

## Vererben der eigenen Immobilie

(Mynewsdesk) Ein spannender Coup der Finanzbehörden erweist sich als heftige Falle für Eigenheimbesitzer, die ihr Eigenheim an ihre Hinterbliebenen vererben. Denn wenn Nichterben in dem vererbten Haus oder in der vererbten Wohnung mietfrei weiter wohnen bleiben, müssen sie diesen Vorteil versteuern (Az. II R 45/12).

Von der Erbschaftsteuer befreit wäre nur, wer ein Familienhaus erbt und darin selbst wohnt. Ein Familienangehöriger, der nicht zu den Erben gehört aber trotzdem unter ihrem Dach entgeltfrei wohnt, wird zur Kasse gebeten.

So ein Wohnrecht erfülle die rechtlichen Voraussetzungen für solch eine Steuerpflicht, entschied das oberste deutsche Finanzgericht und verwies auf den Wortlaut des Gesetzes: Er sei eindeutig und begünstige nur den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum.

Im aktuellen Fall scheiterte damit die Klage einer Frau, deren verstorbener Ehemann das Haus den beiden Kindern vererbt und Witwe ein lebenslanges Wohnrecht darin eingeräumt hatte. Sie muss nun Erbschaftsteuer für dieses Wohnrecht zahlen. Um solche Steuern zu vermeiden, sollten Erblasser das Eigenheim zunächst an den Partner vererben und im Testament verfügen, dass das Haus nach dessen Tod an die Kinder übergehen soll.

Damit ist der Kreis geschlossen, der einen Eigentümer von Wohneigentum sein Leben lang verfolgt. Nicht dass Eigentümer oft ihr gesamtes Berufsleben brauchen, um ihr Eigenheim abzuzahlen, sie ihr gesamtes Berufsleben dafür Verzicht üben, um sich irgendwann Eigentümer eines Eigenheims zu nennen. Nun müssen sogar die Vererbungsstrategien so aufgebaut werden, dass man dafür, dass man sein Leben lang etwas zur Entschuldung dieses Eigenheims beigesteuert hat, für das Recht, darin wohnen, auch noch Steuern bezahlen muss.

Mal im Ernst, welchen Vorteil hat Wohneigentum für den Eigentümer? Nüchtern betrachtet hat Wohneigentum sehr viele Vorteile für die Anbieter von Immobilien, für Anbieter von Versicherungen und Finanzierungen, für den Staat, der regelmäßig Grundsteuer, Versicherungssteuer und natürlich immense Summen an Mehrwertsteuer erhält. Und selbstverständlich haben die vielen Menschen, die in dieser Kette ihre Brötchen verdienen ein großes Interesse daran, dass der deutsche Michel Wohneigentum erwirbt.

Der Prozess des Erwerbs ist dabei der erfreulichste Part. Hier steht der Wunschtraum voran, den man befriedigt. Die Planung, der Bau etc. sind Glückshormonsperden ohne Ende? zumindest manchmal. Ausgenommen sind dabei diejenigen, die alles sehr eng kalkulieren und wo es dann zu Ungereimtheiten kommt. Solcherlei Ungereimtheiten können vielfältige Gesichter tragen. Da wären die Stichworte unvorhergesehene Kosten, Pfusch am Bau, Insolvenz des Bauträgers und, und, und.

Hat man das überstanden, bleibt den Eigentümern zu beten, dass sich keine weiteren Ungereimtheiten während der Abzahlung des Darlehens ankündigen. Berufliche Veränderungen mit Verdiensteinbußen oder längeren Arbeitswegen, steigende Kosten für Arbeitswege, schlechtere Absatzbarkeiten für Arbeitswegkosten, private Probleme, die die Beziehung belasten können, gesundheitliche Beeinträchtigungen, die private und berufliche Probleme nach sich ziehen können, sind nur einige der Ungereimtheiten, die den Eigenheimbesitzer möglichst nicht ereilen sollten.

Ja, Eigentümer werden ist nicht schwer, Eigentümer sein dagegen sehr, oder doch nicht? Nun soll hier keine Schwarzmalerei betrieben werden. Die genannten Ungereimtheiten sind reale Situationen, die den meisten Eigentümern nicht fremd sind. Jedoch sind diese Probleme bei Eigentümern-Anwärttern, die ihr Luftschloss aufbauen selten bei der Betrachtung gegenwärtig.

