

Immobilien und Nachlass

– Ratgeber zum Vererben & Verschenken –

Thorsten Hausmann, Tobias Hübner

1. Auflage

Testament
Mein letzter Wille



Wir möchten für unsere Kunden

fairer Partner und Wunscherfüller sein.

Die Familie Hausmann für Sie:



Dorte Hausmann

Immobilienverkauf in der Metropolregion Hamburg

Der Verkauf von Immobilien ist für Sie als Eigentümer immer emotional. Beim Verkauf wechselt ein Teil Ihrer ganz persönlichen Lebensgeschichte in die Hände neuer Käufer. Sie erteilen uns den Auftrag und wir finden den passenden Käufer. Ihre Wünsche stehen stets im Mittelpunkt unseres Handelns.



Tjersti Hausmann

Verkauf, Verwaltung u. Vermietung im Rhein-Main-Gebiet

In Wiesbaden und Mainz bieten wir Ihnen die komplette Betreuung bei der Verwaltung, Vermietung oder dem Verkauf von Immobilien. Das Team stellt sich allen Veränderungen im Immobilienmarkt und begegnet Herausforderungen immer mit innovativen Konzepten. Auch hier arbeiten wir von Menschen – für Menschen.



Tanja Hausmann

Wohnraumvermietung in der Metropolregion Hamburg

Neben der kompletten Betreuung bei der Vermietung hat sich das Premiumprodukt Vermieter-Sorglospaket etabliert. Wir mieten Ihre Immobilie an und übernehmen für die Vertragslaufzeit das Vermieterrisiko. Vergessen Sie als Vermieter Leerstand, Mietausfall, Mietnomaden und Vandalen.



Thorsten Hausmann

Immobilienexperte zum Thema Immobilie im Alter

Sie möchten in Ihrer Immobilie wohnen bleiben, die Kosten für die Instandhaltung sparen, eine Baranzahlung und ein monatliches Zusatzeinkommen zur Rente? Das Ruhestand-Sorglospaket bietet Ihnen die individuelle Lösung nach Ihren Wünschen.

Immobilien von Menschen für Menschen! ✓

www.hausmann-makler.de
info@hausmann-makler.de

(040) 529 6000

Thorsten Hausmann
Tobias Hübner

Immobilien und Nachlass

– Ratgeber zum Vererben & Verschenken –

Inhalt

Vererben	6
1. Gesetzliche Erbfolge	6
2. Gewillkürte Erbfolge	12
a. Eigenhändiges Testament	12
b. Notarielles Testament	15
c. Erbvertrag	17
d. Pflichtteilsrecht	17
3. Erbschaftssteuer	19
a. Steuerklassen	20
b. Steuersätze	21
Verschenken	22
1. Vermögensübertragung aus steuerlichen Gründen	22
2. Schenkungen aus sozialhilferechtlichen Gründen	24
3. Allgemeines	26
Fazit	27
Die Autoren	28

Editorial

Seit Jahren referieren der Immobilienunternehmer Thorsten Hausmann und der Notar Tobias Hübner auf gut besuchten Veranstaltungen zum Thema "Was mache ich mit meiner Immobilie im Alter".

Die Antworten zum richtigen Vererben oder Verschenken von Immobilien sind für die Zuhörer von besonderem Interesse.

Eine Entscheidung hierüber zu treffen ist immer emotional. Die Wünsche des Partners, der Kinder und Enkelkinder wollen ebenso berücksichtigt werden, wie die eigenen Vorstellungen.

Dieser Ratgeber gibt Tipps über die richtige Form eines Testaments oder Schenkungsvertrages, die Möglichkeiten Steuern beim Vererben und Verschenken legal zu sparen, Streit innerhalb der Erben von vorn herein zu vermeiden und Ihre Immobilie vor dem Zugriff Dritter zu schützen.

Der Ratgeber ersetzt keine fachliche Beratung, sondern gibt Anregungen sich frühzeitig Gedanken über Ihren Immobiliennachlass zu machen.

Hamburg, im Oktober 2017

Thorsten Hausmann
Hausmann Immobilien

 **Hausmann**[®]
Immobilien Beratung

Tobias Hübner
SOTH Rechtsanwälte – Notare

 **S O T H**
RECHTSANWÄLTE · NOTARE
FACHANWÄLTE
NOTAR

Vererben

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält eine Vielzahl von erbrechtlichen Vorschriften, die Einfluss auf das Erbrecht haben. Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt das sog. gesetzliche Erbrecht. Das gesetzliche Erbrecht findet immer dann Anwendung, wenn der Erblasser verstirbt, ohne seinen Nachlass selbst geregelt zu haben. In diesem Fall spricht man von „**gesetzlicher Erbfolge**“.

Jeder kann die Erbfolge aber beeinflussen, indem er aktiv tätig wird und seinen Nachlass regelt z. B. durch Testament oder Erbvertrag. In diesen Fall spricht man von „**gewillkürter Erbfolge**“. Der „Wille“ des Erblassers wird also bei der Erbfolge berücksichtigt.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Überblick über die gesetzliche Erbfolge geben, weisen darauf hin, wer unbedingt aktiv seinen Nachlass regeln sollte, in welcher Form der Nachlass geregelt werden kann und welche Fallstricke dabei zu beachten sind. Letztendlich wird noch auf das Thema „Erbchaftssteuer“ eingegangen. Auch die Erbschaftssteuer muss bei der Frage: „Sollte ich von der gesetzlichen Erbfolge abweichen und wenn ja, wie?“ immer beachten werden.

