

LAGEPLAN

IMMOBILIEN-MAGAZIN FÜR FLENSBURG UND REGION



**IMMOBILIENBESITZ:
VERERBEN ODER VERSCHENKEN?**

SEITE 2

**INTERVIEW MIT TIM KANIA
„VERÄNDERTE ANSPRÜCHE“**

SEITE 3

IMMOBILIENANGEBOTE

SEITE 4



IMMOBILIENBESITZ: VERERBEN ODER VERSCHENKEN?

Oft wird das Thema Verschenken und Vererben des eigenen Immobilienbesitzes zu Lebzeiten umschiff – sich Gedanken darüber machen, was nach dem Tod mit dem eigenen Besitz passiert, ist nicht angenehm. Doch der Vermögensübergang sollte mög-

lichst vorausschauend geplant werden, da klare Vereinbarungen Streitigkeiten verhindern und Geld sparen können. Immobilienbesitzer sollten sich möglichst frühzeitig mit dem Thema auseinandersetzen und klären, ob das Eigenheim, Woh-

nungen und weiterer Immobilienbesitz nach dem Tod vererbt werden oder schon zu Lebzeiten verschenkt werden sollen. Die Entscheidung ist ganz individuell und eine rechtliche Beratung durch den eigenen Anwalt, Steuerberater oder einen Notar sinnvoll.



TESTAMENT & CO. – IMMOBILIEN NACH DEM TOD VERERBEN

Sind Immobilien noch nicht abbezahlt, ist es empfehlenswert, die Immobilie zu vererben. Gleiches gilt, wenn das Eigenheim bei Berufsunfähigkeit oder im Alter zur Versorgung benötigt wird. Auch wenn der Erbe noch minderjährig ist, sollte das Vererben dem Verschenken vorgezogen werden, da

in diesem Fall über eine künftige Veräußerung oder Belastung das Familiengericht mitentscheiden würde.

Jeder Immobilienbesitzer sollte zu Lebzeiten und – wenn möglich – unter Einbeziehung der Erben festlegen, wer Haus, Hof

und Garage bekommt. So vermeidet man Streitigkeiten nach dem Ableben. Entweder bezieht man die Erben bei der Abfassung des Testamentes mit ein, oder man schließt gemeinsam einen Erbvertrag ab, der – notariell beurkundet – genau aufteilt, wer was erhalten wird.

MIT DER WARMEN HAND – IMMOBILIEN ZU LEBZEITEN VERSCHENKEN

Nicht den Erbfall abzuwarten, sondern Immobilienwerte bereits zu Lebzeiten zu verschenken, kann sich vor allem steuerlich auszahlen. Direkte Nachfahren wie Kinder haben einen Freibetrag von je 400.000 Euro, der beim Verschenken unter Lebenden alle zehn Jahre in Anspruch genommen werden kann. Als Basis für die Steuerermittlung wird der Verkehrswert herangezogen.

Familien- und Vermögensverhältnisse gefestigt sind. Kein Schenker muss allerdings befürchten, nach der Übertragung seine Ansprüche am Immobilienbesitz zu verlieren. Seine Risiken können mit Wohn- und Nießbrauchrechten eingedämmt werden. Beim Nießbrauch behält der Verschenkende auch nach der Übertragung das Recht, das Eigentum zu nutzen und die Mieten einzuziehen, bezahlt aber weiterhin auch die laufenden Kosten. Diese rechtlichen Bindungen werden im Grundbuch eingetragen. Auch ein

Rückforderungsrecht, falls der Beschenkte insolvent wird oder sich scheiden lässt, ist realisierbar.

Egal für welche Lösung sich der Immobilienbesitzer entscheidet, eine Wertermittlung bildet die Grundlage, um sich über Freibeträge und eventuelle Besteuerung ein Bild machen zu können. Lokale Makler beraten Interessenten und können eine professionelle und unabhängige Bewertung erstellen.

Die Übertragung der eigenen vier Wände zu Lebzeiten sollte nur dann erfolgen, wenn die

INFO-BOX

- Vererben oder Verschenken? Um die richtige Wahl zu treffen, lassen Sie sich rechtzeitig von einem Anwalt, Ihrem Steuerberater oder Notar ausführlich beraten.
- Ihre Altersvorsorge steht an erster Stelle. Nur wenn diese gesichert ist, sollten Sie Ihren Besitz verschenken.
- Bei einer Schenkung ist es oft vorteilhaft, sich einen Nießbrauch eintragen zu lassen. So können Sie die Immobilie selbst nutzen oder vermieten.

INTERVIEW MIT TIM KANIA – „VERÄNDERTE ANSPRÜCHE“

Herr Kania, wie hat die Pandemie sich bislang auf den Immobilienmarkt ausgewirkt?

Tim Kania: „Wir beobachten vor allem steigende Preise. Allein im zweiten Quartal 2021 sind die Preise für Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 11% gestiegen. Zudem ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin ungebrochen.“

Wie erklären Sie sich diese enorme Nachfrage?

