

Heute schon an morgen denken



Im Falle einer Immobilien-Erbschaft regelt das Testament oder – wenn das nicht vorhanden ist – die gesetzliche Erbfolge, wer die Erben sind. Problematisch wird es fast immer, wenn es mehrere Personen als Erbengemeinschaft gibt. Sind diese sich bezüglich der künftigen Nutzung der Immobilie nicht einig, ist Ärger vorprogrammiert. Verkaufen oder vermieten? Teilweise selbst nutzen, und wenn ja, von wem aus der Erbengemeinschaft? Kann dieser die anderen später überhaupt auszahlen? Wer soll sich um alles kümmern? Ebenfalls ein häufiger Streitpunkt: Wohnrecht, Nieß-

brauchrecht oder Rentenrecht an der Immobilie. Dann hat der berechtigte Personenkreis einen Vorteil, aber der Verkauf oder die Nutzung der Immobilie wird den Erben erschwert oder gar unmöglich gemacht, was den Wert der Immobilie deutlich reduziert. Gut gemeint ist also nicht unbedingt gut gemacht. Wenn Immobilieneigentümer sicher gehen möchten, dass ihr Nachlass wirklich in ihrem Sinn verwendet wird, sollten sie zu Lebzeiten die möglichen „Was wäre wenn“-Szenarien mit den späteren Erben besprechen und prüfen, ob der Wille auch in ihrem Sinne praktikabel ist, ohne dabei Werte zu vernichten. Und diese Szenarien sollten in regelmäßigen Abständen neu betrachtet werden, da sich die Situation oder das Verhältnis der Personen zueinander geändert haben kann. Ebenso sollte die steuerliche Betrachtung nicht vergessen werden. Fachliche Unterstützung ist daher ratsam. Im Zweifel kann auch der Verkauf oder die Übertragung zu Lebzeiten eine gute Lösung sein.

Marcus Krüll

Der Autor ist Geschäftsführer der ASSVOR GmbH.