1. Gesetzliche Erbfolge

Die gesetzliche Erbfolge ist im Bürgerlichen Gesetzbuch an vielen unterschiedlichen Stellen geregelt. Nicht nur die gesetzlichen Erbre Regelungen haben Einfluss auf das gesetzliche Erbrecht, sondern auch die familienrechtlichen Vorschriften. Für einen „Normalbürger“ ist es daher kaum möglich, dass gesetzliche Erbrecht sicher vorherzusehen.

Bei einem kinderlosen Ehepaar verstirbt die Ehefrau. Wer wird Erbe?

Diese Frage wird sicherlich von 90 % der Bevölkerung falsch beantwortet. Mitnichten erbt der Ehemann allein. Im vorliegenden Beispielfall erbt z. B. der Ehemann lediglich $\frac{3}{4}$ von seiner Ehefrau, $\frac{1}{4}$ geht an die übrigen Verwandten der Ehefrau (z. B. ihre Eltern, Geschwister, Neffen, Nichten pp.).

Besteht z. B. im obigen Beispiel das Vermögen allein aus einer Immobilie, so muss der Ehemann die übrigen Erben seiner Frau ggf. auszahlen. Kann dies nicht geschehen, so muss ggf. die Immobilie veräußert werden, um die sonstigen Verwandten auszuzahlen.

Nachfolgende Ausführungen gehen im Übrigen immer davon aus, dass die Ehegatten keinerlei Ehevertrag abgeschlossen haben, sondern im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft leben. Die Vereinbarung eines Ehevertrages z. B. von Gütertrennung hat nämlich auch Einfluss auf die Höhe des Erbrechtes der Ehegatten.

Wer erbt nach dem Gesetz wieviel?

Das Gesetz enthält eine Vielzahl von Regelungen über die Höhe der jeweiligen Erbrechte. Grob vereinfacht ergibt sich folgendes Bild:

- **Erbrecht des Ehegatten**

Wenn Kinder vorhanden sind, erbt der Ehegatte $\frac{1}{2}$ und die Kinder des Erblassers $\frac{1}{2}$. Sind keine Kinder vorhanden, so erbt der überlebende Ehegatte $\frac{3}{4}$ und die übrigen Verwandten des Erblassers $\frac{1}{4}$.

- **Erbrecht der Kinder**

Ist der überlebende Elternteil unverheiratet, verwitwet oder geschieden, erben die Kinder untereinander zu gleichen Teilen 100 %.

Ist der versterbende Elternteil verheiratet, erben die Kinder neben dem überlebenden Ehegatten $\frac{1}{2}$ untereinander zu gleichen Teilen.

► Beispiel

Ehepaar, drei Kinder Mutter verstirbt, Erbrecht:
Ehemann: $\frac{3}{6}$ ($\frac{1}{2}$), Kinder: jeweils $\frac{1}{6}$

Was ist eine Erbengemeinschaft?

Immer dann, wenn ein Erblasser nichts anderes geregelt hat und mehrere Personen zusammen erben, entsteht eine sog. Erbengemeinschaft. Es erbt also nicht jeder Erbe konkret einen bestimmten Teil einer Erbschaft sondern lediglich einen Anteil mit allen anderen Erben gemeinsam an dem gesamten Nachlass:

► Beispiel

Ein Erblasser hinterlässt ein Girokonto mit € 100.000,00 Guthaben. Es gibt zwei Erben. Keiner der beiden Erben kann jetzt zur Bank gehen und seinen Teil des Erbes (z. B. $\frac{1}{2}$, also € 50.000,00) herausverlangen. Die Bank wird sich zurecht weigern, das Geld auszuzahlen. Alle Erben können vielmehr nur gemeinsam über das Erbe verfügen.

Warum sollte man das Entstehen von Erbengemeinschaften vermeiden?

Erbengemeinschaften sind sog. Zwangsgemeinschaften, die nur dadurch entstehen, dass der Erblasser verstirbt. Die Mitglieder der Erbengemeinschaft haben häufig ganz unterschiedliche Zielrichtungen.

► Beispiel

Der Vater verstirbt und hinterlässt die Kinder A, B und C als einzige Erben. Die Kinder sind also je zu einem Drittel Erben geworden. Einziger Nachlassgegenstand ist das ehemalige Familienhaus. Die drei Kinder bilden nunmehr eine Erbengemeinschaft und werden als Erbengemeinschaft in das Grundbuch eingetragen. Möglicherweise haben die Kinder völlig unterschiedliche Interessen. Kind A möchte gerne in das Haus einziehen, weil es das Elternhaus war. Kind B benötigt möglicherweise dringend Geld und will am liebsten das Haus verkaufen. Kind C ist sich noch nicht ganz sicher und sagt, vielleicht soll erst einmal vermietet werden. Keines der Kinder kann seine Wünsche gegen den Willen der anderen Kinder durchsetzen. Alle Entscheidungen über die Immobilie können nur gemeinsam getroffen werden. Wird man sich nicht einig, muss das Gericht entscheiden. Ggf. wird die Immobilie im vorliegenden Beispielfall dann auch zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft versteigert.

