



IHR IMMOBILIEN-
PARTNER IN DER
METROPOLREGION:
STEFAN UND NICOLE
SAGRALOFF



PARTNERSCHAFTLICH. EHRlich. STARK.

**IMMOPARTNER IST NÜRNBERGS FÜHRENDER PARTNER RUND UM
DIE VERMITTLUNG VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN.**

IMMOPARTNER hat sich seit seiner Gründung im Jahr 2003 bei unseren Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf erarbeitet. Durch den lokalen Fokus des Immobilienunternehmens profitieren unsere Kunden von einer intensiven Beratung, einer ausgezeichneten Marktkennntnis, einem gepflegten Netzwerk und zeitnahen Vermittlungserfolgen. Unser Leistungsportfolio reicht von der realistischen Marktwertermittlung über eine intensive persönliche Beratung bis hin zur professionellen Vermarktungs- und Vertriebsleistung. Dazu kommen ein umfassender After-sales-Service und mit dem neuen Bestellerprinzip auch ein maßgeschneidertes Angebot für Vermieter.

Kapitalanleger und institutionelle Bestandshalter vertrauen der vorausschauenden Beratung der Makler von IMMOPARTNER Nürnberg ebenso wie Bauträger oder internationale Investoren, welche die sorgfältig erstellten, realistischen Expertisen der Immobilienprofis als fundierte Entscheidungsgrundlage für ihre Projektplanung verwenden. Die Mitgliedschaft im Immobilienverband IVD gibt unseren Kunden außerdem die Sicherheit, mit IMMOPARTNER Nürnberg auf überprüfte Seriosität und Kompetenz zu setzen.



FÄRBERSTR. 5 (HEFNERSPLATZ)
90402 NÜRNBERG

☎ (0911) 477760 – 13
✉ TEAM@IMMOPARTNER.DE
f WWW.FACEBOOK.COM/IMMOPARTNER.NUERNBERG
🌐 WWW.IMMOPARTNER.DE

WWW.WERTERMITTLUNG-NBG.DE

RATGEBER FÜR
VERKÄUFER
SPEZIALAUSGABEN



SCHEIDUNGS-
IMMOBILIE
UND
IMMOBILIEN
VERERBEN

IMMOBILIEN VERERBEN

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

SORGEN SIE FRÜHZEITIG VOR.

EIN HEIKLES, ABER WICHTIGES THEMA ...

Niemand beschäftigt sich gern mit der Regelung seines Nachlasses. Doch wir empfehlen Ihnen: Sorgen Sie frühzeitig vor und ordnen Sie Ihre Angelegenheiten. Nicht selten zerreißen durch Erbschaftsstreitigkeiten unter den Nachkommen alle Bande. Auch wenn Sie vermeiden möchten, dass Ihre Erben die Immobilie im Erbfall verkaufen oder beleihen müssen, um die anfallende Erbschaftssteuer bezahlen zu können, sollten Sie jetzt Vorsorge treffen.

SCHENKUNG

Eine Schenkung bietet sich vor allem an, wenn das Haus auf einen sogenannten indirekten Verwandten gehen soll, darunter fallen Neffen, Nichten, Schwestern oder Brüder. Im Vergleich zu Kindern und Ehepartnern haben diese vergleichsweise geringe Erbschaftsfreibeträge.

WOHNRECHT ODER NIESSBRAUCH?

Wenn Sie sich bei der Übertragung Ihrer Immobilie ein lebenslanges Wohnrecht oder einen Nießbrauch vorbehalten möchten, senkt dies die steuerliche Bemessungsgrundlage für Ihren Erben.

TIPP: Nießbrauch ist für den Erblasser meist sinnvoller als ein lebenslanges Wohnrecht. Denn nur mit Nießbrauchrecht können Sie, selbst wenn Sie mittelfristig in ein Pflegeheim umziehen, bei einer Vermietung des Hauses die Einnahmen für die Betreuungskosten verwenden.

STEUERFREIHEIT FÜR IHREN EhePARTNER

Nicht jeder, der eine Immobilie erbt, muss dafür Erbschaftssteuer bezahlen. Wenn Sie mit Ihrem Ehepartner Ihr Familienhaus bis zu Ihrem Tod selbst bewohnen, bleibt für die Hinterbliebene oder den Hinterbliebenen die Erbschaft des Hauses steuerfrei, wenn er oder sie mindestens 10 Jahre darin wohnen bleibt. Verkauft oder vermietet er oder sie die Immobilie innerhalb dieser Zeit, wird Erbschaftssteuer fällig.

HINWEIS: Steuerfrei bleibt auch, wer aus sogenannten zwingenden Gründen auszieht – etwa wenn er oder sie pflegebedürftig wird und deshalb in ein Pflegeheim oder zu den Kindern übersiedelt.

