

Stefan Horn

# Häuser und Wohnungen in der Familie vererben

Die Weitergabe steuerlich,  
rechtlich und ohne Streit gestalten

6. Auflage



# **Häuser und Wohnungen in der Familie vererben**

Akademische Arbeitsgemeinschaft | Mannheim

**© 2018 by Akademische Arbeitsgemeinschaft**

Wolters Kluwer Deutschland GmbH  
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim  
Telefon 0621/8626262  
Telefax 0621/8626263  
[www.akademische.de](http://www.akademische.de)

6.. Auflage  
Stand: 2019

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Redaktion: Ulrich Schneider-Fresenius

Verlagsleitung: Hubert Haarmann

Layout: futurweiss, Wiesbaden

Umschlaggrafiken: © WavebreakmediaMicro – Fotolia.com; © JS-LE-PHOTOGRAPHY – Fotolia.com

Druck: Williams Lea & Tag GmbH, München

ISBN 978-3-86817-951-4

# Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Immobilien gehören schon seit vielen Jahren zu den beliebtesten Anlageformen in Deutschland. Angestellte und Selbstständige setzen schon seit Jahrzehnten auf zwei Säulen bei ihrer privaten Altersvorsorge: die Lebensversicherung und Immobilien.

In den nächsten Jahren steht nun die Weitergabe des aufgebauten Vermögens an. Nach einer Studie aus dem Jahr 2012 wird in beinahe jeder zweiten Erbschaft der nächsten Jahre eine Immobilie enthalten sein.

Das ist für uns Anlass, die Möglichkeiten zur Weitergabe einer Immobilie genauer zu beleuchten. In dieser Broschüre erfahren Sie, welche Übertragungswege Ihnen offenstehen und wie Sie die vorhandenen Werte bei der Weitergabe schützen können. Denn bei einem Streit unter Erben können Immobilien schnell an Wert verlieren oder bei einem Verkauf im Streit weit unter dem tatsächlichen Wert verschleudert werden.

Um das zu verhindern, sollten Sie frühzeitig rechtssichere Regelungen treffen und dafür sorgen, dass die Interessen aller Beteiligten gewahrt bleiben. Dafür benötigen Sie Zeit und das Wissen um die Gestaltungsmöglichkeiten. Zeit genug haben Sie, wenn Sie sich frühzeitig mit der Frage beschäftigen, was aus Ihrem Immobilienvermögen einmal werden soll. Das erforderliche Wissen finden Sie in dieser Broschüre.

Ausgangspunkt für eine vorteilhafte Gestaltung des Vermögensübergangs ist, die Interessen der Beteiligten kennenzulernen. Sie erfahren, wie am besten die eigenen Interessen und die Wünsche von Kindern und Angehörigen zusammengeführt werden.

Im zweiten Teil der Broschüre lernen Sie die Möglichkeiten zu einer steuerlich und rechtlich abgesicherten Weitergabe von Immobilien kennen. Mit den richtigen Gestaltungen lassen sich beinahe alle Wünsche der Eigentümer rechtssicher realisieren.

Wer als Erbe Eigentümer einer Immobilie wird, findet im dritten Teil Hilfestellung für den Umgang mit dem Erbe und für die Abwicklung des Eigentumsübergangs.

