

BURGWEDELER HANDWERKER

PLANEN, BAUEN, WOHNEN, RENOVIEREN



Immobilie geerbt: Vermieten, verkaufen oder einziehen?

Emotional, technisch und finanziell eine herausfordernde Frage: Soll die geerbte Immobilie der Eltern oder Großeltern selbst genutzt, veräußert oder vermietet werden? Was bei der Beantwortung hilft.

Wer eine Immobilie erbt, steht meist vor der Entscheidung: Wollen wir in das Haus der Eltern oder Großeltern einziehen? „Dann muss es unter Umständen aufwendig saniert werden, um modernen Ansprüchen und aktuellen Anforderungen zu genügen“, sagt Jan Bittler, Geschäftsführer der Deutschen Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge (DVEV) und Fachanwalt für Erbrecht. Oder verkaufen oder vermieten wir es und stecken das Kapital womöglich in ein eigenes Hausprojekt? Diese Entscheidung will gut vorbereitet und möglichst mit kühlem Kopf getroffen werden.

„Das Ganze ist aber auch eine emotionale Herausforderung, vor allem, wenn es sich um das eigene Elternhaus handelt“, sagt Corinna Kodim vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Ob es selbst bewohnt, vermietet oder verkauft werden soll, hänge von der persönlichen Lebenssituation und dem Zustand des Hauses ab. Und ganz wesentlich von der finanziellen Ausstattung des Erben. „Es kann durchaus sein, dass man sich die geerbte Immobilie gar nicht leisten kann“, sagt Jan Bittler.

Denn es spielen auch steuerliche Aspekte eine Rolle. Grundsätzlich müssen Erben Erbschaftsteuer zahlen, abhängig vom Wert der Immobilie. Aber es gibt Freibeträge, zum Beispiel kann jeder Elternteil seinem Kind Werte in Höhe von 400.000 Euro steuerfrei übertragen, an den eingetragenen Lebenspartner können sogar 500.000 Euro steuerfrei übertragen werden. Erbschaftsteuer fällt auf den Betrag an, der diese Freibeträge überschreitet.

Bleibt die Immobilie innerhalb der Familie, ist eine gänzlich steuerfreie Übertragung möglich. Wer etwa selbst einzieht, muss bei mindestens zehnjähriger Eigennutzung keine Erbschaftsteuer bezahlen. Gibt es mehrere Erben, muss der Nachlass gegebenenfalls auseinandergesetzt und Miterben müssen ausgezahlt werden.

Gute Lage kann Argument für den eigenen Einzug sein

Wer Hunderte Kilometer entfernt lebt und arbeitet, wird das Haus eher verkaufen, als seinen gesamt-



Lage, Lage, Lage:
Bei der Übernahme einer Immobilie kommt es auch auf die umliegende Infrastruktur an.

Foto: Martin Schutt/dpa

ten Lebensplan zu ändern. Wer aber ohnehin in der alten Heimat geblieben ist, für den kann die Modernisierung des Elternhauses eine Chance sein, zu einer attraktiven Immobilie zu kommen. „Häuser, die in den 60er oder 70er Jahren gebaut wurden, befinden sich oft in guten Lagen mit funktionierender Infrastruktur. Das ist schon ein gewichtiges Argument, sie weiterzunutzen“, sagt Corinna Kodim.

Wer ernsthaft plant, in sein Elternhaus einzuziehen, sollte es aber vorher von Experten checken lassen. Vielen Erben fällt es schwer, zu beurteilen, wie viel Geld noch reingesteckt werden muss, um es für die nächsten Jahrzehnte fit zu machen. „Oft wird der Wert der Immobilie von den Eigentümern überschätzt. Oder der Renovierungsbedarf wird unterschätzt und der Aufwand für die Entsorgung von Altlasten und Gefahrstoffen zu gering angesetzt“, sagt Corinna Kodim. Ein Blick von außen ist oft realistischer als die eigene Einschätzung.

