

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Die erste eigene Immobilie

**Vor kurzem stellte mir eine Mandantin folgende Frage:
Meine Tochter hat eine schöne Wohnung gefunden, die sie gerne kaufen möchte, um sie selbst zu beziehen. Dies wäre die erste eigene Immobilie unserer Tochter. Was müsste sie beachten.**

Die Beantwortung dieser Frage umfasst mehrere Aspekte.

Man muss bedenken, dass nicht nur der Kaufpreis der Immobilie, sondern auch die sogenannten Kaufnebenkosten, wie Notargebühren, Kosten für die Eintragung ins Grundbuch, Grunderwerbsteuer oder Maklerprovision zu bezahlen sind. Soweit man diese Gesamtkosten vorliegen hat, sollte die Frage des Eigenkapitals und die Höhe der notwendigen Finanzierung geklärt werden.

Zum Eigenkapital können Sie durch eine Geldschenkung beitragen. Bitte vergessen Sie hier nicht die Meldung dieser Schenkung an das zuständige Finanzamt. Des Weiteren sollten dann die Angebote verschiedener Kreditgeber eingeholt werden, um einen Überblick über die Konditionen zu erhalten. Dabei ist nicht immer der niedrigste Zinssatz die beste Lösung.

Der notarielle Kaufvertrag sollte vor dem Unterzeichnen zumindest von einem Rechtsanwalt geprüft werden, insbesondere wenn Besonderheiten bezüglich des Zustands der Immobilie vorliegen. Wichtig ist es auch, die zugrunde liegende Teilungserklärung vollständig vorliegen zu haben. In dieser sind die Regularien der Wohnungseigentümergeinschaft enthalten.

Soweit die Wohnung irgendwann einmal nicht mehr selbst genutzt, sondern vermietet wird, ist es sinnvoll, eine sogenannte Kaufpreisaufteilung in den Kaufvertrag aufzunehmen. Damit wird festgelegt, wie sich für die Abschreibung der Kaufpreis zwischen dem Grund und Boden einerseits und dem Gebäude andererseits aufteilt. Nur der Anteil des Kaufpreises, der auf das Gebäude entfällt, ist Bemessungsgrundlage für die Abschreibung.

Zudem ist es ratsam, dass Ihre Tochter Ihnen in Bezug auf die Immobilie eine Vollmacht gibt, für den Fall, dass sie nicht in der Lage ist, Handlungen vorzunehmen. Ebenfalls anzuraten ist es, ein Testament zu erstellen, um die Immobiliennachfolge bei Todesfall zu regeln. Soweit Sie als Eltern noch am Leben sind, sind Sie die gesetzlichen Erben Ihrer Tochter. Ist einer von Ihnen bereits verstorben, geht die Nachfolge auf die Geschwister – auch die Stiefgeschwister – oder im Fall, dass keine Geschwister vorhanden sind, auf die entferntere Verwandtschaft über. Ist dies nicht gewünscht, sollten diese Nachfolgeberechtigten in einem Testament aufgeführt sein.

Und natürlich sollte man immer bedenken, ob man sich diesen Immobilienkauf leisten kann. Bitte achten Sie darauf, dass nach Ablauf von Zinsbindungen die Zinsaufwendungen noch höher sein können.



**RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