Viel Erfolg bei der Umsetzung Ihrer Vorstellungen wünscht

*Ihre »Steuertipps«-Redaktion*

# Inhalt

<b>VORWORT .....</b>	<b>3</b>
<b>1 FORMEN DER GENERATIONENNACHFOLGE .....</b>	<b>9</b>
1.1 Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung) .....	11
1.2 Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft) .....	12
<b>2 IMMOBILIENARTEN .....</b>	<b>15</b>
2.1 Wohnimmobilien .....	15
2.1.1 Selbst genutzte Immobilien .....	15
2.1.2 Vermietete Immobilien .....	17
2.2 Gewerbeobjekte .....	17
2.2.1 Selbst genutzte Gewerbeobjekte .....	18
2.2.2 Vermietete Gewerbeobjekte .....	18
<b>3 INTERESSENGRUPPEN UND BLICKWINKEL .....</b>	<b>21</b>
3.1 Senioren (Immobilienegner) .....	22
3.1.1 Emotionale Bindung .....	22
3.1.2 Finanzielle Abhängigkeit vom Immobilieneinkommen ..	23
3.1.3 Der Wunsch nach Eigennutzung .....	24
3.1.4 Auseinandersetzung des Nachlasses .....	25
3.1.5 Einkommensteuergestaltung .....	26
3.1.6 Erbschaftsteuergestaltung (mehrfache Nutzung von Freibeträgen) .....	27
3.2 Kinder (potenzielle Erben) .....	27
3.2.1 Wunsch der Nutzung .....	27
3.2.2 Interesse an Einkommenssteigerung .....	28
3.2.3 Möglicher Ausgleich für weitere Geschwister bzw. Management einer Eigentümergemeinschaft .....	29
3.3 Mieter / Nutzer .....	31
3.3.1 Fortsetzung der Miete .....	31
3.3.2 Interesse des Mieters an einem Immobilienkauf .....	32
<b>4 SO GEHEN SIE BEI DER ÜBERGABE VOR .....</b>	<b>33</b>
4.1 Übersicht der einzelnen Immobilien (Objektdatenblätter) .....	33
4.1.1 Welche Immobilien können bzw. sollen übertragen werden? .....	35
4.1.2 Wie viel benötigt der Senior für seinen Lebensunterhalt? ..	37

4.1.3	Wie sieht die künftige Wohnsituation des Seniors aus? . . .	40
4.1.4	Hindernisse für die Immobilienübergabe . . . . .	41
4.2	Wer kann welche Immobilien übernehmen und was erwartet er sich? . . . . .	41
4.2.1	Mehrere Kinder als Übernehmer . . . . .	42
4.2.2	Übergabe an eines der Kinder. . . . .	43
4.2.3	Erwartungen und Möglichkeiten der Kinder . . . . .	44
4.2.4	Wie können die Kinder die Verwaltung stemmen? . . . .	45
4.2.5	Den geeigneten Übernehmer auswählen. . . . .	48
4.3	Erwartungen der Eltern . . . . .	48
4.3.1	Weitere Nutzung durch die Eltern . . . . .	49
4.3.2	Beschränkungen nach der Übertragung . . . . .	50
4.3.3	Nicht zu viele Einschränkungen vereinbaren . . . . .	51
4.3.4	Entscheidungsfindung . . . . .	51
<b>5</b>	<b>STEUERLICHE ASPEKTE DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG . . . . .</b>	<b>53</b>
5.1	Einkommensteuer bei unentgeltlicher Übertragung . . . . .	53
5.1.1	Selbst genutzte Immobilien . . . . .	53
5.1.2	Vermietete Immobilien . . . . .	54
5.2	Einkommensteuer bei teilentgeltlicher Übertragung (Gleichstellungsgeld) . . . . .	59
5.2.1	Sonderfall gewerblicher Grundstückshandel . . . . .	60
5.2.2	Nießbrauch zur Absicherung der Eltern . . . . .	62
5.2.3	Verbilligte Vermietung an die Eltern . . . . .	76
5.2.4	Besondere Steuergestaltungen bei der Immobilienübertragung . . . . .	86
5.3	Erbschaft-/Schenkungssteuer . . . . .	88
5.3.1	Wie hoch ist die Erbschaft-/Schenkungssteuer? . . . . .	91
5.3.2	So berechnen Sie den steuerpflichtigen Erwerb . . . . .	94
5.3.3	Sonderfall Familienheim . . . . .	98
5.4	Steuercheck. . . . .	100
<b>6</b>	<b>RECHTLICHE ASPEKTE . . . . .</b>	<b>101</b>
6.1	Vermögensübertragung durch Schenkung . . . . .	101
6.1.1	Welche Arten der Schenkung sind möglich? . . . . .	102
6.1.2	Wann kann eine Schenkung rückgängig gemacht werden? . . . . .	102
6.1.3	Einspruch des Ehegatten . . . . .	106
6.1.4	Wenn der Beschenkte noch nicht volljährig ist . . . . .	107
6.1.5	Pflichtteilsrecht . . . . .	107

