

Die letzten Dinge regeln

Immobilien erben will überlegt sein

Die Erbschaft einer Immobilie bringt verschiedene Verpflichtungen

Fast jede zweite Hinterlassenschaft enthält eine Immobilie. Für manchen ist es wie ein Sechser im Lotto eine Immobilie zu erben. Manchmal kann sich die Erbschaft einer Immobilie jedoch auch als Albtraum erweisen.

Wird man Erbe, hat man sehr wenig Zeit sich einen Überblick über den Nachlass zu verschaffen. Zunächst hört es sich toll an, eine Immobilie geerbt zu haben. Was aber wenn diese erheblich überschuldet und sanierungsbedürftig ist? Vielleicht macht es dann Sinn, die Erbschaft auszuschlagen, sagt Rechtsanwältin Alexandra Oldekop von der Kanzlei Maltry.

Erbschaft ausschlagen als Option

Der Gesetzgeber billigt dem Erben hier lediglich sechs Wochen Bedenkzeit ab Kenntnis des Anfalls und Grundes der Berufung (i.d.R. der Todeszeitpunkt) zu, bzw. bei testamentarischem Erbe ab Bekanntgabe des Testaments durch das Nachlassgericht. Innerhalb dieser sechs Wochen muss die Erbschaft ausgeschlagen werden, sonst wird man automatisch Erbe. Auch wenn man noch verständlicherweise mit der Trauer beschäftigt ist, sollte man dennoch nicht versäumen, sich schnell professionellen Rat einzuholen.

Haftung für die Verbindlichkeiten

Dabei gilt ferner zu bedenken, dass man sofort mit dem Tod des Erblassers als dessen Rechtsnachfolger in die Rechte aber auch die Pflichten des Verstorbenen eintritt. D.h. man wird Eigentümer der Immobilie, haftet aber zugleich für die Verbindlichkeiten. Man sollte daher sofort klären, ob die Immobilie werthaltig ist oder nicht, bzw. ob man sich den Unterhalt der Immobilie leisten kann, empfiehlt Erbrechtspezialistin Alexandra Oldekop.

Es kommt häufig gerade bei teuren Immobilien vor, dass die Witwe zwar in einem großzügigen Haus weiterlebt, aber oftmals ohne die notwendigen flüssigen Mittel dasteht. Dies unter anderem aus dem Grund, dass die Erbin anderen Pflicht-



Ist eine Immobilie überschuldet oder sanierungsbedürftig können erhebliche Kosten auf den Erben zukommen. Symbolbild: ccvision

teilsberechtigten deren Pflichtteil auszahlen musste.

Auch deshalb sollte man sich rechtzeitig Gedanken machen, ob man die Immobilie selbst bewohnen, vermieten oder verkaufen möchte. Dies hat im Weiteren erbschaftssteuerrechtliche Auswirkungen. Sofern der Wert des Nachlasses (Vermögen abzüglich Verbindlichkeiten) den persönlichen Erbschaftsteuerfreibetrag übersteigt, muss Erbschaftsteuer entrichtet werden.

Befreiung von der Erbschaftsteuer

Dabei macht es einen Unterschied, ob die Immobilie nach der Erbschaft selbst bewohnt wird, oder nicht. Der Ehepartner beispielsweise, wird von der Erbschaftsteuer befreit, wenn er zehn Jahre lang weiter darin wohnt.

Dies gilt auch für das Kind des Erblassers. Bewohnt dieses ebenfalls zehn Jahre lang die Immobilie, muss keine Erbschaftsteuer hierfür entrichtet werden. Allerdings darf in diesem Fall die Wohnfläche der Immobilie 200 qm nicht überschreiten. Ist die Wohnfläche größer, hat das Kind für den übersteigenden Teil Erbschaftsteuer zu zahlen, sollte der

Steuerfreibetrag von 400 000 Euro dann überschritten sein. Zieht man jedoch innerhalb dieser Zehn-Jahres-Frist aus der Immobilie aus, entfällt in der Regel rückwirkend auf den Tag des Erbfalls die Steuerbefreiung.