► Beispiel

Das Ehepaar mit einem Kind bewohnt das Einfamilienhaus, welches alleiniger Vermögensgegenstand ist. Das Haus gehört beiden Eheleuten zu je 1/2. Der Ehemann verstirbt.

Gesetzliches Erbrecht:

Ehefrau $\frac{1}{2}$

Kind $\frac{1}{2}$

Eigentum am Haus, Ehefrau $\frac{1}{2}$ (dies gehörte ihr vorher schon)

Erbengemeinschaft aus Ehefrau und Kind: andere Hälfte

Auch hier wieder völlig unterschiedliche Interessen. Die Ehefrau möchte ggf. bis an ihr Lebensende in dem Haus wohnen bleiben. Das Kind möchte eine eigene Familie gründen und ggf. eine eigene Immobilie erwerben. Auch hier kann es zu erheblichen Spannungen kommen, wenn die Mutter das Kind nicht auszahlen kann. Im schlimmsten Fall wird die Immobilie versteigert und die Ehefrau „sitzt auf der Straße“.

Wie kann eine Erbengemeinschaft aufgelöst werden?

Eine Erbengemeinschaft entsteht automatisch durch den Tod des Erblassers, wenn mehr als eine Person erbt. Die Erbengemeinschaft besteht solange fort, bis die Mitglieder der Erbengemeinschaft die Erbengemeinschaft durch einen sog. „Erbaueinsetzungsvertrag“ aufheben.

Sind sich alle Erben einig, gehen sie zum Notar und schließen einen sog. Erbaueinsetzungsvertrag.

► Beispiel

Mutter und Tochter erben zu $\frac{1}{2}$ eine Immobilie des Vaters / Ehemannes. Eingetragen im Grundbuch wird die Erbengemeinschaft bestehend aus Mutter und Kind. Im Rahmen der Erbaueinsetzung einigen Mutter und Kind sich jetzt dahingehend, dass die Mutter das Haus erhält und das Kind einen Betrag X erhält. Sodann wird die Mutter alleine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Die Erbengemeinschaft „erlischt“.

Eine Erbauseinandersetzung ist aber nur möglich, wenn sich alle Mitglieder der Erbengemeinschaft einig sind und alle Mitglieder der Erbengemeinschaft auch geschäftsfähig sind. In der Praxis ist dies häufig nicht der Fall.

► Beispiel

Ehefrau / Mutter und Kind erben vom Vater je $\frac{1}{2}$ der Immobilie des Vaters. Eingetragen im Grundbuch wird die Erbengemeinschaft bestehend aus Mutter und Kind.

Variante 1:

Das Kind ist minderjährig

Variante 2:

Die Mutter ist geschäftsunfähig (z. B. dement)

Im vorliegenden Beispiel entstehen für den Fall, dass das miterbende Kind noch minderjährig ist, ganz erhebliche Probleme. Will z. B. die Mutter das Einfamilienhaus verkaufen, weil sie die Raten für den Kredit nicht mehr zahlen kann, nachdem ihr Mann verstorben ist, benötigt sie hierfür die Zustimmung ihres minderjährigen Kindes. Selbst wenn das Kind gegenüber der Mutter zustimmt, ist diese Zustimmung rechtlich nicht wirksam, da das Kind nicht geschäftsfähig ist. Die Mutter hat zwar das alleinige Sorgerecht, kann im vorliegenden Fall aber nicht für das Kind unterschreiben. Das Haus kann also nicht verkauft werden. In diesem Fall wäre die Bestellung eines Ergänzungspflegers durch das Familiengericht für das Kind erforderlich. Dieser Ergänzungspfleger dürfte dann mit Genehmigung des Familiengerichts über den Erbteil des Kindes verfügen (z. B. mit der Mutter gemeinsam das Haus verkaufen). Dieses Verfahren ist aber sehr zeitaufwendig und umständlich. Darüber hinaus ist es mit Kosten verbunden.

Gleiches gilt in der Variante 2, in der die Mutter geschäftsunfähig (z. B. dement) ist. Hier kann das volljährige Kind nicht allein über die Immobilie verfügen. Die Unterschrift der Mutter wäre unwirksam. Erforderlich wäre hier die Bestellung eines Betreuers durch das Betreuungsgericht. Dieses Verfahren ist genauso langwierig und umständlich wie bei minderjährigen Kindern.

Die Folge wäre, dass die Erbengemeinschaft auf längere Dauer nicht auseinandergesetzt werden kann.

Was ist ein Erbschein?

Ein Erbschein ist der Ausweis für die Erben, dass sie Erben geworden sind. Soll z. B. die Erbengemeinschaft im Grundbuch eingetragen werden oder Geld des Erblassers bei der Bank vom Konto des Erblassers abgehoben werden, wird dies nur erfolgreich sein, wenn die Erben ihre Erbenstellung nachweisen können. Dies geschieht durch den sog. Erbschein.

Der Erbschein muss von den Erben beantragt werden. Dies geschieht regelmäßig beim Notar (alternativ beim Nachlassgericht). Das Nachlassgericht prüft dann die gesetzliche Erbfolge und ob die Angaben der potentiellen Erben richtig sind. Nach Prüfung erlässt dann das Nachlassgericht den sog. Erbschein, der ausweist, wer Erbe des Erblassers geworden ist. Erst mit diesem Erbschein können die Erben gemeinsam über das Erbe verfügen.