6.2	Erbschaft einer Immobilie . . . . .	112
6.2.1	So muss ein gültiges Testament aussehen . . . . .	112
6.2.2	Das können Sie in einem Testament regeln . . . . .	113
6.2.3	Müssen sich die Erben an das Testament halten? . . . . .	118
6.2.4	Damit alles seine Ordnung hat: Testamentsvoll- streckung . . . . .	119
6.2.5	Ehegattentestament. . . . .	120
6.2.6	Der Erbvertrag als Alternative zu einem Testament . . . .	122
6.2.7	Was passiert ohne Testament? . . . . .	124
<b>7</b>	<b>IMMOBILIEN GEERBT – WAS NUN? . . . . .</b>	<b>125</b>
7.1	Erste Schritte . . . . .	125
7.2	Alleinerbe und Erbengemeinschaft . . . . .	126
7.2.1	So wird ein Erbschein beantragt. . . . .	126
7.2.2	So organisieren Sie die Immobilienverwaltung . . . . .	131
7.2.3	Die künftige Nutzung der Immobilie. . . . .	132
	<b>INDEX. . . . .</b>	<b>133</b>



# 1 Formen der Generationennachfolge

Das Gesamtvermögen der Deutschen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deshalb stehen in den nächsten Jahren große Vermögenswerte zur Übergabe an die nächste Generation an. Darunter befinden sich auch viele **Immobilien**, die entweder von der älteren Generation selbst genutzt oder als Teil der Altersversorgung vermietet werden. Je älter der Eigentümer ist, desto eher stellt sich die Frage, wer nach dessen Tod die Immobilien erhält.

Grundsätzlich haben Sie als Immobilienbesitzer im höheren Alter drei Handlungsalternativen mit dieser Fragestellung umzugehen:

1. Sie treffen zu Lebzeiten **keine Regelung** zur Immobilienweitergabe und verfassen auch **kein Testament**. In diesem Fall greifen die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zur gesetzlichen Erbfolge.
2. Sie geben die Immobilie nicht weiter, verfassen aber ein **Testament**. Damit Ihr Letzter Wille juristisch wirksam ist, müssen gesetzliche Formvorschriften eingehalten werden. Ansonsten greift die gesetzliche Erbfolge.
3. Sie übergeben Ihre Immobilie zu Lebzeiten an einen oder mehrere potenzielle Erben im Rahmen der **vorweggenommenen Erbfolge**. Dabei übertragen Sie auf Ihre Angehörigen durch einen Schenkungsvertrag Immobilien oder andere Vermögenswerte.

Möchten Sie das Vermögen noch nicht vollständig weitergeben, können Sie eine Schenkung unter Auflagen vornehmen. In vielen Fällen behalten sich die Schenker Rechte zu ihrer persönlichen Absicherung oder Versorgung vor (z. B. Nießbrauch oder Wohnrechte, Rentenzahlungen oder Pflegeverpflichtungen der Erben).

Wichtige **Ziele** einer vorweggenommenen Erbfolge sind eine möglichst geringe Steuerbelastung für Sie selbst und für Ihre Kinder, die finanzielle Unterstützung der Kinder bei ihrer Lebensplanung, die

## 2 Immobilienarten

Bei der Erstellung einer **Übersicht über das Immobilienvermögen** muss man zuerst nach der Art der Nutzung unterscheiden. Die Nutzung vor einem Verkauf oder einer Übertragung hat große Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung des Vorgangs. Bei privat genutzten Objekten kann die Übersicht dazu verhelfen, emotionale Bindungen zu erkennen. Mehr dazu finden Sie im Kapitel »Emotionale Bindung«.