Ist die Immobilie gut vermietet, macht es selbstverständlich Sinn, diese zu behalten und die Erbschaft anzunehmen. Dies ebenso, wenn die Immobilie werthaltig ist, nicht überschuldet, sich die laufenden Kosten finanzieren lassen und die Sanierungsbedürftigkeit sich in Grenzen hält.

Eintragung als neuer Eigentümer

Hat man sich nun dafür entschieden, die Erbschaft anzunehmen, in der eine Immobilie enthalten ist, sollte man nicht vergessen, das Grundbuch umzuschreiben und sich dort als

neuer Eigentümer eintragen zu lassen. Erfolgt die Umschreibung beim zuständigen Grundbuchamt innerhalb von zwei Jahren ab Todeszeitpunkt ist diese dort sogar gebührenfrei. Notwendig für die Umschreibung ist allerdings ein Erbschein, ein notarielles Testament oder ein Erbvertrag.

Übertragung der Immobilie zu Lebzeiten

Auch wenn dies verständlicherweise für viele ein schwieriges Thema darstellt, sollte man dennoch schon zu Lebzeiten eine Übertragung der Immobilie überdenken, rät Rechtsanwältin Alexandra Oldekop von der Kanzlei Maltry. Es lässt sich dadurch für die Erben viel Geld und Ärger sparen.

Weitere Infos: Alexandra Oldekop, Fachanwältin für Familienrecht

Blockaden lösen

Bergwanderung für Trauernde

Bewegung in der Natur löst Blockaden, stärkt die Sinne und das Immunsystem. Gerade in Zeiten der Trauer sind Spaziergänge und leichte Wanderungen deshalb eine Wohltat für die Seele. Speziell für Menschen, die einen Verlust erleben mussten, bietet die Trauerbegleiterin Andrea Gerstner eine geführte Bergwanderung im Voralpenland. Vom Bahnhof Unterammergau geht es durch die Schleifmühlenklamm zum August-Schuster-Haus. Die Teilnehmer gewinnen innere Ruhe und erfahren, wieder einmal ganz im Hier und Jetzt zu sein. Zudem bietet die Wanderung Gelegen-

heit für persönliche Gespräche, den Austausch mit anderen Trauernden und kreative Impulse.

Termin: Sonntag, 29. September 2019; **Kosten:** 30 Euro (zzgl. Anreisekosten); **Anmeldung:** AETAS Lebens- und Trauerkultur, Baldurstr. 39, Telefon: 089/15 92 760, info@aetas.de, www.aetas.de

FILZKUNST FÜR DEN ABSCHIED

Eine Urne selbst filzen

Die Asche eines Verstorbenen verlässt das Krematorium in einer schmucklosen Kapsel. Nur die Überurne bietet die Möglichkeit, Wünsche nach individueller Gestaltung zu verwirklichen.

Die Textilkünstlerin Trine Pesch hat dafür eine ganz besondere Form gefunden: die Filzurne. In einem eintägigen Workshop bei AETAS Lebens- und Trauerkultur können Teilnehmer unter Anleitung von Trine Pesch eine Urne selbst filzen – für sich selbst oder einen lieben Menschen, der schon gegangen ist. Aber auch als Aufbewahrungsort im Alltag ist

die Urne denkbar. Beim Auslegen der Wolle, beim Wässern, Reiben und Walken finden Gedanken und Gefühle eine Form. So entsteht eine schützende, wärmende Hülle. Die Teilnehmer erhalten einen von der Kursleiterin vorgefertigten Filzrohling, so dass die Urne auch Menschen, die noch nie gefilzt haben, gelingt.

