

VERERBEN ODER ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN ZU LEBZEITEN

Im Erbrecht ist genau geregelt, ob und in welchem Umfang ein Familienmitglied beim Tod des Erblassers erbt.

Es gilt der Grundsatz der Universalerbschaft, d. h. der Erbe oder die Erben erhalten den gesamten Nachlass. Bei einer Immobilie erhalten die Erben gemeinschaftliches Eigentum entsprechend ihrem Anteil an der Erbschaft. Sie bilden eine Erbengemeinschaft.

Entgegen weit verbreiteter Meinung beschließen die Mitglieder einer Erbengemeinschaft über die Verwaltung, Vermietung, die Aufteilung oder den Verkauf einer Immobilie nicht durch Mehrheitsbeschluss. Es müssen alle Erben mit dem jeweiligen Vorhaben einverstanden sein. Kommt keine Einigung zustande, bleibt nur der Weg über die Zwangsversteigerung – Teilungsversteigerung – zur Aufhebung der Gemeinschaft. Das Immobilienvermögen wird zerschlagen.

Erbengemeinschaften und daraus resultierende Streitigkeiten sind für die Betroffenen oft die Hölle.

Gewillkürte Erbfolge

Aufgrund der sogenannten Testierfreiheit kann jeder Erblasser von der gesetzlichen Erbfolge abweichen und andere Personen – natürliche oder juristische – als Erben einsetzen oder von der Erbquote abweichen. Hierzu muss er ein den gesetzlichen Formen entsprechendes Testament errichten. Durch klare Vorgaben wird Streit in der Familie und in der Erbengemeinschaft vermieden. Mit dem gleichen Ziel kann bereits zu Lebzeiten unter Einbeziehung der Erben ein Erbvertrag geschlossen werden.

Übergabe der Immobilie zu Lebzeiten

Bereits zu Lebzeiten kann eine Immobilie durch einen Schenkungsvertrag auf die späteren Erben übertragen werden. Dies sollte jedoch nur bei optimaler Absicherung des Übergebers erfolgen.

Da die Freibeträge bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer alle 10 Jahre neu gewährt werden, kann bei geschickter Aufteilung der Immobilien und zeitlich gestaffelter Übertragung die Erbschafts-/Schenkungssteuer gesenkt, mitunter ganz vermieden werden. Dabei sollte die optimale Absicherung des Übergebers jedoch nicht vergessen werden.

-bitte wenden-

Generationen-Beratung und Erb-Beratung

Haus & Grund Bruchsal – Philippsburg bietet Ihnen zur Regelung Ihres Nachlasses zu Lebzeiten oder von Todeswegen eine Erstberatung an. Diese umfasst die Themen:

- Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung (Flyer)
- Feststellung der gesetzlichen Erbfolge
- Erfassung der Immobilien
- Feststellung Ihrer Vorstellungen und Wünsche zur Vermögensübergabe
- Kurzinfo Erbschafts- und Schenkungssteuer (Merkblatt des Zentralverbandes)
- Übertragung des Familienheims (Flyer)
- Aufteilung in Wohnungseigentum (Flyer)
- Übersicht über die Möglichkeiten zu Lebzeiten bei optimaler Absicherung des Übergebers
- Übertragung von Immobilien auf Minderjährige (Flyer)
- Übersicht der Gestaltungsmöglichkeiten im Erbfall, Testament, Erbvertrag, Vermächtnis u. a. m.

Die Beratung erfolgt nach telefonischer Vereinbarung durch Herrn RA und Testamentsvollstrecker Günter Auch im Immo Center Bruchsal.

Bitte bringen Sie zur Beratung eine Vermögensübersicht und bezüglich der Immobilien einen unbeglaubigten Grundbuchauszug, sowie alle bisher vorhandenen letztwilligen Verfügungen mit, oder übersende diese in unser Immo Center vor dem Beratungstermin, damit wir die Unterlagen weiterleiten und der Inhalt bereits vorab geprüft werden kann.

Wir berechnen Ihnen eine Beratungspauschale in Höhe von 150 €.

Für die Erstellung einer Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht, Übergabeverträge zu Lebzeiten, Testamente und Erbverträge u. a. m. haben wir für Sie Sonderkonditionen vereinbart. Rechtsanwalt Günter Auch unterbreitete Ihnen gerne ein entsprechendes Angebot.

In Zusammenarbeit mit dem Dipl.-SV, Herrn Bernd Zabler, bieten wir Ihnen ein Kurzgutachten zur Wertermittlung der Immobilie/n zu den nachstehenden Konditionen an:

- | | |
|--|----------|
| ➤ Wertermittlung Eigentumswohnung | 297,50 € |
| ➤ Wertermittlung Ein- und Zweifamilienhaus | 357,00 € |
| ➤ Wertermittlung Mehrfamilienhaus | 416,50 € |

Gerne vermitteln wir den Kontakt mit Herrn Dipl.-SV Zabler.

Dieser Flyer dient der Erstinformation. Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an unser Immo Center.

Ihr Haus & Grund Team

Stand Juni 2026