Wird eine Immobilie dagegen als reine Kapitalanlage betrachtet, sieht der Eigentümer auch eine Übertragung rein rational.

### 2.1 Wohnimmobilien

In den meisten Fällen von Immobilieneigentum geht es um Wohneigentum, also um eine Eigentumswohnung, ein Ein- oder Mehrfamilienhaus.

#### 2.1.1 Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzte Immobilie nimmt bei der Organisation der Vermögensnachfolge eine Sonderstellung ein.

Nicht nur, dass der Eigentümer selbst auch weiterhin darin wohnen möchte und darum ein Verkauf oder eine vorbehaltlose Übertragung auf Angehörige ausscheidet, sondern auch emotional besteht in der Regel eine sehr enge Bindung zu der Immobilie, die unter Umständen jahrzehntelang den Lebensmittelpunkt darstellte.

In der Praxis ist darum immer wieder zu beobachten, dass Senioren an einem Objekt als Wohnsitz festhalten, obwohl es den eigenen Bedürfnissen schon lange nicht mehr gerecht wird und der Unterhalt die Eigentümer bereits seit Langem überfordert.

Es ist häufig der Fall, dass eine Immobilie nur noch in Teilen genutzt wird, weil zum Beispiel frühere Kinderzimmer oder Büroräume im

### 3 Interessengruppen und Blickwinkel

Vor einer konkreten Auseinandersetzung mit den vorhandenen Immobilien und einer möglichen Übertragung zu Lebzeiten ist es besonders wichtig, die betroffenen Personen einmal genauer unter die Lupe zu nehmen.

Dazu gehört nicht nur, sich einen Überblick zu verschaffen, welche Familienmitglieder beteiligt werden sollen, sondern auch bereits im Vorfeld die **individuellen Interessen** aller Beteiligten kennenzulernen.

Hier helfen häufig **offene Gespräche**. Wichtig ist aber, dass alle Beteiligten vorher einige Regeln vereinbaren, die zu einer zweckmäßigen Gesprächsführung beitragen können. Gerade innerhalb der Familie zwischen Eltern und Kindern ist es nicht ungewöhnlich, dass eigene Vorstellungen nicht offen ausgesprochen werden und vieles ungesagt als gegeben angenommen wird. Vereinbaren Sie deshalb Spielregeln, die helfen können, einen Teil dieser Probleme auszuräumen:

1. Jeder gibt seine eigene Meinung deutlich wieder.
2. Ansichten dürfen von jedem Gesprächspartner – Eltern, Kinder, Schwiegerkinder – offen ausgesprochen werden, ohne dass diese infrage gestellt werden.
3. Argumente werden ausgetauscht, es ist aber nicht zwingend erforderlich, in allen Punkten eine Einigung zu erzielen. Jeder hat das Recht, seine Meinung beizubehalten und zu einem Vorschlag Nein zu sagen.

Halten Sie die Vorstellungen der Beteiligten kurz schriftlich fest. Das erlaubt einen sachlichen Überblick und bietet in einem späteren Schritt die Möglichkeit, von allen akzeptierte Vorgehensweisen schnell zu erkennen.

Gibt es bereits im Vorfeld Unstimmigkeiten zwischen den verschiedenen Familienmitgliedern oder befürchten Sie, dass entweder wichtige Punkte nicht offen angesprochen werden oder aber zu Auseinanderset-

## 4 So gehen Sie bei der Übergabe vor

Soll ein Teil des Immobilienvermögens übertragen werden, ist diese Entscheidung mit weitreichenden Konsequenzen und hohem Aufwand verbunden. Korrekturen lassen sich im Nachhinein nur noch sehr schwer vornehmen. Eine gründliche Vorbereitung ist darum unerlässlich.

