHEPARTNER

NICHT JEDER, DER EINE IMMOBILIE ERBT, MUSS DAFÜR ERBSCHAFTS STEUER 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.

STEUERFREIHEIT 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 200M² 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 ZINSLÖS GESTUNDET WERDEN.

FREIBETRÄGE IM ÜBERBLICK

ERBEN	FREIBETRAG (€ 16 ERBSTG)	STEUER- KLASSE
EHEPARTNER/LEBENSPARTNER EINER EIGETRAGENEN LEBENSGEMEINSCHAFT	500.000	I
KINDER UND ENKELKINDER, DEREN ELTERN VERSTORBEN SIND, STIEF- UND ADOPTIVKINDER	400.000	I
ENKELKINDER	200.000	I
ELTERN UND GROßELTERN BEIM ERWERB DURCH ERBSCHAFT	100.000	I
ELTERN UND GROßELTERN BEIM ERWERB DURCH SCHENKUNG; GESCHWISTER, KINDER DER GESCHWISTER, STIEFELTERN, SCHWIEGERKINDER, SCHWIEGERELTERN, GESCHIEDENE EHEPARTNER UND LEBENSPARTNER EINER AUFGEHOBENEN LEBENSGEMEINSCHAFT	20.000	II
ALLE ANDEREN EMPFÄNGER EINER SCHENKUNG ODER ERBSCHAFT	20.000	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 MODERNISIERUNGS-BEDARF) UND SO GEGEBENFALLS 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.

NEUTRALE BERATER MIT BLICK FÜR DETAILS
ES GIBT ZAHLREICHE MODELLE, UM IM ALTER SORGENFREI UND ABGESICHERT ZU WOHNEN. WIR STEHEN IHNEN GERNE ALS IMMOBILIENSPEZIALIST, BERATER UND MEDIATOR FÜR DIESE SEHR PRIVATEN THEMEN ZUR SEITE.

VIEL ERFOLG BEIM VERKAUF!

GERD SCHNATTERER
SCHNATTERER IMMOBILIEN