Tim Kania: „Die Pandemie hat unsere Bedürfnisse verändert. Viele Menschen arbeiten jetzt mehr oder vollständig im Home Office, die Kinder sind mehr zuhause, das Reisen ist noch immer etwas eingeschränkt und so wächst das Interesse an größeren Wohnungen mit Balkon oder an Häusern mit Gärten. Man möchte mehr Platz und mehr Möglichkeiten in den eigenen vier Wänden.“

Was raten Sie Interessenten?

Tim Kania: „Ein Immobilienkauf – egal, ob als Wertanlage oder für den eigenen Bedarf – sollte immer gut überlegt und nie überhastet sein. Natürlich ist das Angebot an guten Immobilien momentan begrenzt, aber man sollte auch nicht aus Panik einfach irgendeine Immobilie kaufen. Wenn die richtige Immobilie dann auftaucht, sollten die Interessenten vorbereitet sein. Das heißt: Prüfen Sie im Vorfeld Ihren Finanzierungsrahmen, stellen Sie wichtige Unterlagen wie Einkommensnachweise, eventuelle Bürgschaften etc. zusammen, so dass es dann für die konkrete Finanzierungsanfrage schnell gehen kann.“

Sie sagten es bereits: Das Angebot an Immobilien ist momentan sehr begrenzt und Objekte werden rasend schnell wieder verkauft. Wie findet ein Interessent die richtige Immobilie?

Tim Kania: „Definieren Sie Ihre Wünsche und lassen Sie sich für Ihre Wunschimmobilie beim Makler Ihres Vertrauens vormerken! Viele Angebote gehen aktuell nicht mehr in den freien Markt, sondern werden bereits vorher an vorgemerkte Kunden vermittelt.“

Zum Abschluss noch eine Frage: Wie beurteilen Sie die zukünftige Preisentwicklung?

Tim Kania: „Das Zinsniveau ist weiterhin niedrig – wir liegen aktuell bei zehnjähriger Laufzeit effektiv bei rund 1,0% und sogar darunter. Momentan ist daher weiter von steigenden Immobilienpreisen auszugehen. Ein Einstieg – selbst in dem aktuell gefühlten hohen Preisniveau – wird sich voraussichtlich auf die nächsten Jahre trotzdem rechnen.“



ZUVERLÄSSIG UND KOMPETENT

Ihr Immobilienprofi für
Flensburg und Umgebung



ZU EBENER ERDE

Attraktiver Walmdachbungalow mit Wohlfühlfaktor im Herzen der Westlichen-Höhe, 885 qm Grund, 6 Zimmer mit ca. 156 qm Wohnfläche, zzgl. ca. 156 qm Nutzfläche im UG, Sauna, Doppelgarage, Bj. 1977, FW, E-Bedarf 104,1 kWh/(m²*a), EEK D

Kaufpreis 750.000 €



WALD- UND STRANDNAH

Gepflegtes Reihenendhaus in attraktiver Lage, 4 Zi. mit ca. 100 qm Wohnfläche zzgl. Spitzboden mit ca. 15 qm, Förde-Weitblick, Garage, Carport, Kamin, großzügiges Südgrundstück mit 388 qm, Bj. 1977, FW, E-Bedarf 148,3 kWh/(m²*a), EEK E

Kaufpreis 335.000 €



SOFORT EINZIEHEN

Neuwertige Haushälfte in ruhiger Sackgassenlage, 4 Zimmer mit ca. 104 qm Wohnfläche zzgl. ca. 15 qm Spitzboden, umfangreich modernisiert in 2021, Carport, Südgarten, 215 qm Grund, Bj. 1996, FW, E-Verbrauch 106,35 kWh/(m²*a), EEK D

Kaufpreis 495.000 €



IDEEN VERWIRKLICHEN

Dachgeschossfläche in attraktivem Altbau zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume, ca. 88 qm W/Nfl., Balkon, Erneuerung des gesamten Dachstuhls in 2021, Ausbau der Fläche durch den Käufer, Bj. 1903, FW, E-Verbrauch 135 kWh/(m²*a)

Kaufpreis 250.000 €



GRUND MIT POTENTIAL

Einfamilienhaus mit Nebengebäuden auf 4.402 qm Grund direkt an der B199, ca. 213 qm Wohn- /Nutzfläche, zahlreiche Gewächshäuser und Garagen sowie Werkstatt, kein B-Plan vorhanden, Bj. 1971, Öl, E-Bedarf 259,2 kWh/(m²*a), EEK H

Kaufpreis 750.000 €



NAH AM WASSER GEBAUT

Traumhafte Maisonettewohnung mit Panorama-Fördeblick, 3 Zimmer zzgl. Ankleide mit ca. 166 qm W/Nfl., Loggia und Dachterrasse, hochwertige Ausstattung, 2 Carports, 1 Stellplatz, Totalmodernisiert in 2007, FW, Denkmalschutz

Kaufpreis 1.600.000 €



Tim Kania Immobilien e.K.

Fördepromenade 4a
24944 Flensburg
Telefon 0461 66010103
www.kania-immobilien.de