Zudem gibt es Sanierungspflichten, die unbedingt beachtet werden müssen. Eigentümer von

Ein- oder Zweifamilienhäusern, die ihre Häuser am 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben, waren von bestimmten Sanierungspflichten befreit. Bei jedem Eigentümerwechsel, also auch beim Erben solcher Wohnimmobilien, sind nun innerhalb von zwei Jahren die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Dachs sowie die Dämmung warmwasserführender Rohre in unbeheizten Räumen für den neuen Eigentümer verpflichtend.

Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, müssen ausgetauscht werden. Es gibt aber Ausnahmen, zum Beispiel, wenn Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel betrieben werden. Die müssen nicht entfernt werden.

Manche Sanierungsarbeiten sind günstig umzusetzen, andere nicht

„Diese Dämmmaßnahmen sind sinnvoll und amortisieren sich schnell. Sie sollten umgehend erledigt werden, wenn es die bisherigen Bewohner nicht schon getan

haben. Die finanzielle Belastung dafür hält sich in Grenzen“, sagt Holger Freitag, Vertrauensanwalt beim Verband Privater Bauherren in Berlin. „Ein Heizkesseltausch wird allerdings teuer und sollte im Zusammenspiel mit anderen energetischen Sanierungsmaßnahmen gut geplant werden.“

Sind im Haus noch Wasserleitungen aus Blei vorhanden, besteht ebenfalls umgehend Handlungsbedarf - das sieht die Trinkwasserverordnung vor. „Demnach müssen alle Bleileitungen und auch Teilstücke entfernt oder stillgelegt werden“, sagt Corinna Kodim.

Entsorgung von Gefahrstoffen ist teuer

Was nicht auf den ersten Blick zu erkennen ist, aber bei einer Sanierung schnell zu einem großen Thema werden kann, ist die Belastung mit Schad- und Gefahrstoffen. „Die neuen Eigentümer informieren sich am besten rechtzeitig bei einem Schadstoffsachverständigen darüber, ob, wo und mit welchen Stoffen ihr Haus belastet ist“, rät Holger Freitag. In Gebäuden, die in den 70er Jahren gebaut wurden, finden sich beispielsweise oft Asbest oder giftige Chemikalien wie PCB, Dioxine, Furane, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Kleber und vieles mehr.

„Die Kosten für den Ausbau und die Entsorgung solcher Schadstoffe können hoch sein und sollten von vornherein einkalkuliert werden. Ist der Aufwand für die Sanierung höher als der aktuelle Wert des Hauses, kann es vernünftiger sein, es abzureißen und auf dem Grundstück neu zu bauen“, sagt er. Allerdings müssten auch vor einem Abriss alle relevan-

ten Schadstoffe ordnungsgemäß entfernt und entsorgt werden.

Voraussetzung für Vermietung: guter Zustand der Immobilie

Eine Alternative zur Selbstnutzung und zum Verkauf der Immobilie ist die Vermietung. So kann die Miete zur zusätzlichen Einnahmequelle für die Erben werden. „Voraussetzung ist, dass sich das Haus in einem guten Zustand befindet, um es erfolgreich vermieten zu können“, sagt Corinna Kodim. „Deswegen ist vor der Vermietung meist eine Sanierung notwendig“, schätzt Corinna Kodim. „Dazu kommen die Pflichten als Vermieter. Das ist nicht jedermanns Sache.“ Ein Verkauf der Immobilie kommt vor allem infrage, wenn kein Erbe sie selbst nutzen will oder wenn es mehrere Erben gibt, die ausgezahlt werden müssen. „Dann wird zunächst der Wert der Immobilie ermittelt“, so Holger Freitag. „Eine Orientierung ist dabei die Festsetzung des Verkehrswertes durch das Finanzamt, bei dem die Erbschaft angezeigt werden muss.“ Auch Recherchen auf Immobilienportalen oder bei Maklern liefern einen Überblick auf die Marktsituation in der Region.