Ihre Erben werden es Ihnen danken.

STEUERFREIHEIT FÜR IHRE KINDER

Kinder oder Enkel, die als Erben eingesetzt sind, können ebenfalls von Steuerfreiheit profitieren, wenn sie selbst in die Immobilie einziehen – allerdings nur, wenn die Wohnfläche maximal 200 m² beträgt. Ist Ihr Haus größer, muss von der restlichen Fläche der Verkehrswert versteuert werden.

STEUERKLASSEN

Je enger Ihre Erben mit Ihnen verwandt sind, desto niedriger fällt der Steuersatz der Erbschaftssteuer aus. Je höher die Erbmasse, desto höher die Erbschaftssteuer.

- Ehegatten, Kinder und Enkel werden der Steuerklasse I zugeordnet. Es fallen je nach Erbschaftsmasse 7 bis 30 Prozent Erbschaftssteuer an.
- Geschwister, Neffen und Nichten sind in der Steuerklasse II und bezahlen 15 bis 43 Prozent Erbschaftssteuer.
- Nichtverwandte werden in die Steuerklasse III eingeordnet. Sie müssen mit 30 bis 50 Prozent Erbschaftssteuer rechnen.

	Freibetrag (§ 16 ErbStG)	Steuer- klasse
Ehepartner/Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft	500.000 EUR	I
Kinder und Enkelkinder, deren Eltern verstorben sind, sowie für Stief- und Adoptivkinder	400.000 EUR	I
Enkelkinder	200.000 EUR	I
Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Erbschaft	100.000 EUR	I
Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Schenkung, für Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft	20.000 EUR	II
Alle anderen Empfänger einer Schenkung od. Erbschaft	20.000 EUR	III

TIPP: Ist die Erbschaftssteuer so hoch, dass Ihr Erbe die geerbte Immobilie verkaufen müsste, um das Geld für die Steuer aufzubringen, kann der Betrag auf Antrag beim Finanzamt bis zu 10 Jahre zinslos gestundet werden.

IMMOBILIENBEWERTUNG

Der richtige Verkehrswert ist ein Thema von höchster Wichtigkeit! Das Finanzamt legt bei Erbimmobilien häufig einen Verkehrswert fest, der zu hoch ausfällt. Zur Ermittlung des Verkehrswerts setzt es nämlich keinen Vor-Ort-Termin an, um die Immobilie genau zu begutachten. Es orientiert sich lediglich an allgemeinen Durchschnittswerten. Das kann für Ihre Erben gut oder schlecht sein. Möchten Sie Ihr Haus jetzt schon übertragen, dann empfehlen wir Ihnen, eine fundierte Bewertung vor Ort vornehmen zu lassen. Diese können Sie dem Finanzamt zur Verfügung stellen.

HINWEIS: Der Gutachter arbeitet im Sinne seines Auftraggebers. Er wird also wertmindernde Eigenschaften des Hauses aufführen (z. B. mangelnde oder fehlende Wärmedämmung, Renovierungsstau, hoher Modernisierungsbedarf) und so gegebenenfalls die Erbschaftssteuerlast deutlich mindern helfen. Akzeptiert das Finanzamt diese Einschätzung zum Verkehrswert nicht und setzt einen anderen Wert fest, ist es Ihnen immer noch freigestellt, dagegen Einspruch zu erheben.

VERKAUF UND IMMOBILIENRENTE

Ein Verkauf Ihrer Immobilie auf Immobilienrente kann ein guter Weg sein, wenn Sie wissen, dass Ihre Erben das Haus künftig nicht selbst nutzen möchten. Der Verkauf kann eine Last von den Schultern nehmen und die finanziellen Möglichkeiten im Ruhestand optimieren. Denken Sie darüber nach! Es gibt zahlreiche Modelle, um im Alter sorgenfrei und abgesichert zu wohnen. Wir informieren Sie gern über Ihre Möglichkeiten.

Gern sind wir für Sie da – in allen Immobilienfragen!
Nicole und Stefan Sagraloff
Immopartner Stefan Sagraloff e.K.

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit oder Aktualität von uns veröffentlichter Leitfäden.



ABSENDER

Vorname | Name
Straße | Hausnummer
PLZ | Wohnort
E-Mail
Telefon

Ob Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten oder selbst auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind – wir beraten Sie gerne!

Ja, wir möchten:
☐ unsere Immobilie verkaufen
☐ eine unverbindliche Immobilienbewertung
☐ eine Immobilie kaufen
☐ eine Immobilie mieten/vermieten



Leitfäden für Immobilienverkäufer_Inmoblien verben

Immopartner Stefan Sagraloff e.K.
Färberstr. 5 (Hefnersplatz)
90402 Nürnberg

Porto zahlt
Immopartner
Sagraloff e.K.