Von der Beantragung des Erbscheins bis zum Erlass des Erbscheins kann ein ganz erheblicher Zeitraum liegen. Innerhalb dieses Zeitraumes liegt das Erbe „brach“. Die Erben können über das Erbe nicht verfügen.

► Beispiel

Bei einem kinderlosen Ehepaar verstirbt der Ehemann.

Gesetzliche Erbfolge:

Ehefrau erbt $\frac{3}{4}$, die übrigen Verwandten des Ehemannes erben $\frac{1}{4}$.

Für den Fall, dass jetzt die Ehefrau gar nicht weiß, welche Verwandten ihres verstorbenen Mannes überhaupt noch existieren, kann sich der Erlass des Erbscheines ganz erheblich verzögern, da zunächst umfangreiche Nachforschungen vorgenommen werden müssen.

2. Gewillkürte Erbfolge

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die gesetzliche Erbfolge fast immer zu schlechten Ergebnissen führt und möglichst vermieden werden muss. Jeder sollte daher möglichst seinen Nachlass aktiv regeln, um die gesetzliche Erbfolge auszuschließen bzw. zu modifizieren.

Wie kann ich meinen Nachlass regeln?

Wenn ich meinen Nachlass regeln will, muss ich aktiv tätig werden. Dies kann entweder durch Testament oder durch Erbvertrag geschehen. Bei Testamenten unterscheidet man noch zwischen Einzeltestamenten (lediglich eine Person macht sein Testament) und gemeinschaftlichen Testamenten (diese Form ist nur Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartnerschaften vorbehalten – hier machen beide Ehepartner gemeinsam bzw. beide eingetragenen Lebenspartner gemeinsam ihr Testament).

Welche Form muss ein Testament / Erbvertrag haben?

Das Gesetz unterscheidet zwischen notariellen und eigenhändigen Testamenten.

Der Erbvertrag kann nur notariell geschlossen werden.

a. Eigenhändiges Testament

Wie mache ich ein eigenhändiges Testament?

An die Wirksamkeit eines eigenhändigen Testamentes stellt das Gesetz hohe Anforderungen. Das Testament muss vom Erblasser selbst komplett mit der Hand geschrieben sein. Nicht ausreichen ist ein mit dem Computer / Schreibmaschine geschriebenes Testament, was lediglich handschriftlich unterzeichnet wird. Bei einem gemeinschaftlichen Testament muss einer der beiden das Testament mit der Hand schreiben. Beide Partner müssen dann unterschreiben.

Welche Probleme kann es bei einem eigenhändigen Testament geben?

Viele der in der Praxis gemachten eigenhändigen Testamente sind unwirksam.

➤ Beispiel

Der Erblasser hat eine schlechte Handschrift und lässt daher eine gute Freundin das Testament mit der Hand schreiben oder aber schreibt es mit dem Computer.

Folge:

Das Testament ist unwirksam. Es gilt gesetzliche Erfolge.

➤ Beispiel

Der Erblasser schreibt das Testament mit der Hand. Die Handschrift ist unleserlich. Trotz Schriftgutachten kann der Inhalt des Testaments nicht entziffert werden.

Folge:

Das Testament ist unwirksam. Es gilt gesetzliches Erbrecht.

➤ Beispiel

Der Erblasser schreibt sein Testament handschriftlich und leserlich. Er verfügt, dass sein Freund „Hans“ sein Alleinerbe sein soll. Nach seinem Tod melden sich zwei Personen beim Nachlassgericht und behaupten, Erben zu sein, und zwar beides Freunde des Erblassers, Hans Meier und Hans Müller.

Folge:

Da das Testament unklar formuliert ist, gilt im Zweifel gesetzliche Erbfolge.

Wo sollte ich mein eigenhändiges Testament aufbewahren?

Das eigenhändige Testament muss vom Erblasser so aufbewahrt werden, dass es auch gefunden wird.

► Beispiel

Der Erblasser hat keine Kinder und keinen Ehegatten. Der Erblasser hat eine Lebensgefährtin. Der Erblasser errichtet ein handschriftliches Testament und bestimmt zur alleinigen Erbin seine Lebensgefährtin. Der Erblasser versteckt das Testament (wie sehr häufig) in seinem Lieblingsbuch. Nach dem Tode des Erblassers lässt die Lebensgefährtin, die mit dem Erblasser zusammengewohnt hat, die Wohnung räumen. Das Testament wird nicht gefunden.

Folge:

Gesetzliche Erbfolge, wenn das Bestehen der Testamentswille nicht anderweitig bewiesen werden kann.

Im vorliegenden Beispielfall wird also der tatsächliche Wille des Erblassers nicht berücksichtigt, da keiner ihn kennt. Das eigenhändige Testament sollte also auf jeden Fall so verwahrt werden, dass es gefunden wird. Es besteht auch immer die Möglichkeit, ein eigenhändiges Testament beim Nachlassgericht zu hinterlegen.

► Beispiel

Der Erblasser hat zwei Kinder. Zu einem Kind besteht ein schlechter Kontakt. Der Erblasser macht daher ein handschriftliches Testament und setzt seine Tochter als Alleinerbin ein. Das Testament verwahrt er in seinem Schreibtisch. Nach dem Tode des Vaters findet der Sohn das Testament und zerreißt es. Die Tochter weiß zwar, dass der Vater ein Testament gemacht hat. Kann es aber nicht vorlegen.