Beginnen Sie damit, sich einen konkreten **Überblick** zu verschaffen, welche Vermögensteile vorhanden sind und welche davon für Dispositionen infrage kommen. Es geht darum, die Fakten zusammenzutragen.

### 4.1 Übersicht der einzelnen Immobilien (Objektdatenblätter)

Beginnen Sie damit, sich einen Überblick für jedes einzelne Objekt zu verschaffen. Einen großen Teil der Informationen finden Sie bereits in der letzten Steuererklärung. Erstellen Sie zuerst für jedes einzelne Objekt eine Übersicht der wesentlichen Daten.

## 5 Steuerliche Aspekte der Immobilienübertragung

Bei allen Wünschen, die Verhältnisse nach den eigenen Plänen und Träumen zu gestalten, sollten steuerliche Aspekte nicht außer Acht gelassen werden. Auch eventuelle rechtliche Folgewirkungen müssen vor einer Übertragung genau geprüft werden.

Im Hinblick auf die Steuer sind vor allem die Einkommensteuer und die Erbschaftsteuer zu beachten. Bei der Einschätzung der steuerlichen Behandlung sind grundsätzlich folgende Punkte zu prüfen:

- die Nutzung der Immobilie nach der Übertragung;
- Gegenleistungen, die der bisherige Eigentümer für die Übertragung erhalten hat;
- die bisherige Nutzung der Immobilie.

### 5.1 Einkommensteuer bei unentgeltlicher Übertragung

#### 5.1.1 Selbst genutzte Immobilien

Wird eine bisher im Privatvermögen gehaltene und privat genutzte Immobilie übertragen, hat das für den bisherigen Eigentümer keine Folgen bei der Einkommensteuer. Auch der Besitz der Immobilie war bisher dem Bereich der privaten Lebensführung zugeordnet und für die Steuerfestsetzung ohne Bedeutung. Ebenso ist es mit einer **Übertragung**. Dies gilt auch dann, wenn die Immobilie nicht verschenkt, sondern **verkauft** wird. Bedingung: Im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren wurde die Immobilie vom bisherigen Verkäufer zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Nutzt auch der neue Eigentümer das Objekt lediglich zu privaten Wohnzwecken, wird bei ihm ebenfalls keinerlei Einkommensteuer fällig. Eine weitere steuerliche Betrachtung erübrigt sich hier.

### 5.1.2 Vermietete Immobilien

Wird dagegen eine vermietete Immobilie übertragen, sind auch bei der Einkommensteuer umfangreiche und komplexe Bedingungen einzuhalten, damit sich für Eltern und Kinder keine bösen Überraschungen durch hohe Steuernachzahlungen ergeben.

Der **neue Eigentümer** tritt zuerst einmal in die alte Rechtsstellung des Schenkers ein. Das bedeutet: Er wird auch neuer Vertragspartner der Mieter, wodurch er alle Verpflichtungen übernimmt, die von den Eltern begründet wurden. Ebenso erwirbt er aber auch den Anspruch auf die Mietzahlungen. Hat der neue Eigentümer noch keine Erfahrung mit der Immobilienvermietung, sollte er sich schon im Vorfeld der Übertragung mit diesem Thema beschäftigen. Die wesentlichen Eckdaten haben wir im Folgenden noch einmal für Sie zusammengefasst:

---

#### So versteuern Sie die Mieteinkünfte

Die Mieteinnahmen sind als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung steuerpflichtig und müssen jährlich in der Einkommensteuererklärung deklariert werden. Die Einkünfte ermitteln Sie als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Neben den Werbungskosten mindern auch die Abschreibungen für den Wertverzehr der Immobilie Ihre Einkünfte.

Wie das konkret funktioniert, erfahren Sie in den nächsten Kapiteln.

