VBS.immo
Volksbank Stuttgart Immobilien

Tipps rund um die **Immobilienerbschaft**

Eine Immobilienerbschaft ist meist von Emotionen und vielen Herausforderungen geprägt.

Worauf es dabei besonders ankommt, haben wir für Sie in dieser Broschüre zusammengestellt.

Verkaufen? Vermieten? Oder selbst nutzen?

Immobilien erben heißt **Verantwortung übernehmen**

Wer eine Immobilie erbt, der steht schnell vor der großen Frage: „Was nun?“

Ob das Objekt verkauft, vermietet oder doch selbst genutzt wird, ist keine leichte und oftmals auch eine emotionale Entscheidung. Und doch kommt es zuerst auf die schnelle Klärung ganz anderer Punkte an: die Umschreibung im Grundbuch, die Begleichung laufender Kosten oder die passende Versicherung für Objekt und Inventar.

Geht es dann um die Entscheidung, wie das Objekt weiter genutzt werden soll, müssen etwaige Sanierungsmaßnahmen und die Finanzierung zeitnah geklärt werden.

Eine Immobilienerbschaft konfrontiert Sie als künftigen Eigentümer mit vielen Herausforderungen. Damit lassen wir Sie nicht allein. Sondern unterstützen Sie bei allen Fragen rund um Immobilienerbschaft.

Worauf es bei einer **Erbschaft** ankommt:

Wie werden Sie Eigentümer?

Geht eine Immobilie durch Erbschaft in Ihren Besitz über, sollten Sie zügig den Eintrag im Grundbuch bzw. den Antrag auf Änderung beim Notar/Grundbuchamt veranlassen. Innerhalb der ersten beiden Jahre (nach Ausstellung des Erbscheins) ist das gebührenfrei. Nach Ablauf der Zwei-Jahres-Frist wird die Eintragung gebührenpflichtig.

Unser Tipp:

Sie wollen die Immobilie behalten? Dann sollten Sie die Eigentumsumschreibung innerhalb der Zwei-Jahres-Frist veranlassen. Wenn Sie sich für einen Verkauf entscheiden, unterstützen unsere Immobilien-Experten Sie gerne dabei.

Finanzierung von Miterben oder Sanierung

Erbschaften betreffen oft mehrere Personen und sind in der Regel mit Sanierungsmaßnahmen verbunden. Müssen Sie zur Übernahme der Immobilie Miterben auszahlen oder benötigen Sie Kredite/öffentliche Fördermittel für die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen, dann sind die Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank Stuttgart eG an Ihrer Seite.

Aus Alt mach Neu: Modernisierungsbedarf

Ob eine Immobilie verkauft oder vom Eigentümer selbst genutzt wird, ist oft von ihrem Zustand abhängig. Prüfen Sie daher das Objekt auf Herz und Nieren: Wie sehen Dach, Fenster oder Böden aus? Legen Sie besonderes Augenmerk auf Wasser- und Stromleitungen sowie den energetischen Zustand des Objekts. Wichtig: Ein Energieausweis ist bei Verkauf oder Vermietung Pflicht. Eventuell notwendige energetische Maßnahmen sollten Sie daher innerhalb von Sanierung oder Modernisierung realisieren.

Unser Tipp:

Schalten Sie einen Energieberater ein. Neben dem „bedarfsorientierten“ Energieausweis liefert er konkrete Verbesserungsvorschläge für eine optimierte Energiebilanz.

Immobilienbesitz: Kostenfalle laufende Kosten

Unterschätzen Sie nicht laufende Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Versicherung und Grundsteuer. Bei Fremdverwaltung fallen zusätzlich noch Kosten für die Hausverwaltung an.

Unser Tipp:

Als Erbe oder Miterbe tragen Sie direkt alle laufenden Kosten. Um diese Kosten und gegebenenfalls Mietausfälle gering zu halten, sollten Sie zeitnah über einen Verkauf oder eine Vermietung entscheiden.

Eigentum verpflichtet

Von Ihrer Immobilie dürfen weder Gefahren ausgehen, noch darf jemand Schaden (z. B. durch herabfallende Dachziegel oder nicht mehr standfeste Bäume) nehmen. Wichtig: Denken Sie auch im Winter an Ihre Verpflichtung zum Winterdienst.

Unser Tipp:

Prüfen Sie bei Übernahme unbedingt den Versicherungsschutz. Bei nichtbewohnten Objekten ist dieser evtl. eingeschränkt und muss angepasst werden. Prüfen Sie insbesondere technische Einrichtungen wie Heizung und Wasser und stellen Sie es bei Nichtnutzung ab. Zu allen Versicherungsfragen beraten Sie unsere Spezialisten der R+V Versicherung gerne.

