



Der Anwaltverein informiert

Die Immobilie im Erbfall – Das letzte Hemd hat keine Taschen



Rechtsanwalt Dr. Josef K. Zeitler

Der Übergang von Immobilienvermögen auf einen Nachfolger ist spätestens mit dem Tode unvermeidbar. Das eigene Haus und dazu erspartes Geld verkörpern oft die eigene Lebensleistung. Nach einem bekannten Sprichwort hat das letzte Hemd keine Taschen, man kann nichts mitnehmen. Doch wer wird einmal alles erhalten?

Wenn Sie keine Regelung treffen
Wenn Sie nicht selbst über die Zukunft Ihres Vermögens bestim-

men, dann greift die gesetzliche Erbfolge als Notlösung ein. Beispiel: Stirbt bei einem im gesetzlichen Güterstand verheirateten Ehepaar mit drei Kindern ein Ehegatte, dann erbt der Längerlebende eine Hälfte des Vermögens, die andere Hälfte teilen sich die Kinder. Zugleich bilden alle diese Miterben eine Erbengemeinschaft.

Verstirbt später ein Miterbe, dann rücken wiederum dessen Erben auf. Im Laufe der Zeit wird bei gesetzlicher Erbfolge eine Erbengemeinschaft daher immer größer und unübersichtlicher. Es entstehen unter den Miterben zunehmend gegenläufige Interessen, Streit ist an der Tagesordnung, die Erbengemeinschaft wird handlungsunfähig.

Eine zerstrittene Erbengemeinschaft führt nach dem Gesetz in diesen Fällen zwangsläufig über kurz oder lang zu einer Versteigerung von ererbten Immobilien mit oft empfindlichen Werteinbußen. Ein trauriges Schicksal für die eigene Lebensleistung.

Vorgezogene Erbfolge zu Lebzeiten

Nach dem vielfach bewährten Grundsatz ist es besser, mit warmer Hand zu geben, als mit kalter. Das Gesetz enthält detaillierte Regelungen über Schenkungen, Wohnungsrechte, Nießbrauch,

Errichtung von Stiftungen, usw. Auch steuerliche Aspekte müssen berücksichtigt werden. Zu beachten sind auch mögliche Hinauszahlungen an weichende Kinder. Bei entsprechender Gestaltung können auch Pflichtteilsansprüche reduziert oder ganz vermieden werden.

Denken Sie an Ihre eigene Absicherung

Welche Regelungen Sie auch immer treffen, Ihre eigene Absicherung und die Ihres Ehepartners sollte an erster Stelle stehen. Geben Sie nichts unüberlegt aus der Hand. Behalten Sie sich speziell bei einer Immobilienübertragung einen „Fuß in der Tür“.

Dies geschieht durch Rückübertragungsrechte, beispielsweise im Falle einer nicht von Ihnen genehmigten Weiterübertragung der Immobilie oder deren wirtschaftlichen Belastung, oder im Falle einer Insolvenz des Übernehmers. Bei Mietimmobilien können Sie sich trotz lebzeitiger Übertragung sämtliche Mieteinnahmen vorbehalten und bei richtiger Gestaltung weiterhin die Abschreibungen geltend machen.

Berliner Testament als bewährte Alternative

Auch wenn eine lebzeitige Übertragung derzeit noch nicht Ihren Vor-

stellungen entspricht, ist für Ehegatten in den meisten Fällen zumindest eine Absicherung des Längerlebenden zu empfehlen, um eine Erbengemeinschaft zu vermeiden.

Dies kann durch ein einfaches Berliner Testament geschehen, worin grundsätzlich sich die Ehegatten gegenseitig als Alleinerben einsetzen und ein Kind als Schlusserbe nach dem Letztversterbenden.

Auch hier gibt das Erbrecht den gesetzlichen Rahmen vor. Dabei kann es manchmal sinnvoll sein, dem Längerlebenden eine Änderungsbefugnis einzuräumen.

Durch Verwendung einer Strafklausel können Pflichtteilsforderungen verringert werden.

Musterformulierungen und Tipps für ein eigenhändiges Berliner Testament finden Sie auf den Internetseiten der Bayreuther Erbrechtstage unter der Adresse www.bayreuther-erbrechtstage.de.

Auch für die kostenfreie Verbraucherbrochure „Ratgeber Erbrecht“, 3. Auflage 2011, von RA Dr. Josef K. Zeitler, finden Sie dort Bezugsmöglichkeiten.

Den richtigen Anwalt oder die richtige Anwältin finden Sie im Bayreuther Anwaltverein.

www.bayreuther-anwaltverein.de

Eine gute Vorsorge beginnt mit einem Besuch beim Anwalt.
Eine schlechte endet damit.

Keine Unterschrift ohne Anwalt: www.bayreuther-anwaltverein.de

Vertrauen ist gut. Anwalt ist besser.



www.bayreuther-anwaltverein.de