---

#### == Mieteinnahmen

Nicht nur die monatliche Überweisung der Kaltmiete durch den Mieter wird zu den Mieteinnahmen gerechnet. Auch zahlreiche weitere Einnahmen sind als Mieteinnahmen zu versteuern, wenn als Gegenleistung dafür eine Überlassung der Räume erfolgt.

## 6 Rechtliche Aspekte

Haben Sie sich für eine Übertragung entschieden, sind die juristischen Details zu klären. Um eine Übertragung genau nach Ihren Vorstellungen gestalten zu können, müssen Sie wissen, welche Schritte einzuhalten sind und welche Gestaltungen Sie wählen können. Denn bei Immobilien sind die Rechtsgeschäfte nicht mehr formfrei möglich, vielmehr ist eine **notarielle Beurkundung** erforderlich.

Stellen die Immobilien den größten Teil des Vermögens dar, können weitere Beschränkungen im Bürgerlichen Gesetzbuch Übertragungen erschweren oder gar verhindern, wenn nicht Ehepartner und gesetzliche Erben in den Prozess einbezogen werden.

### 6.1 Vermögensübertragung durch Schenkung

Möchten Sie etwas verschenken, ist das für Juristen ein **zweiseitiges Rechtsgeschäft**. Nicht nur der Schenker muss seine Schenkungsabsicht eindeutig erklären, auch der Beschenkte muss die Schenkung annehmen. Erst dann geht das Eigentum über. Werden Immobilien übertragen, müssen Schenkungen ebenso wie alle anderen Grundstücksgeschäfte durch einen **Notar** beurkundet werden. Dabei soll der Notar Sie über die Rechtsfolgen des Vertrags aufklären und bei Bedarf beraten.

Der Beschenkte wird neuer Eigentümer der Immobilie. Ab dem Zeitpunkt der Übertragung hat er alle Rechte, aber auch Pflichten des bisherigen Eigentümers übernommen. Er tritt in bestehende Verträge ein. Das umfasst auch die Verpflichtung zur Zahlung von mit der Immobilie verbundenen Lasten wie Grundsteuer, Anliegerbeiträge und anderen Abgaben. Der neue Eigentümer wird außerdem Vertragspartner der Mieter einer Mietimmobilie.

### 6.1.1 Welche Arten der Schenkung sind möglich?

Die bekannteste und gebräuchlichste Form ist eine **Schenkungen ohne weitere Bedingungen**. Dabei wird der Beschenkte ohne Auflagen oder Gegenleistungen neuer Eigentümer der Immobilie.

Möchte der Schenker sich nicht völlig ohne Gegenleistung von seinem Vermögen trennen oder eine Schenkung an Bedingungen knüpfen, wird er eine **Schenkungen unter Auflagen** wählen. Dabei wird der Eigentumsübergang mit Bedingungen verbunden, die der Beschenkte einhalten muss.

Diese Bedingungen werden häufig bei Schenkungen vereinbart:

- Wohnrecht für den bisherigen Eigentümer,
- Nießbrauchsrecht für den bisherigen Eigentümer,
- die Verpflichtung zu Pflege und Unterhalt des Schenkers,
- Übernahme noch offener Darlehen,
- Zahlung eines Ausgleichs an Geschwister (Gleichstellungsgeld).

Neben diesen weitverbreiteten Einschränkungen können Sie grundsätzlich beinahe jede beliebige Bedingung mit der Übertragung verbinden, solange diese nicht gegen geltendes Recht verstößt. Möchten Sie zum Beispiel verhindern, dass Ihr Elternhaus an den ungeliebten Nachbarn fällt, können Sie den Verkauf durch den Beschenkten für eine bestimmte Zeit verbieten oder diesen Käufer vollständig vertraglich ausschließen.