Die Entscheidung, ob vor dem Verkauf saniert wird, um den Wert der Immobilie zu erhöhen, muss jeder Erbe für sich treffen. Eine Sanierung kann die Immobilie attraktiver machen und so die Chancen auf einen guten Erlös erhöhen. „Andererseits ist eine Sanierung oft aufwendig und erfordert viel Kapital“, sagt Jan Bittler. „Besonders bei Immobilien in guten Lagen kann es der einfachste Weg sein, sie so zu verkaufen, wie sie sind.“ (DPA)



Vermieten oder doch lieber verkaufen? Wer nicht selbst in eine geerbte Immobilie einziehen möchte, hat die Qual der Wahl.

Foto: Christin Klose/dpa-tmn

Immer dabei.
Immer informiert.
Mein Marktspiegel.

epaper.marktspiegel-verlag.de

Stefan Ridder
Raumgestalter, Plissees
Parkett- und
Laminat-Verlegung
Trockenbau

Stefan Ridder
Schillerslager Str. 2
30938 Burgwedel
OT Engensen
Tel. 05139-981868
Mobil 0173-6045378
info@raumgestalter-ridder.de

Burgwedel
Von-Alten-Str. 17
Telefon: 05139- 4321

GARDINENHAUS Preuß
Design & Funktion

Gardinen · Teppichboden · Sonnen- u. Sichtschutz · Insektenschutz
Dekoration · Wäscheservice · Beratung und Montage vor Ort

Bad und mehr...
Nebeling
Ih. Axel Goldbaum · Meisterbetrieb

Ihre Fachleute für
barrierefreie Bäder!

Lange Reihe 36 • 30938 Burgwedel-Thönse • Tel. 05139 - 89 37 34 • www.nebeling-gmbh.de

Wir machen Ihr Bad fit für die Zukunft

durch bequemen
Einstieg in die
Dusch-Badewanne
oder barrierefreien
Zugang zur Dusche
mit einer Marmor-
Duschwanne und
Wandverkleidungs-
system.

Die KW fördern
barrierefreie Bäder!

SSS SIEDLE

Mobil die Tür öffnen

Die alte Türsprechanlage mit der Siedle App für mobile Türkommunikation nachrüsten: Das geht mit den IQ-Haustelefonen ganz einfach. Für Bestandsanlagen ab 1952.

www.siedle.de/IQHT

Made in Germany

Nachrüsten ganz einfach

GERMAN DESIGN AWARD SPECIAL 2021
GERMAN INNOVATION AWARD 21 WINNER

SONOS **DenForm**

ELEKTRO WADEWITZ
KNX-PARTNER

Ehlbeek 19 · 30938 Burgwedel
Tel. (05139) 89 44 77 + 89 44 06
Fax 89 44 48
info@elektrotechnik-wadewitz.de
www.elektrotechnik-wadewitz.de

Marktspiegel

Jeden Samstag
frei Haus ...
www.marktspiegel-verlag.de

Das „Schaufenster“ der heimischen Wirtschaft und der lokalen Events.

ROHDE FENSTERBAU

Weniger ist mehr.
Fenster + Haustüren

Hochwertige Design-Haustür aus Kunststoff
Jetzt Termin vereinbaren!

Meine Haustür aus Gehrdens Traumhaustüren

- 12 attraktive Außenfarben & Dekore
- TOP-Markenbeschläge
- Innendrückergarnitur aus Edelstahl
- Automatisch verriegelndes Haustürschloss
- 82er Profilstärke
- Wetterschenkel aus Aluminium
- Außenrosette aus Edelstahl, mit Kernziehschutz
- Edelstahlstoßgriff 800 mm
- Inklusive Aufmaß, Lieferung & Montage**

Erleben Sie diese Tür in unserer Ausstellung

Expertenberatung und Top-Service inklusive!
ROHDE GmbH
Ronnenberger Str. 29 · 30989 Gehrdens
Tel. 05108 92990

TOP ANGEBOT!
2.997,- €*

premium handmade
Fenster & Haustüren
by ROHDE

*Gültig bei Kauf bis zum 31.05.2026 | **Umkreis 50 Km, ab Werk Gehrdens
Wichtig! Bitte vereinbaren Sie einen Termin, bevor Sie unsere Ausstellung besuchen!

www.rohde-fensterbau.de