

Checkliste: Haus zu vererben - So klären Sie die wirtschaftlichen Verhältnisse

Wenn Sie ein Haus geerbt haben oder Mitglied einer Erbengemeinschaft sind, können Sie sich mit den folgenden Schritten einen Überblick zu der Immobilie verschaffen:

- Bestellen Sie einen aktuellen Grundbuchauszug. Als Erbe haben Sie berechtigtes Interesse, Einblick ins Grundbuch zu erhalten. Sie müssen gegenüber dem Grundbuchamt Ihre Erbenstellung nachweisen. Dazu kann ein notarielles Testament mit einem gerichtlichen Eröffnungsprotokoll vorgelegt werden. Beantragen Sie noch keinen Erbschein, sonst könnte vermutet werden, Sie nehmen das Erbe an. Außerdem ist der Erbschein kostenpflichtig und womöglich nicht notwendig.
- Prüfen Sie, ob zu der Immobilie Finanzierungen bestehen. Erster Anhaltspunkt sind Grundschulden im Grundbuch. Es können aber auch andere Darlehensverträge ohne Besicherung bestehen. Dies müssten Sie in Unterlagen des Erblassers prüfen. Womöglich finden Sie in Kontoauszügen Überweisungen für Zins und Tilgung.
- Erfassen Sie alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie einhergehen. Typischerweise sind dies Kosten für Versicherungen, Wartung und Reparaturen, Gas, Strom, Wasser, Müllabfuhr oder Gartenpflege.
- Ist die Immobilie Teil einer WEG, ist das Wohngeld zu berücksichtigen. Prüfen Sie die letzten Protokolle der Eigentümersammlungen und die Hausgeldabrechnungen hinsichtlich besonderer Kosten oder Auseinandersetzungen. Ermitteln Sie die Höhe der Instandhaltungsrücklage.
- Sofern die Immobilie vermietet ist, erstellen Sie eine Übersicht aller Einnahmen der Immobilie sowie eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung. Womöglich finden Sie diese Angaben in der Steuererklärung des Erblassers (Anlage V) oder im entsprechenden Feststellungsbescheid im Fall einer Eigentümer-GbR.
- Erstellen Sie eine Liste der Versicherungen, die auf die Immobilie laufen, um diese übernehmen oder rechtzeitig kündigen zu können.
- Erkundigen Sie sich in der Nachbarschaft, ob es Auseinandersetzungen hinsichtlich der Immobilie gab. Dies können zum Beispiel Grenzstreitigkeiten oder Streit zu Wegerechten sein.
- Dokumentieren Sie den Zustand der Immobilie durch eine protokollierte Begehung und machen Sie Fotos. Wenn Sie den Eindruck haben, die Immobilie weist wesentliche bauliche Mängel auf, begehnen Sie die Immobilie mit einem Gutachter und lassen Sie die Schäden bewerten.
- Lassen Sie den Wert der Immobilie schätzen. Dies kann ein Gutachter oder regional geschulter Makler für Sie übernehmen. In den Hamburger Stadt- bzw. Ortsteilen Klein-Borstel, Wellingsbüttel, Alsterdorf, Fuhlsbüttel und Ohlsdorf unterstützen wie Sie gern bei der Bewertung Ihrer Immobilie.

Sofern es Ihnen gelungen ist, alle wesentlichen wirtschaftlichen Zahlen zu der Immobilie in Erfahrung zu bringen, können Sie verlässlich beurteilen, ob Sie das Erbe mit der Immobilie annehmen sollten oder nicht.

Abschließend gilt es unbedingt zu prüfen, ob das Erbe für Sie eine Pflicht zur Zahlung von Erbschaftssteuer auslöst und falls ja, in welcher Höhe dies der Fall wäre.