



GRATIS RATSCHLÄGE VOM IMMOBILIENEXPERTEN

IMMOBILIE GEERBT: SO MACHEN SIE DAS BESTE AUS IHREM ERBE

Manfred Just

Landstraße 84
4020 Linz

Telefonnummer

T: 0732 610100
M: 0699 10610100
M: 0699 10610400

E-mail & Webseite

office@justimmobilien.at
www.justimmobilien.at



IMMOBILIE GEERBT: SO MACHEN SIE DAS BESTE AUS IHREM ERBE

Verstirbt ein lieber Angehöriger, der Ihnen eine Immobilie vererbt, haben Sie es zunächst mit einigen Formalitäten zu tun. Und es sind wichtige Entscheidungen zu treffen: Wollen Sie sich selbst mit allen anstehenden Schritten befassen oder binden Sie einen Spezialisten ein, der in Ihrem Sinne agieren kann? So schön ein Erbe ist, erlebe ich doch immer wieder, wie komplex die damit verbundenen Abwägungen sind. Mein Name ist Manfred Just, ich bin Immobilientreuhänder in Linz und habe Ihnen meine Erfahrungen zusammengefasst - hier das Wichtigste im Überblick.



Also lehnen Sie sich zurück frei nach dem Motto "Hätt' i des g'wusst, wa i glei' zum Just!
Herzlichst

Manfred Just

Ihr Manfred Just

EINE ERBSCHAFT ANNEHMEN - SO GEHEN SIE VOR

Auch wenn Sie im Todesfall eines Angehörigen mit Sicherheit viele Dinge im Kopf haben, liegen vor allem bei einem Immobilienerbe einige wichtige Schritte vor Ihnen:

Zunächst benötigen Sie das Testament und den zuständigen Notar des jeweiligen Nachlassgerichtes um sich als neuer Eigentümer ins Grundbuch eintragen zu lassen. Erst dann kann das Eigentum auf Sie übergehen. So weit, so gut. Jetzt beginnen die Pflichten, die immer mit Immobilieneigentum einhergehen:

- Die Bausubstanz muss erhalten werden.
- Heizungen dürfen also nicht abgestellt werden.
- Regelmäßiges Lüften ist notwendig.
- Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet werden - auch im Winter bei Eis und Schnee.
- Notwendige Wartungsarbeiten müssen realisiert werden.

In meiner Praxis als Immobilienmakler erfahre ich immer wieder, dass sich Erben überfordert fühlen - und das ist verständlich. Doch ich weiß eben auch, wie sinnvoll es ist, sich rechtzeitig um die Immobilie zu kümmern. Nur so lassen sich größere Schäden und damit Wertverluste vermeiden. Diese Maßnahmen sind umso wichtiger, wenn Sie Teil einer Erbengemeinschaft sind und die Abstimmung zum weiteren Vorgehen einige Zeit in Anspruch nimmt. Selbstverständlich stehe ich Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite - rufen Sie mich einfach unter 0699 10610100 an.





IMMOBILIENERBE REALISIEREN - SO GEHEN SIE VOR

Erfahrungsgemäß ist der Verkauf einer geerbten Immobilie der sinnvollste Weg, sofern Sie das Objekt nicht selbst bewohnen wollen. Ansonsten stehen Sie nämlich vor einem ganzen Berg von Aufgaben, die mit der Verwaltung verbunden sind - von den anfallenden Kosten für Instandhaltung, Reparaturen oder Modernisierungen ganz abgesehen. Entscheiden Sie sich für den Verkauf, empfehle ich Ihnen eine fundierte Wertermittlung, sollten Sie dies noch nicht erledigt haben. Gehen Sie mit einem realistischen Preis an den Markt, erstellen Sie professionelle Verkaufsunterlagen inklusive Grundrissen, Fotos und im Optimalfall 3D-Ansichten, die Sie über die relevanten Verkaufskanäle veröffentlichen, und nehmen Sie sich Zeit für die Interessenten und deren Prüfung. Selbstverständlich sollten Sie die Besichtigungen umsichtig durchführen, einen rechtssicheren Verkaufsvertrag bei einem Notar beurkunden und den komplexen Übergang des Eigentums gegen Bezahlung des Kaufpreises sorgfältig überwachen - oder mich mit der Abwicklung beauftragen, um eine Menge Zeit und Aufwand zu sparen.

