Immobilien vererben, verrenten, verkaufen

Die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg informierte zu Testament, Schenkung und Verkauf rund ums Immobilienvermögen

München, 27. Oktober 2016 – „Immobilien nehmen heute einen enormen Stellenwert ein, wenn es um die Sicherung der eigenen Altersvorsorge geht", leitete Wernher Weigert, Direktor Privatkunden, den Vortragsabend in der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg ein. „Die schwierige Zinspolitik der EZB ist sicherlich ein Grund. Zum anderen muss man sich vor Augen halten, dass wir in unserer Region und in der Bundesrepublik insgesamt einen steigenden Mietmarkt haben", so Weigert weiter. Rund 80 Interessierte aus dem Landkreis München waren der Einladung in die Hauptstelle am Sendlinger-Tor-Platz gefolgt.

„Momentan gibt es ein großes Thema im Immobilienbereich", eröffnete Immobilienexperte Georg Ortner, der als Makler, Referent und Trainer langjährige Branchenerfahrung gesammelt hat, seinen Vortrag. „Immer mehr Menschen fragen sich im Alter, ob es statt dem Verkauf des Einfamilienhauses nicht viel mehr Sinn macht, dieses zu verrenten?"

Die Gestaltung eines Hausverkaufes gegen eine zu zahlende Leibrente solle man dabei nicht voreilig als „Wette auf den Tod" disqualifizieren. Alle vertraglichen Vereinbarungen müssten in jedem Fall notariell beurkundet und grundbuchlich abgesichert werden. Dazu zählten zum Beispiel ein lebenslanges Wohnrecht oder wer die Instandhaltung der Immobilie übernähme. Verschiedene Zahlungsmodalitäten seien möglich. So könne die Rente an die Lebenszeit gekoppelt oder für eine bestimmte Zeit festgelegt werden.

Vor dem anstehenden Verkauf der Immobilie sei es wichtig, eine realistische Preisvorstellung zu bilden – mittels eines Gutachters bzw. eigener Marktrecherchen: „Das Internet macht heute die Märkte transparent", so Ortner: Ernsthafte Interessenten wüssten, zu welchem Preis vergleichbare Immobilien angeboten würden. „Investieren Sie außerdem in gute Bilder und einen aussagekräftigen Grundriss. Und nutzen Sie bei der Käufersuche alle Kanäle: Informieren Sie die Nachbarn, inserieren Sie in Immobilienportalen und in der Zeitung." Alle diese Schritte könne man auch alleine unternehmen, so Ortner. Zeit und Kosten sparend sei jedoch die Zusammenarbeit mit einem Makler.

Wer seine Immobilie nicht verkaufen, sondern für die eigenen Erben bewahren will, ist gut beraten, sich frühzeitig mit den rechtlichen Aspekten des Vererbens zu befassen. Einige

Kreissparkasse
München Starnberg Ebersberg

Sendlinger-Tor-Platz 1
80336 München

Telefon: 089 23801 0
Telefax: 089 23801 2986

service@kskmse.de
www.kskmse.de

Amtsgericht München HRA 76392
Ust.-Id.-Nr.: DE129272676

davon zeigte im Anschluss Agnes Fischl auf, Rechtsanwältin, Steuerberaterin und Fachanwältin für Erbrecht. Im Raum stünden Fragen wie: „ Soll ich meine Immobilie zu Lebzeiten an Angehörige übertragen oder per Testament hinterlassen? Welchen Pflichtteil muss ich gegebenenfalls kalkulieren und wie wird dieser ausgezahlt?“ Fischl stellte klar: Mit einer einfachen Antwort sei es angesichts des umfangreichen Erbrechts selten getan.

„Soweit keine letztwillige Verfügung vorliegt, gilt die gesetzliche Erbfolge.“ Und diese bringe gerade beim Immobilienerbe einige Nachteile mit sich: Verwaltung und Vermietung seien zum Beispiel nur durch Mehrheitsbeschluss der Miterben möglich. Die Risiken der gesetzlichen Erbfolge könne nur vermeiden, wer sein Testament möglichst exakt formuliere und die individuellen Familien- und Vermögensverhältnisse berücksichtige.

Auch wenn die Beschäftigung mit dem eigenen Ableben für Beteiligte selten leicht sei, lautete Fischls wichtigster Rat: „Reden Sie mit Ihren Kindern und erklären Sie, wer was bekommen soll.“ In einer ohnehin schmerzvollen Situation böten versteckte Stolpersteine für die Erben nicht nur Streitpotential, sondern könnten sogar richtig kostspielig werden.

Zudem erläuterte die Rechtsexpertin Ausgestaltungsmöglichkeiten unter der neuen Erbschaftsteuerregelung. Wer die Steuerlast für die Hinterbliebenen mindern wolle, müsse systematisch vorgehen und zunächst sein Vermögen einschließlich der Verkehrswerte der Immobilien übersichtlich aufstellen. „Anhand dessen werden dann die weiteren Entscheidungen getroffen“, so Fischl. Die lebzeitige Übergabe bzw. Schenkung einer Immobilie eröffne größere steuerliche Gestaltungsspielräume. Ein sorgfältig erarbeiteter Übergabevertrag trage zudem zur Streitvermeidung unter den Nachfolgern bei. Nicht zuletzt helfe das „Startkapital“ der nächsten Generation dann, wenn es gebraucht werde. Auf der anderen Seite müsse aber geklärt werden, wie nach einer Schenkung der eigene Lebensunterhalt sichergestellt werde.

Zahlreiche Fragen im Anschluss zeigten, dass die Kreissparkasse mit der Veranstaltung den Nerv der Anwesenden getroffen hatte. Und so hatte sich die „Mission“ des Abends erfüllt, die Wernher Weigert eingangs formuliert hatte: „Wir sehen gegenwärtig einen sehr großen Bedarf in unserer Region bei der Beratung rund um Immobilien. Wir freuen uns, wenn Sie auch den heutigen Abend als einen Teil dieser Beratungsleistung annehmen.“

Freuten sich über das Interesse der Zuhörer (v.l.): Immobilienexperte Georg Ortner, Anwältin und Steuerberaterin Agnes Fischl, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin Regine Funke-Lachotzki und Wernher Weigert von der Kreissparkasse

Immobilienbesitzer können auf vielfältige Weise fürs Alter vorsorgen. Die Kreissparkasse und ihre Referenten zeigten Ansatzpunkte auf.

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Kreissparkasse
München Starnberg Ebersberg

Kerstin Brehm
Tel: 089 23801 2161

Marion Neupert
Tel: 089 23801 2558

E-Mail: presse@kskmse.de