### 6.1.2 Wann kann eine Schenkung rückgängig gemacht werden?

Geschenkt ist geschenkt, heißt es schon bei kleinen Kindern. Doch gar nicht so selten entsteht nach einer Übertragung der Wunsch, alles rückgängig zu machen. Ganz so einfach ist die Angelegenheit nicht. Denn grundsätzlich gilt, dass nach einer Schenkung kein Anspruch



## 7 Immobilien geerbt – was nun?

Eine Erbschaft kann aus heiterem Himmel auf Sie zukommen. Ein Angehöriger stirbt und Sie sind gesetzlicher Erbe oder in einem Testament begünstigt.

Nun ist es wichtig, die richtigen Schritte einzuleiten, damit ein mögliches Erbe nicht kurzfristig schon an Wert verliert oder auch um sich zu schützen, falls das Erbe nicht werthaltig sein sollte.

### 7.1 Erste Schritte

Kommen Sie als gesetzlicher Erbe bei einem Todesfall infrage, sollten Sie zunächst prüfen, ob die gesetzliche Erbfolge gilt oder ob der Verstorbene durch ein Testament abweichende Verfügungen getroffen hat.

Finden Sie ein handschriftliches **Testament**, sind Sie verpflichtet, das Dokument beim zuständigen Nachlassgericht vorzulegen. Sind in dem Dokument Personen als Erben aufgeführt, erleichtern Sie dem Nachlassgericht die Arbeit, wenn Sie die Namen und Adressen der Beteiligten und der Verwandten in gerader Linie, die als gesetzliche Erben infrage kommen, bereits mitteilen.

In der Folge sollten Sie den Nachlass sichten und sich einen Überblick über Vermögenspositionen und Verbindlichkeiten des Verstorbenen verschaffen. Diese **Nachlassaufstellung** benötigen Sie in der Folge für verschiedene Zwecke. Sie erlaubt es Ihnen, zu entscheiden, ob das Erbe angenommen werden soll oder ob möglicherweise eine Ausschlagung oder eine Nachlassinsolvenz notwendig wird. Auch wenn dieses Risiko nicht besteht, kommen Sie um eine Auflistung des Nachlasses nicht herum. Beantragen Sie einen **Erbschein**, ist der Wert des Nachlasses detailliert darzulegen. Er dient als Basis für die Kostenberechnung des Nachlassgerichts. Weiter wird das Erbschaftsteuerfinanzamt die Aufstellung verlangen, wenn die Möglichkeit besteht, dass Erbschaftsteuer fällig wird.

Prüfen Sie, ob es **Vollmachten** des Verstorbenen gibt, die auch nach dem Tod den Zugriff auf Konten und Vermögen gestatten, und informieren Sie Banken, Versicherungen und andere wichtige Vertragspartner.



Erteilen Sie einem der Erben eine Vollmacht für die wichtigsten Bankkonten, die auch über den Tod hinaus gilt. So können auch im Erbfall Zahlungsverpflichtungen bedient werden.

Zunächst einmal treten die Erben die Rechtsnachfolge des Verstorbenen an und treten damit auch in die **Mietverträge** ein, die dieser für seine Immobilien geschlossen hat. Informieren Sie auch die Mieter über den Todesfall und teilen Sie einen neuen Ansprechpartner mit, der auch bei Notfällen kurzfristig erreichbar sein sollte.

Damit sollte sichergestellt sein, dass die vorläufige Verwaltung des Nachlasses möglich ist. Im nächsten Schritt müssen die Erben nun die Nachlassabwicklung und Erbauseilung regeln.

## 7.2 Alleinerbe und Erbengemeinschaft

Gibt es nur einen Erben, sind die nächsten Schritte einfach und wenig problematisch. Sobald die Erbeneigenschaft feststeht (das heißt, dass man Erbe ist), kann ein Erbschein beantragt werden, mit dem der formale Eigentumsübergang auf den Erben erfolgt. Gibt es kein Testament, kann ein Erbschein schon vom Zeitpunkt des Todes an durch den oder die gesetzlichen Erben beantragt werden. Liegt ein Testament vor, muss die Testamentseröffnung abgewartet werden.