Folge:

Gesetzliche Erbfolge, ½ Erbe Tochter, ½ Erbe Sohn.

Ausnahme: wie vorstehendes Beispiel

Welche Vorteile hat ein eigenhändiges Testament?

Ein eigenhändiges Testament hat den Vorteil, dass es zunächst keinerlei Kosten auslöst.

Allerdings gilt hier zu beachten, dass die Erben bei eigenhändigen Testamenten so wie bei gesetzlicher Erbfolge ebenfalls einen Erbschein beantragen müssen, um ihr Erbrecht nachzuweisen. Dies ist mit gleichen Kosten verbunden wie ein notarielles Testament und dauert mindestens drei bis sechs Monate.

Kann ich mein eigenes Testament ändern?

Das eigenhändige Testament kann jederzeit und beliebig oft geändert werden. Entweder vernichtet der Erblasser sein eigenhändiges Testament. Dann würde gesetzliche Erbfolge gelten.

Oder aber der Erblasser macht einfach ein völlig neues eigenhändiges Testament. Selbst wenn das „vorhergehende“ eigenhändige Testament nicht vernichtet wird, gilt das neuere Testament.

b. Notarielles Testament

Neben dem eigenhändigen Testament gibt es die Möglichkeit der Errichtung eines notariellen Testamentes bei einem Notar.

Welche Vorteile hat ein notarielles Testament?

Ein notarielles Testament hat gegenüber dem eigenhändigen Testament viele Vorteile:

Zunächst einmal ist die Form bei einem notariellen Testament immer gewahrt. Ein notarielles Testament wird auch keinerlei unklare Formulierungen enthalten.

Gegenüber dem eigenhändigen Testament kann ein notarielles Testament auch nicht verloren gehen oder vernichtet werden. Das notarielle Testament wird vielmehr vom Notar beim Nachlassgericht hinterlegt und automatisch eröffnet, sobald der Erblasser verstirbt.

Ein weiterer Vorteil eines notariellen Testaments ist, dass bei einem notariellen Testament kein Erbschein erforderlich ist. Die Kosten und die teilweise erhebliche Zeitverzögerung bis zum Erlass des Erbscheins sind beim notariellen Testament / Erbvertrag nicht gegeben.

Der Nachteil des notariellen Testaments gegenüber dem eigenhändigen Testament ist, dass die Errichtung des notariellen Testaments mit Kosten verbunden ist, welche der Erblasser bei Errichtung tragen muss. Bei einem eigenhändigen Testament muss aber der Erbe Kosten in gleicher Höhe zahlen bei der Beantragung des Erbscheins.

Welche Regelungen können in einem Testament / Erbvertrag getroffen werden?

In einem Testament / Erbvertrag können grundsätzliche sämtliche Regelungen bezüglich des Nachlasses getroffen werden. Es können beliebig viele Erben eingesetzt werden. Das Erbe kann unter den Erben aufgeteilt werden. Es können einzelne gesetzliche Erben „enterbt“ werden. Der Erblasser kann einzelnen Erben Auflagen machen.

► Beispiel

Der Erblasser bestimmt, dass seine Nachbarin einen Betrag in Höhe von € 20.000,00 erhält mit der Auflage, sich um seine Katze zu kümmern.

Wie kann man dafür sorgen, dass sein Wille nach seinem Tod auch ausgeführt wird?

► Beispiel

Der Erblasser hat zwei Kinder und möchte, dass diese zu je ½ erben. Der Erblasser möchte aber verhindern, dass die Kinder sich darüber streiten, wie das Erbe aufgeteilt wird und ob z. B. eine Immobilie verkauft oder vermietet wird.

Für diesen Fall kann der Erblasser im Testament entweder eine Teilungsanordnung treffen und die Vermögensgegenstände hälftig auf die Kinder verteilen

oder

er ordnet Testamentsvollstreckung an. Bei Anordnung von Testamentsvollstreckung erben die Kinder im vorliegenden Beispielfall zwar zu je $\frac{1}{2}$, können aber nicht allein über die Erbschaft verfügen. Vielmehr hat der Testamentsvollstrecker die Verfügungsgewalt und kann zum Beispiel je nach den Anordnungen des Erblassers sämtliche Vermögensgegenstände veräußern und den Erlös dann hälftig auf beide Kinder verteilen.

c. Erbvertrag

Der Erbvertrag unterscheidet sich von einem Testament dadurch, dass ein notarielles Testament alleine durch den Erblasser verfasst wird (bei gemeinschaftlichen Testamenten durch beide Erblasser).

In einen Erbvertrag können darüber hinaus auch Dritte miteinbezogen werden.

Der Erbvertrag ist ein Vertrag, dessen Regelungen bindend sein können. Ein Erbvertrag kann dann z. B. geschlossen werden, wenn ein gemeinschaftliches Testament nicht errichtet werden kann, da dies nur Ehegatten möglich ist. Der Erbvertrag bedarf notarieller Beurkundung.

d. Pflichtteilsrecht

Immer, wenn das gesetzliche Erbrecht durch gewillkürte Erbfolge abgeändert wird (Testament / Erbvertrag), müssen die Pflichtteilsansprüche im Auge behalten werden.

Was ist der Pflichtteil?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht vor, dass gesetzliche Erben ein sog. Pflichtteilsrecht haben für den Fall, dass sie „enterbt“ werden.