Augen auf beim **Verkauf**

Sie haben sich für einen Verkauf entschieden?
Dann steht nun an erster Stelle, den besten Preis für Ihre Immobilie zu erzielen.

Nicht unter Wert verkaufen

Um das Objekt zu einem angemessenen Preis zu veräußern, sind unsere Marktanalysen die richtige Basis. Unsere Immobilienexperten zeigen Ihnen gerne persönlich die besten Angebotspreise und unterstützen Sie bei Ihrer Verkaufsentscheidung.

Auf den Angebotspreis kommt es an

Liegt der Angebotspreis nahe am Marktpreis, beträgt die Vermarktungszeit etwa zwei Monate – der Kaufpreis liegt dann auch nahe am Marktpreis. Liegt das Angebot deutlich über dem Marktpreis, dauert die Vermarktung etwa 13 Monate. Der erzielte Kaufpreis liegt dann nur noch bei 85 % des Marktpreises.

Unser Tipp:

Wir wissen, wie der Markt tickt. Deshalb können wir den optimalen Angebotspreis für Ihre Immobilie ermitteln und kümmern uns um die professionelle Objektvermarktung.

Ihre Vorteile beim Immobilienverkauf über uns.

Marktanalyse und Wertermittlung

Der Immobilienmarkt ist für uns kein Buch mit sieben Siegeln. Für unsere Experten ist eine tiefgreifende und fundierte Marktkenntnis Voraussetzung für Ihren Verkauf. Mit dieser Erfahrung und unserem Know-how erstellen wir professionelle Marktanalysen oder schätzen den aktuellen Wert Ihrer Immobilie.

Interessentenkartei und Netzwerk der Volksbank

Profitieren Sie von unserem großen Netzwerk: Wir verfügen über einen großen Pool an potenziellen Interessenten für Ihr Objekt – und stellen Ihnen diesen gerne zur Verfügung, um schnell den passenden Käufer zu finden.

Vorabqualifizierung Interessenten

Wer riskiert nur einen unverbindlichen Blick und wer interessiert sich ernsthaft für einen Kauf? Das ist mitunter schwer zu erkennen. Wir trennen „Immobilientouristen“ von echten Kaufinteressenten. Und Sie erhalten nur Angebote von Interessenten, denen wir und Sie vertrauen können.

Kurze Wege zur Finanzierung: Volksbank Stuttgart eG

Egal ob Zwischen- oder Neufinanzierung: Damit steht und fällt das Projekt „Immobilienverkauf“. Gut, wenn man dafür den richtigen Partner an seiner Seite hat.
Als eine der größten Volksbanken in Deutschland stehen wir Ihnen mit unseren Finanzierungsspezialisten zur Seite.

Attraktive Vermarktung

Für Ihre Immobilie setzen wir alle Vermarktungshebel in Bewegung. Und nutzen zur Bewerbung Ihrer Immobilie alle Kanäle: intern, in unserem Filialnetzwerk sowie über Print-Produkte und Social Media.

Zeitsparender Verkauf

Sich Fachwissen aneignen, zahlreiche Telefonate führen oder verschiedene Unterlagen bei Ämtern beantragen: Ein Immobilienverkauf kostet vor allem Laien viel Zeit. Wir nehmen uns diese Zeit und kümmern uns um die reibungslose Verkaufsabwicklung von Anfang bis Ende.

Auch rechtlich auf der sicheren Seite

Fragen zum Grundbucheintrag, Nutzungsbestimmungen oder bauliche Aspekte bergen Fallstricke. Damit auch juristisch alles reibungslos funktioniert, unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren ausgewiesenen Fachexperten aus unserem Netzwerk.

Verkaufen – aber stressfrei

Egal welche Frage Sie haben und egal vor welcher Hürde Sie stehen. Wir meistern gemeinsam alle Herausforderungen, die sich ergeben: Kompetent. Zuverlässig. Verbindlich.

Unsere Experten begleiten und unterstützen Sie – gerade dann, wenn es komplex wird.

Unsere Standorte

Stuttgart Bad Cannstatt
Daimlerstraße 131
70372 Stuttgart

Stuttgart Möhringen
Filderbahnstraße 26
70567 Stuttgart

Fellbach-Kernen
Stuttgarter Platz 1
70736 Fellbach

Schorndorf
Johann-Philipp-Palm-Straße 39
73614 Schorndorf

Waiblingen
Bahnhofstraße 2
71332 Waiblingen

Winnenden
Marktstraße 24
71364 Winnenden

VBS.immo
Unsere Heimat. Dein Zuhause.

Kontakt
www.vbs.immo

E-Mail: info@vbs.immo
Telefon: 0711 181-4800