Vor allem bei Erbengemeinschaften erweist sich dieser Weg in der Praxis immer wieder als die beste Lösung: Sobald der Kaufpreis komplett eingegangen ist, werden alle mit der Vermarktung verbundenen Kosten abgezogen, um den Erlös anteilig an die Miterben auszuzahlen. Auch hier sind einige Grundsätze zu beachten, denn die Erbengemeinschaft muss nach Abschluss aufgelöst werden. Haben Sie Fragen dazu, dann kommen Sie einfach auf mich zu.

KONTAKTIEREN SIE MICH FÜR EINE KOSTENLOSE KURZBEWERTUNG

Manfred Just, Immobilienmakler
0699 10 610 100
manfred.just@justimmobilien.at



IMMOBILIE GEERBT: DIESE KOSTEN KOMMEN AUF SIE ZU

Erben Sie eine Immobilie, sind Sie auch für die laufenden Kosten und Zahlungsverpflichtungen verantwortlich. Dazu zählen beispielsweise

- Grundsteuer
- Müllabfuhr
- Strom, Heizung und Wasser
- Telefon und Internet
- Versicherungen
- bei laufenden Finanzierungen die monatlichen Kreditraten
- Sonstige Betriebs- Wartungs- und Erhaltungskosten

Natürlich hängt die konkrete Höhe der anfallenden Kosten von den konkreten Umständen ab. Müssen Sie beispielsweise noch den Haushalt des Erblassers auflösen, sollten Sie dies unbedingt einkalkulieren. Da ich als Immobilienmakler regelmäßig mit derartigen Herausforderungen zu tun habe, kann ich gerne einige zuverlässige Unternehmen zur Entrümpelung, für Instandsetzungen und Renovierungsarbeiten empfehlen.



LASSEN SICH DIE KOSTEN BEI EINER IMMOBILIEN-ERBSCHAFT REDUZIEREN?

Um es vorwegzunehmen: zum Teil.

GRUNDBUCHEINTRAGUNG

Bei einer beabsichtigten Veräußerung, können Sie ihr Objekt auch als außerbücherlicher Eigentümer veräußern, sofern Ihnen dies innerhalb einer Jahresfrist gelingt.

IMMO EST.

Hier lohnt es sich bei einer geplanten Veräußerung die Situation zu Durchleuchten. Verschiedenste Faktoren wie zum Beispiel: Habe ich selbst in den letzten Jahren in der Wohnung mit Hauptwohnsitz gelebt? Handelt es sich um Altvermögen oder gab es eine Flächenumwidmung etc.? Auf jedenfall wäre eine Anfrage bei einer Steuerberatung von Vorteil - gerne empfehle ich Ihnen einen Spezialisten.





FAZIT: IMMOBILIE GEERBT - WAS IST ZU TUN?

Es lässt sich also festhalten, dass ein Erbfall ein Segen sein kann, wenn Sie systematisch und umsichtig vorgehen. Umso wichtiger ist es, sich zunächst einen guten Überblick zu verschaffen. In jedem Fall sollten Sie sich zum Verkehrswert des Objektes informieren, denn

- der ist ausschlaggebend für die steuerliche Behandlung,
- den benötigen Sie für sämtliche Entscheidungen darüber, wie Sie mit der Immobilien weiter verfahren,
- der dient Erbengemeinschaften als verlässliche Auseinandersetzungsgrundlage.

Als Immobilientreuhänder kann ich Ihnen einen Großteil der Arbeit abnehmen und eine belastbare Entscheidungsgrundlage liefern - damit habe ich jeden Tag zu tun. Selbstverständlich begleite ich auch die Entscheidungsfindung von Erbengemeinschaften, denn hier helfen sachliche Ausführungen generell weiter. Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Unterstützung, dann kommen Sie auf mich zu - ich nehme mir gerne Zeit für Sie.

Ich freue mich von Ihnen zu hören!

Manfred Just

Manfred Just
Immobilienmakler



Hätt' i des g'wusst, wa i glei' zum Just!

Manfred Just
Landstraße 84
4020 Linz



E-mail & Webseite
office@justimmobilien.at
www.justimmobilien.at