► Beispiel

Ehepaar mit zwei Kindern. Die Eheleute machen untereinander ein Testament, das für den Fall, dass der erste Ehepartner verstirbt, der überlebende Ehepartner alles erben soll.

Folge:

Das gesetzliche Erbrecht wird abgedungen. Die Ehefrau erbt vom Ehemann alleine für den Fall, dass er zuerst verstirbt. Die Kinder erben nichts.

Für einen solchen Fall sieht das Gesetz vor, dass die Kinder, da sie enterbt werden, Pflichtteilsansprüche haben.

Wer ist pflichtteilsberechtigt?

Pflichtteilsberechtigt sind nur Abkömmlinge, Ehegatten und Eltern des Erblassers. Immer dann, wenn der Erblasser ein Testament errichtet hat und einen dieser gesetzlichen Erben von der Erbfolge ausgeschlossen hat, kann ein Pflichtteil geltend gemacht werden.

Wie hoch ist der Pflichtteilsanspruch?

Nach dem Gesetz ist der Pflichtteil die Hälfte des gesetzlichen Erbteils. Um die Höhe des Pflichtteils errechnen zu können, muss daher zunächst immer der gesetzliche Erbteil errechnet werden.

► Beispiel

Ein Ehepaar hat zwei Kinder. Die Eheleute setzen sich wechselseitig als Alleinerben ein.

Gesetzliches Erbrecht:

Ehefrau = $\frac{1}{2}$

Kinder = je $\frac{1}{4}$

Pflichtteilsrecht:

je Kind = $\frac{1}{8}$

Die Ehefrau müsste also im vorliegenden Fall, $\frac{1}{8}$ des Nachlasses je Kind auszahlen für den Fall, dass die Kinder dies fordern.

Kann auch der Pflichtteil ausgeschlossen werden?

Der Pflichtteil kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Dies ist nur für den Fall der Erbnunwürdigkeit vorgesehen. Dies sind krasse Ausnahmefälle.

Ein Erblasser kann allerdings mit potentiellen Pflichtteilsberechtigten einen Vertrag dahingehend schließen, dass diese auf den Pflichtteil verzichten. Dies kann z. B. auch mit einem Erbvertrag verbunden werden.

3. Erbschaftssteuer

Jede Erbschaft muss grundsätzlich versteuert werden. Automatisch durch den Erbanfall wird ein steuerlicher Vorgang ausgelöst. Bei der Regelung der Erbfolge ist daher unbedingt auch die Erbschaftssteuer zu berücksichtigen, um hier nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

Welche Freibeträge gibt es?

Zunächst einmal unterscheidet man wie folgt:

Personen und Steuerklassen	Freibetrag
Ehegatte und eingetragener Lebenspartner	EUR 500.000,00
eheliche und nichteheliche Kinder, Adoptivkinder und Stiefkinder sowie Kinder von bereits verstorbenen Kindern	EUR 400.000,00
Enkelkinder	EUR 200.000,00
weitere Abkömmlinge	EUR 100.000,00
Personen der Steuerklasse II und III	EUR 20.000,00

Die vorstehenden Beträge können steuerfrei geerbt werden. Dies bedeutet, dass nur die darüber hinausgehenden Beträge der Erbschaftssteuer unterliegen.

► Beispiel

Die Eheleute setzen sich als alleinige Erben ein. Der Ehemann stirbt zuerst und hat ein Bankguthaben im Wert von € 600.000,00 als einziges Vermögen. Die Ehefrau erbt daher € 600.000,00 abzgl. Freibetrag von € 500.000,00 verbleiben € 100.000,00, welche zu versteuern sind.

► Beispiel

Der Erblasser war nicht verheiratet, sondern hatte lediglich eine langjährige Lebensgefährtin, die das Bankguthaben von € 600.000,00 Wert erbt. Die Lebensgefährtin hat lediglich einen Freibetrag von € 20.000,00, sodass € 580.000,00 versteuert werden müssen.

Wie hoch ist die Steuer?

Die Höhe der Steuer bestimmt sich nach der Nähe des Erben zum Erblasser. Der Steuersatz von Ehegatten und Kindern beginnt z. B. 7 %. Entfernte Verwandte oder gar nicht Verwandte zahlen einen Steuersatz von mindestens 30 %.

a. Steuerklassen

Das Erbschaftssteuergesetz unterscheidet drei Steuerklassen, in denen die persönlichen Verhältnisse des Erben zum Erblasser berücksichtigt werden. Je enger das Verhältnis zwischen Erbe und Erblasser, umso niedriger ist die Steuer.

Steuerklasse I:

- Ehegatte und eingetragener Lebenspartner
- eheliche und nichteheliche Kinder, Adoptivkinder und Stiefkinder (nicht Pflegekinder)
- Abkömmlinge der Kinder und Stiefkinder (Enkelkinder)
- Eltern und Großeltern bei Erwerb von Todes wegen (nicht bei einer Schenkung)

Steuerklasse II:

- Eltern und Großeltern, wenn sie Empfänger einer Schenkung sind
- Geschwister
- Nichten und Neffen

- Stiefeltern
- Schwiegerkinder und Schwiegereltern
- der geschiedene Ehegatte und der Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft

Steuerklasse III

Hierzu gehören alle entferntere Verwandten (z. B. Cousins, Cousinen etc.) und beliebige Dritte (z. B. Freunde / Bekannte).

b. Steuersätze

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich ... Euro	Vom Hundertsatz in der Steuerklasse		
	I	II	III
75.000 Euro	7	15	30
300.000 Euro	11	20	30
600.000 Euro	15	25	30
6.000.000 Euro	19	30	30
13.000.000 Euro	23	35	50
26.000.000 Euro	27	40	50
über 26.000.000 Euro	30	43	50

➤ Beispiel

Der Erblasser vererbt seiner langjährigen Lebensgefährtin sein Einfamilienhaus, in dem beide gemeinsam wohnen. Das Einfamilienhaus hat einen Wert von € 600.000,00.

