

### Was ist zu beachten, **nach** einem Grunderwerb?

Durch den Kauf einer Immobilie erfüllt sich für viele ein lang gehegter Wunsch. Der Abschluss eines Kaufvertrages über ein Hausgrundstück oder eine Eigentumswohnung bringt aber auch eine Vielzahl von Veränderungen mit sich. Es empfiehlt sich daher, solche rechtzeitig in der eigenen Lebensplanung zu berücksichtigen und entsprechend vorzusorgen.

Zum Beispiel im Erbrecht: Hier gilt es zu bedenken, dass die Anschaffung eines Hauses oder einer Wohnung eine langfristige Investition ist, die man auch so lange wie möglich genießen möchte. Wenn Ehe- oder Lebenspartner das Objekt erwerben, sollte sichergestellt sein, dass auch nach dem Tode des einen der andere weiter dort leben kann. Fehlt ein entsprechendes Testament erben grundsätzlich nach gesetzlicher Erbfolge auch die Kinder des Verstorbenen mit, so dass der überlebende Teil nicht mehr allein entscheiden kann. Setzt man Kinder nicht zu erben ein, droht die Geltendmachung des Pflichtteils durch die enterbten Abkömmlinge, was auch zu einer zusätzlich erheblichen finanziellen Belastung des überlebenden Ehegatten oder Partners führen kann. Denn dieser kann zur Belastung oder sogar zum Verkauf des Objektes gezwungen werden. Soweit man nicht miteinander verheiratet ist, ist zudem der - nicht eingetragene - Lebenspartner nicht zum gesetzlichen Erben berufen. Dies macht eine testamentarische Verfügung in solchen Fällen um so dringlicher erforderlich. Vergleichbares gilt, wenn aus früheren Beziehungen oder Ehen weitere Kinder vorhanden sind. Denn hier muss ganz genau geregelt werden, wie deren Rechte neben derjenige der neuen Familie ausgestaltet sein sollen.

Bei der Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten oder auf den Todesfall sollte die optimale Ausnutzung der Ihnen zur Verfügung stehenden steuerlichen Freibeträge gewährleistet sein.

Durch den Kauf einer Immobilie werden umfangreiche finanzielle Verpflichtungen begründet. Was passiert jedoch, wenn auf Grund einer schweren Erkrankung oder eines Unfalls die Handlungsfähigkeit so stark eingeschränkt ist, dass man nicht mehr alleine zu handeln in der Lage ist? Hier empfiehlt sich eine Vorsorgevollmacht, die sicherstellt, dass im Fall des Falles eine Person des Vertrauens sämtliche die Immobilie betreffende Rechtsgeschäfte vornehmen kann. Dadurch wird die Einrichtung einer gesetzlichen Betreuung vermieden und z.B. Ihre Vertrauensperson befähigt, sämtliche die Immobilie betreffende Rechtsgeschäfte vorzunehmen, Sie z.B. gegenüber Ämtern zu vertreten oder Steuern zu bezahlen, Handwerker zu beauftragen, Rechnungen zu begleichen, mit Mietern zu verhandeln, Mietverträge abzuschließen oder zu kündigen usw. Daneben können Sie mit einer solchen Vorsorgevollmacht auch Ihre Wünsche über medizinische Behandlungen regeln und Ihre Bevollmächtigten beauftragen, Ihre Rechte und Interessen gegenüber Ärzten und Krankenhauspersonal wahrzunehmen.

Bei der Erstellung von Ehe-, Partnerschaft- oder Erbverträgen sowie bei der Formulierung von Testamenten stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung. Auch regeln wir die Klärung steuerlicher Fragen mit Ihrem Steuerberater. Wir beraten Sie gerne, kommen Sie auf uns zu.