Was dazu kommt ist, dass Eigentum einem auch genommen werden kann. Man muss an dieser Stelle nicht auswalzen, welche Situationen einem selbst oder in der unmittelbaren Verwandtschaft eintreten können, die die Veräußerung oder sogar Zwangsmaßnahmen nach sich ziehen können, denn dass es diese Dinge gibt, ist weitestgehend bekannt. Die Frage ist, wie man sich die Vorteile von Wohneigentum, nämlich das Wohnen selbst, sichern kann und sich vor den Nachteilen von Eigentum schützen kann.

Die Lösung ist, Mieter mit den Rechten eines Eigentümers sein. Aus der Tatsache, dass man kein Eigentum besitzt, entledigt man sich vielen Pflichten und schützt sich gleichzeitig vor unliebsamen Überraschungen, denn ein Mieter kann sein Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.

Doch wie führen Sie Ihr Eigenheim über in so einen Zustand? Das Prinzip ist einfach erklärt. Der Interessent, der ein Eigenheim, sei es ein Haus oder eine Wohnung, besitzt oder erwerben möchte, spart mit einem WohnSparVertrag der GENO Wohnbaugenossenschaft eG aus Ludwigsburg ([www.geno.ag](http://www.geno.ag)) finanzielle Mittel als Eigenkapital an. Unter Berücksichtigung von Einkommensgrenzen wird dieser WohnSparVertrag sogar dreifach staatlich gefördert. Der WohnSparVertrag wird nicht verzinst!

Das Minimum beträgt 10% des Objektpreises, jedoch gilt hier, je mehr Eigenkapital, umso besser. Empfohlen werden 20% des Objektwertes. Sobald genügend Eigenkapital vorhanden ist, kommt der WohnSparVertrag quasi in die Zuteilung. Nach Ablauf der Zuteilungszeit kauft oder baut die Genossenschaft die Wunschimmobilie ihres Mitglieds am Ort seiner Wahl. Das Mitglied zieht zunächst als Mieter in das Wunschobjekt ein. Jedoch genießt es bereits notariell beurkundete Rechte des Eigentümers (Auflassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs). Die Miete wird auf 35 Jahre festgeschrieben und bleibt die ersten 25 Jahre gleich. Für den späteren Erwerb wird ebenso der Objektpreis von Anfang an notariell festgeschrieben. Damit hat das Mitglied im Vergleich zu einem normalen Mietverhältnis den genauen Überblick darüber, welche Kosten während der gesamten Mietdauer zu zahlen sind. Darüber hinaus ist es auch vor Preissteigerungen für den späteren Erwerb abgesichert. Inflation ist somit kein Thema, denn es wird ausschließlich mit Nettobeträgen gerechnet, die von Anfang an festgeschrieben werden.

Für den Notfall ist übrigens ebenfalls gesorgt, denn der Mieter genießt maximale Flexibilität. Denn das Mietverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Der Genosse könnte also jederzeit aussteigen und sich sein Genossenschaftsguthaben aus seinem WohnSparVertrag auszahlen lassen.

Wer schon Immobilieneigentum hat, kann sich und seine Immobilie für immer vor Zugriff Dritter schützen. Stellen Sie sich vor, Sie hätten ein fremdfinanziertes oder auch lastenfreies Eigenheim. Sie können sich als Eigentümer (auch mit einem Eintrag eines Kreditinstituts in Abteilung III des Grundbuchs) ein für alle Mal Ihre Immobilie vor Zwangsmaßnahmen sichern. Wie geht das?

Sie zeichnen einen oder besser zwei GENO WohnSparVerträge ggf. mit der Mindestsumme von 10.000 Euro, auf sich und Ihren Lebenspartner. Mit Zuteilungsreife verkaufen Sie Ihre Immobilie an die GENO eG nicht zum realen Verkehrswert, sondern weit unterhalb, maximal zu dem Wert, den Ihr GENO WohnSparVertrag ermöglicht. Beispielsweise für 100.000 Euro, obwohl der Verkehrswert der Immobilie bei z. B. 300.000 Euro

läge. Zu beachten ist, dass der Verkaufspreis mindestens die Summe betragen muss, mit der ggf. ein Kreditinstitut eingetragen ist (oder Sie müssten das Kreditinstitut anderweitig auslösen).

