

Grundstücke nicht vorschnell verteilen

Erbrecht Immobilien im Nachlass – da sollte man eine Steuerfalle kennen

Karlsruhe. Wer gemeinsam mit anderen, den Geschwistern zum Beispiel, Grund und Boden erbt – der sollte die Verteilung in aller Ruhe angehen. Sonst wird am Ende womöglich unnötig Steuer fällig, wie Fälle aus der Praxis zeigen.

„Für das Erben von Immobilien muss man ja keine Grunderwerbsteuer entrichten“, erklärt Dirk Vollmer, Fachanwalt für Familienrecht

in der Karlsruher Kanzlei Dr. Schneider & Partner. „Das gilt allerdings nur bei der ersten Aufteilung des Nachlasses, der sogenannten Erbauseinandersetzung.“ Spätere Tausch- oder andere Geschäfte unter den Erben sind dann ganz normal steuerpflichtig.

Dazu ein Beispiel: Zwei Geschwister erben zwei Grundstücke. Sie lassen sich zunächst als jeweils hälftige Eigentümer

namentlich ins Grundbuch eintragen. Wollen sie nun Hälften tauschen, damit jeder ein ganzes Areal hat – dann wird für diesen Tausch Steuer fällig.

Eine Erbengemeinschaft darf jahrelang im Grundbuch stehen

Kann man sich also nicht rasch auf eine bestimmte Verteilung einigen, gilt: „Die gemeinsamen Erben, juristisch

spricht man von ‚Miterben‘, sollten sich zunächst einfach als Erbengemeinschaft ins Grundbuch eintragen lassen.“ Damit ist das Grundbuch ausreichend berichtet.

Mit der tatsächlichen Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft dagegen kann man dann in aller Ruhe warten, so Vollmer weiter, „bis endgültig feststeht, bei wem welches Grundstück landen soll“. Er

kenne Fälle, in denen bis zur Erbauseinandersetzung etliche Jahre vergangen sind.

Was man allerdings auch beachten muss: Die Geschwister sollten sich über ihr Vorgehen einig sein. „Denn jeder Miterbe kann jederzeit die Auseinandersetzung verlangen“, sagt Vollmer, „oft folgt dann eine Teilungsversteigerung – meist mit ungünstigem Ergebnis für alle Erben.“ HOF