

Erbschaft einer Immobilie Steuer- und rechtliche Tipps zu Vermietung, Verkauf und Eigennutzung



Erbschaft einer Immobilie Steuer- und rechtliche Tipps zu Vermietung, Verkauf und Eigennutzung



© 2020 by Akademische Arbeitsgemeinschaft
Verlagsgesellschaft mbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
info@akademische.de
www.akademische.de

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.

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr. Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Inhaltsübersicht

1 Ein oder mehrere Erben

- 1.1 Alleinerbe
- 1.2 Erbengemeinschaften
 - 1.2.1 Auflösung der Erbengemeinschaft
 - 1.2.2 Fortsetzung der Erbengemeinschaft

2 Die Immobilie wird in Zukunft vermietet

- 2.1 Was vor der Vermietung geklärt sein muss
 - 2.1.1 Energieausweis
 - 2.1.2 Rauchmelder
 - 2.1.3 Verbrauchszähler
- 2.2 Wie hoch darf die Miete sein?
- 2.3 Einen Mieter finden
 - 2.3.1 Auftrag an einen Makler
 - 2.3.2 Eigene Suche
- 2.4 Der Mietvertrag
 - 2.4.1 Wer sollte im Mietvertrag stehen?
 - 2.4.2 Was sollte der Mietvertrag regeln?
- 2.5 Vermieterpflicht: Nebenkostenabrechnung
 - 2.5.1 Grundlegendes zur Nebenkostenabrechnung
 - 2.5.2 Wann Kosten in die Abrechnung gehören
 - 2.5.3 Vorsicht bei gemischten Kosten
 - 2.5.4 Diese Umlageschlüssel können Sie verwenden
- 2.6 Versteuerung von Mieteinkünften
 - 2.6.1 Diese Einnahmen zählen zu den Mieteinnahmen
 - 2.6.2 Werbungskosten
 - 2.6.3 Abschreibungen

3 Die Immobilie soll verkauft werden

- 3.1 Aufgepasst beim Verkauf des Grundbesitzes
 - 3.1.1 Unentgeltlicher Erwerb
 - 3.1.2 Vollentgeltlicher und teilentgeltlicher Erwerb
- 3.2 Gewerblicher Grundstückshandel
- 3.3 Was ist die Immobilie wert?
 - 3.3.1 Grundstücksbedarfswert

- 3.3.2 Vergleichswert
- 3.3.3 Wertgutachten
- 3.4 Vorbereitung des Verkaufs
- 3.5 Käufersuche
 - 3.5.1 Eigenvermarktung
 - 3.5.2 Makler
 - 3.5.3 Versteigerung

4 Die Immobilie soll selbst genutzt werden

- 4.1 Bisher vom Erblasser selbst genutzte Immobilie
- 4.2 Bisher vermietete Immobilie
 - 4.2.1 In diesen Fällen können Sie nicht kündigen
 - 4.2.2 Die Kündigung wegen Eigenbedarfs
 - 4.2.3 Renovierungen richtig durchführen

Erbschaft einer Immobilie: Steuer- und rechtliche Tipps zu Vermietung, Verkauf und Eigennutzung

Einführung

In den nächsten Jahren stehen große Vermögenswerte zur Erbschaft an. Darunter befinden sich auch viele Immobilien, die entweder von den Erblassern selbst genutzt oder als Teil der Altersversorgung vermietet wurden.

Für die Erben stellt sich die Frage, wie mit einer solchen ererbten Immobilie am besten umzugehen ist. Grundsätzlich bieten sich verschiedene **Optionen** an:

- Die Immobilie wird vermietet.
- Die Immobilie wird selbst bezogen.
- Die Immobilie wird verkauft.

Die dritte Option wird häufig dann infrage kommen, wenn mehrere Erben vorhanden sind, von denen keiner die Miterben abfinden möchte, oder aber, wenn die Erben den Verkaufserlös benötigen, um Nachlassverbindlichkeiten oder Erbschaftsteuerzahlungen zu begleichen.

Ob und in welcher Höhe **Erbschaftsteuer** auf die Erbschaft einer Immobilie anfällt, werden wir in diesem Beitrag nicht behandeln.

In den folgenden Kapiteln widmen wir uns den steuerlichen und rechtlichen Fragen der zukünftigen Verwendung der Immobilie.

1 Ein oder mehrere Erben

1.1 Alleinerbe

Erben Sie allein eine Immobilie, findet sich leicht eine Entscheidung, wie die zukünftige Nutzung aussehen soll. Denn eine Abstimmung mit Miterben ist nicht erforderlich. Sie entscheiden allein und können die für sich optimale Lösung wählen.

1.2 Erbengemeinschaften

Erben mehrere Personen eine Immobilie, entsteht automatisch eine Erbengemeinschaft, an der alle Erben gemäß ihrem Erbanteil beteiligt sind. Mangels anderer gesetzlicher Regelungen gelten für die Erbengemeinschaft die gleichen rechtlichen Bedingungen wie für eine **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**.

Die Erben stehen zunächst vor der Entscheidung, ob sie die Erbengemeinschaft auflösen oder fortsetzen möchten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, als Miteigentumsgemeinschaft Eigentümer der Immobilie zu bleiben und das Objekt gemeinsam zu nutzen oder gemeinsam zu vermieten.

1.2.1 Auflösung der Erbengemeinschaft