### 7.2.1 So wird ein Erbschein beantragt

Der Antrag auf einen Erbschein muss beim zuständigen Nachlassgericht gestellt werden. Antragsberechtigt sind die Erben einzeln oder gemeinsam. Sind mehrere Personen Erben geworden, kann auch einer von ihnen den Antrag auf einen gemeinsamen Erbschein stellen.

# Index

## A

- Abfindungszahlungen an Geschwister oder Miterben 30
- Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs 71
- Abschreibungen bei Immobilien 56
- Angehörige
  - Vermietung an 76
- Aufwendungen durch den Immobilienbesitz 28
- Auseinandersetzung des Nachlasses 25

## B

- Barausgleich 43
- Berliner Testament 120

## D

- Dauertestamentsvollstreckung 120
- Degressive Abschreibung 58
- Drittvergleich
  - bei Verträgen mit Angehörigen 78

## E

- Ehegattentestament 120
- Eigentümergeinschaft 29, 42
- Erbaueinandersetzung 118
- Erbschaft 12
  - durch Ehe und Lebenspartner 98
  - durch Kinder 99
- Erbschaft- oder Schenkungsteuererklärung 91
- Erbschaftsteuer 88
  - mehrfache Nutzung von Freibeträgen 27
- Erbschaftsteuerbefreiung für das Familienwohnheim 25
- Erbschein 125
- Erbscheinantrag 126
- Ergänzungspfleger 47

## F

- Familienheim bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer 98
- Fremdvergleich
  - bei Verträgen mit Angehörigen 78

## G

- Gesetzliches Erbrecht 12
- Gestaltungsmißbrauch bei der Vermietung 78
- Gewerbeobjekte 17
- Gewerblicher Grundstückshandel 60
- Grundbuchkorrektur 131
- Grunderwerbsteuer 75
- Grundschuldeinträge 41

## H

- Härtefallausgleich bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer 93

## L

- Lebensunterhalt
  - Ausgaben 37
- Lineare Abschreibung 58

## M

- Marktmiete 81, 82
- Mieteinnahmen 54
- Mietvertrag mit Angehörigen 76
- Minderjährige Kinder als Immobilien-eigentümer 46, 107

## N

- Nachlassaufstellung 125
- Nebenkosten
  - bei Vermietung an Angehörige 85
- Nebenkostenabrechnung 131
  - bei Vermietung an Angehörige 78
- Nießbrauch
  - an einem Teil des Grundbesitzes 67

Nießbrauchsrecht 40, 49, 62  
Nießbrauchsvorbehalt bei der  
Erbschaft-/Schenkungssteuer 97

## O

Ortsübliche Miete 82

## P

Pflichtteilsergänzungsanspruch 43, 108  
Pflichtteilsrecht 107

## S

Schenkung 11  
Schenkungssteuer 88  
Schenkung von Immobilien 101  
Selbst genutzte Immobilien 15

## T

Teilentgeltliche Übertragung von  
Immobilien 59  
Teilungsanordnung 114  
Testament 125  
– formale Anforderungen 112  
Testamentsvollstreckung 119

## U

Überkreuzvermietung 78  
Unentgeltliche Überlassung von  
Immobilien 76

Unentgeltliche Übertragung von  
Immobilien 53

## V

Verbilligte Vermietung 80, 82  
Vergleichsmiete 82  
Verlust  
– aus Vermietung 82  
Verlust aus Vermietung 80  
Vermächtnis 113  
Vermietete Immobilien 17  
Vermietung an Angehörige 76  
Vermietungsverlust 80, 82  
Vermögensübergabe durch Tod  
(Erbschaft) 12  
Vermögensübergabe unter Lebenden  
(Schenkung) 11  
Vermögensübertragung durch  
Schenkung 101  
Vorbehaltsnießbrauch 62  
– Ablösung 71  
Vor- und Nacherbschaft 116

## W

Wechselseitige Vermietung 78  
Werbungskosten bei Vermietung 55  
Wohnrecht 40, 49