Termin: Samstag, 28. September 2019, 10 bis 16 Uhr; **Kosten:** 190 Euro (inkl. Material); **Ort:** AETAS Lebens- und Trauerkultur, Baldurstr. 39, München (U1 Westfriedhof); **Anmeldung:** Telefon: 089/15 92 760, info@aetas.de, www.aetas.de

MALTRY
RECHTSANWÄLTINNEN

ERBEN
FIRMEN-NACHFOLGE
VORSORGEVOLLMACHT
SCHEIDUNG
TESTAMENT
RUHESTAND
ALTER
NOTFALL
KRAANKHEIT
VERFÜGUNGEN

Kompetenz im Erbrecht und Familienrecht | Internationales Erbrecht | Testamentgestaltung | Nachfolgeplanung

Hohenzollerstr. 89/2.0G (U2 Hohenzollerplatz) 80796 München
Telefon: 089 / 30 77 91 44 Fax: 089 / 30 77 91 54
maltry@rechtsanwaeltinnen.com www.rechtsanwaeltinnen.com
seit 1984

Trauerdienste Schmid
BESTATTUNG · VORSORGE · TRAUERBEGLEITUNG

ERDBESTATTUNG · FEUERBESTATTUNG · VORSORGE

In guten Händen
Ihr persönlicher Bestattungsdienst
in Stadt und Landkreis

Alexander Schmid, Geprüfter Bestatter
Thomas Schmid

MÜNCHEN · OTTOBRUNN
MARKT SCHWABEN

089/68 30 68

AETAS
Lebens- und Trauerkultur

Denn Bestattungskultur ist Herzenssache!

BALDURSTRASSE 39 · 80638 MÜNCHEN · 089-15 92 76-0 · WWW.AETAS.DE

Friedhofsgärtnerei
Grabneuanlagen, Grabpflanzungen, Dauergrabpflege

Gartenbau

- Pflanzungen aller Art
- Dachbegrünung
- Dachgartenbepflanzung
- Baum-, Strauch-, Heckenschnitt
- Gartenrenovierung • Gartenpflege
- Zaunbau in Holz und Draht
- Spielsandaustausch • Spielplatzpflege
- Verlegen von Platten, Verbundsteinen
- Häckseldienst • Wurzelstockfräsen

Fuhrunternehmen

- Anlieferung von Humus, Kies, Sand, Rindenmulch
- Schuttabfuhr mit Selbstlade-LKWs von 7,5 t bis 26 t
- Radlader- und Baggerarbeiten

GARTENBAU KRONENWETTER
Telefon 7 55 28 50 · Fax 7 59 48 38
Mobiltelefon 01 71 / 777 43 80

Bitte beachten Sie unser nächstes Lesertema

„Die letzten Dinge regeln“
erscheint am 16. Oktober 2019

Weitere Informationen erhalten Sie von: Melanie Blüml
Tel. 089/23 77 - 33 26 · Fax 089/23 77 - 33 99
E-Mail: bluemi.m@az-muenchen.de

Abendzeitung

Seit über 75 Jahren Ihre Anwälte



Otto Paepcke (†)
Dorilies Schmidt Paepcke
Florian Schmidt
Erbrecht/Betreuungsrecht

Schwerpunkte:

- Testamentsberatung
- Betreuungsverfügung
- Patientenverfügung
- Nachlassabwicklung

Goethestrasse 10 80336 München mail@recht-muenchen.eu Telefon (089) 260 234 80

U Hauptbahnhof U1 U2 U4 U5 U7 U8

1819 - 2019
200
JAHRE



Ein Stück Weg
gemeinsam gehen!

STÄDTISCHE BESTATTUNG

Seit 200 Jahren begleiten wir Menschen, die Abschied nehmen müssen, und gehen mit ihnen ein Stück Weg gemeinsam, damit die Lebenden würdevoll von ihren Verstorbenen Abschied nehmen können.

Palais Lerchenfeld · Damenstiftstraße 8 · 80331 München · Telefon 0 89/2 31 99 02 · www.städtische-bestattung.de