Lösung:

Der Freibetrag der Lebensgefährtin beträgt € 20.000,00 (siehe oben). € 580.000,00 müssen daher von der Lebensgefährtin versteuert werden. Der Steuersatz der Lebensgefährtin beträgt 30 %. Die Lebensgefährtin muss daher € 174.000,00 (30 % von € 580.000,00) an Erbschaftssteuer zahlen.

Verschenken

Neben dem Erbrecht ist es ratsam, sich auch damit zu beschäftigen, ob nicht bereits zu Lebzeiten Vermögen auf die nächste Generation übertragen wird. Im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Vorweggenommene Erbfolge deshalb, da man selbst zu Lebzeiten bereits Vermögen auf potentielle Erben überträgt.

Gründe für eine solche Übertragung können vielfältig sein. Insbesondere sollte man aber über zwei Gründe nachdenken, und zwar eine Übertragung aus steuerlichen Gründen sowie eine Übertragung, um Vermögen vor dem Zugriff von Dritten insbesondere des Sozialamtes oder auch von Pflichtteilsberechtigten zu schützen.

1. Vermögensübertragung aus steuerlichen Gründen

Wie bereits dargestellt, müssen Erbschaften, wenn sie bestimmte Freibeträge überschreiten, versteuert werden. Um eine solche Besteuerung zu umgehen, kann zu Lebzeiten bereits Vermögen übertragen werden.

► Beispiel

Der Vater hat ein Bankguthaben im Wert von € 800.000,00. Es ist ein Kind vorhanden. Die Ehefrau ist bereits verstorben.

Für den Fall, dass der Vater zu Lebzeiten keinerlei Schenkungen vornimmt, erbt das Kind € 800.000,00. € 400.000,00 ist der Freibetrag, sodass das Kind € 400.000,00 versteuern muss.

Alternative:

Der Vater schenkt dem Kind zu Lebzeiten bereits einen Betrag im Wert von € 400.000,00. Wenn er später verstirbt, erbt das Kind lediglich das Guthaben im Wert von € 400.000,00.

Ergebnis:

Das Kind muss keine Steuern zahlen.

Müssen Schenkungen nicht versteuert werden?

Schenkungen zu Lebzeiten werden genauso versteuert, wie Erbschaften. Es gelten die gleichen Freibeträge (mit einer Ausnahme, die hier keine Rolle spielen soll) und die gleichen Steuersätze.

Kann ich beliebig oft die Steuerfreibeträge ausnutzen?

Nein! Die Steuerfreibeträge können alle 10 Jahre voll ausgenutzt werden. Die Schenkungssteuerfreibeträge und die Erbschaftssteuerfreibeträge werden diesbezüglich zusammengerechnet.

➔ Beispiel

Der Vater schenkt dem Kind eine Immobilie im Wert von € 400.000,00. Nach fünf Jahren verstirbt der Vater. Das Kind hat keinen erbschaftssteuerrechtlichen Freibetrag und muss die weitere Erbschaft versteuern.

Alternative:

Der Vater stirbt nicht nach fünf Jahren sondern erst nach zehn Jahren. Hier ist auch die Erbschaft steuerfrei, weil zwischen Schenkungen und Erbschaft zehn Jahren vergangen sind.

Die Steuerfreibeträge können auch mehrfach nacheinander ausgenutzt werden.

➔ Beispiel

Der Vater schenkt dem Kind eine Immobilie im Wert von € 200.000,00. Fünf Jahre später schenkt er dem Kind einen Barbetrag in Höhe von € 100.000,00. Auch hier muss keine Steuer gezahlt werden. Zusammengerechnet sind innerhalb von zehn Jahren nicht mehr als € 400.000,00 geschenkt worden.

► Beispiel

Der Vater schenkt dem Kind eine Immobilie im Wert von € 400.000,00. Das Kind muss keine Steuern zahlen, weil der Steuerfreibetrag nicht überschritten wird.

Zehn Jahre später schenkt der Vater dem Kind eine weitere Immobilie von € 400.000,00. Auch dieser Erwerb ist steuerfrei.

Die Steuerfreibeträge können also mehrfach in Anspruch genommen werden.

2. Schenkungen aus sozialhilferechtlichen Gründen

Ein zweiter gewichtiger Grund für eine Schenkung ist, einen Vermögensgegenstand, z. B. eine Immobilie, vor dem Zugriff des Sozialamtes zu schützen.