Auf den ersten Blick erscheint das Geschäft wirtschaftlich nicht sinnvoll zu sein. Doch der Schein trügt. Sie verkaufen Ihre Immobilie zwar weit unter Preis, für 100.000 Euro, müssen dann aber auch nur einen Mietzins für diese 100.000 Euro bezahlen und erhalten eine Auflassungsvormerkung in Abteilung I des Grundbuches zu Ihren Gunsten eingetragen.

Sie erhalten somit die unwiderruflich gesicherte Möglichkeit, diese, Ihre Immobilie jederzeit für die besagten 100.000 Euro über den Vollzug der Auflassungsvormerkung zurück erwerben zu können. Somit ist der Verkaufspreis völlig egal, denn die Immobilie wechselt lediglich auf dem Papier den Eigentümer, nicht aber in Wahrheit, da sich diese nun weiterhin in Ihrer rechtlichen Gewalt befindet.

Dadurch ist Ihre Immobilie zukünftig vor Zugriff Dritter geschützt. So sichern Sie sich bzw. Ihre Immobilie alle Zeit gegen sämtliche Zwangsmaßnahmen. Denn was Ihnen auf dem Papier nicht mehr gehört (Sie sind ?nur? Mieter), kann Ihnen auch niemand wegnehmen.

Beachten Sie bitte auch, dass Zwangsmaßnahmen nicht unbedingt damit zu tun haben müssen, dass Sie in die Pleite gehen. Basel II kann Ihnen ebenso die Grundlagen für eine funktionierende Finanzierung entziehen, obwohl sich Ihre Situation kaum geändert hat. Jede Verlängerung eines bestehenden Darlehensvertrages (z.B. bei neuer Zinsfestschreibung) wird wie ein ganz neuer Darlehensantrag behandelt. Das kann zur Folge haben, dass Sie ohne eigenes Zutun keine Verlängerung Ihrer Finanzierung erhalten. Wenn Sie dann keine alternative Finanzierung haben und Ihre Bank ihr Geld zurückhaben möchte, könnte die Frage "Woher nehmen, wenn nicht stehlen?" ganz schnell aktuell werden. Es lohnt sich also, Vorsorge zu betreiben und sich gegen alle möglichen Eventualitäten abzusichern.

Übrigens kann man rechtzeitig für so einen Fall vorsorgen, mit dem fünffach geförderten FörderSparen . Im Resultat wohnen Sie wie ein Eigentümer, nur viel ruhiger.

Diese Pressemitteilung wurde via Mynewsdesk versendet. Weitere Informationen finden Sie im Michael Sielmon | Mediengestaltung .

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:

<http://shortpr.com/0b6iku>

Permanenter Link zu dieser Pressemitteilung:

<http://www.themenportal.de/sozialpolitik/vererben-der-eigenen-immobilie-57352>

## Pressekontakt

-

Michael Sielmon  
Walinusstr. b 21  
63500 Seligenstadt

[info@sielmon.de](mailto:info@sielmon.de)

## Firmenkontakt

-

Michael Sielmon  
Walinusstr. b 21  
63500 Seligenstadt

[shortpr.com/0b6iku](http://shortpr.com/0b6iku)  
[info@sielmon.de](mailto:info@sielmon.de)

Egal, was Sie suchen, wenn es mit Gestaltung und Medien zu tun hat, sind Sie hier an der richtigen Adresse. Gestaltung hat hier eine andere Dimension. Denn Sie können hier neben grafischen Arbeiten im Bereich Gestaltung auch redaktionelle Hilfe erhalten. Das Erstellen oder Ausarbeiten von Texten nach Ihren Vorgaben für Ihre Druckstücke oder Webseiten ist ebenso möglich wie das Verteilen Ihrer News durch Newslettersysteme, an Webportale im Netz oder an Journalisten.Ä

Mein Ansatz begründet sich in der Einfachheit. Einfache Formen, die funktionieren ziehe ich jederzeit kitschigem Schnickschnack vor. Der Leser möchte nicht abgelenkt sondern gelenkt werden. Er möchte interessiert werden und ohne lange herumzusehen das Wesentliche finden.