Hintergrund ist häufig eine bevorstehende Pflegebedürftigkeit. Für den Fall, dass die Rente nicht ausreicht, um die Heimkosten zu zahlen, würde das Sozialamt den Differenzbetrag monatlich aufbringen müssen. In diesem Fall hätte das Sozialamt Zugriff auf das Vermögen des Pflegebedürftigen, z. B. auf die Immobilie. Die Folge wäre, dass die Immobilie verwertet wird und für die nächste Generation nicht zur Verfügung zu stehen. Um dies zu verhindern, bietet es sich an, z. B. eine Immobilie rechtzeitig auf die nächste Generation, die Kinder, zu übertragen.

► Beispiel

Der Vater ist pflegebedürftig. Es gibt eine Immobilie, das Familienheim. Der Vater hat keinerlei Vorsorge getroffen. Die Rente reicht für das Pflegeheim nicht aus. Das Sozialamt greift auf die Immobilie zu (Verkauf oder Belastung). Zehn Jahre später verstirbt der Vater. Der Erlös aus dem Haus ist vollständig für seine Pflegekosten verwandt worden.

Alternative:

Hätte der Vater die Immobilie rechtzeitig auf das Kind übertragen, würde das Kind im Todesfall die Immobilie weiterhin im Besitz haben.

Kann ich jederzeit eine solche Schenkung vornehmen?

Ja, grundsätzlich kann eine Schenkung jederzeit vorgenommen werden. Allerdings gibt es nach dem Gesetz ein Rückforderungsrecht des Schenkers bei Verarmung. Verarmt ein Schenker innerhalb von zehn Jahren nach Vollzug der Schenkung, kann er den geschenkten Gegenstand zurückfordern. Gleiches gilt für das Sozialamt. Das Sozialamt kann also, wenn die Schenkung noch nicht zehn Jahre her ist, den Vermögensgegenstand (z. B. die Immobilie) vom Beschenkten (z. B. Kind) zurückfordern. Dies bedeutet, dass eine solche Schenkung „rechtzeitig“ geplant werden sollte. Wenn möglich, sollte eine Schenkung durch Vereinbarung von Gegenleistungen vermieden werden.

➔ Beispiel

Der Vater schenkt dem Kind eine Immobilie. Fünf Jahre später wird er pflegebedürftig. Die Rente reicht für das Pflegeheim nicht aus. Das Sozialamt muss einspringen. Das Sozialamt kann die Immobilie zurückfordern.

Alternative:

Wird der Vater erst zehn Jahre nach der Schenkung pflegebedürftig, kann das Sozialamt keinerlei Ansprüche aus der Schenkung mehr herleiten. Ebenso, wenn eine Schenkung wegen Vereinbarung von Gegenleistungen nicht vorliegt.

3. Allgemeines

Muss ich bei einer Schenkung eine bestimmte Form einhalten?

Ja! Grundstücksschenkungen und Schenkungsversprechen müssen notariell beurkundet werden. Es reicht also nicht ein privatschriftlicher Vertrag zwischen Schenker und Beschenkten. Ein solcher Vertrag ist unwirksam.

Kann ich weiter in der Immobilie wohnen, auch wenn ich diese an meine Kinder verschenkt habe?

Ja! Was genau mit der Immobilie nach der Schenkung geschehen soll, kann der Schenker vorab bestimmen.

Handelt es sich um eine selbstgenutzte Immobilie, kann er bestimmen, dass er und z. B. sein Ehegatte oder Partner lebenslang dort wohnen bleiben darf. Ein solches Recht würde in das Grundbuch eingetragen.

Handelt es sich um eine vermietete Immobilie und will der Schenker weiterhin die Miete zur Aufstockung seiner Rente erhalten, würde z. B. ein Nießbrauchsrecht im Grundbuch eingetragen werden. Dadurch wäre sichergestellt, dass der Schenker weiterhin lebenslang die Mieteinnahmen erhält.

Worauf muss noch geachtet werden?

Der Schenker möchte regelmäßig, dass die Immobilie, jedenfalls solange er selbst lebt, im Eigentum des Beschenkten bleibt. Es sind vielerlei Gestaltungen denkbar, aufgrund derer der Beschenkte das Eigentum verlieren kann:

- Der Beschenkte verkauft die Immobilie.
- Der Beschenkte verstirbt vor dem Schenker.
- Der Beschenkte wird insolvent und seine Gläubiger verwerten die Immobilie.
- Der Beschenkte wird geschieden und der Ehegatte hat Zugriff auf die Immobilie.

Für all die obigen Gefahren können in einem notariellen Schenkungsvertrag Sicherungsrechte eingebaut werden. Zwar gilt auch im deutschen Recht der Grundsatz „Geschenkt ist geschenkt – wiederholen ist gestohlen“. Dies gilt aber nicht für den Fall, dass in einem notariellen Schenkungsvertrag diese Punkte bereits geregelt sind. Man sollte daher unbedingt darauf achten, dass in einem notariellen Schenkungsvertrag entsprechende Rückforderungsrechte des Schenkers für diese Fälle vereinbart sind. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Immobilie zu Lebzeiten des Schenkers nicht an Dritte fällt.

Fazit

Jeder sollte sich rechtzeitig Gedanken darüber machen, was mit seinem Vermögen geschehen soll, wenn er „bedürftig“ wird oder aber verstirbt. Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten, zu verhindern, dass Erben Erbschaftssteuer zahlen müssen oder aber zu Lebzeiten Dritte auf das Vermögen zugreifen. Durch rechtzeitige Vorsorge kann nicht zuletzt verhindert werden, dass Erben sich streiten.

Die Autoren



Thorsten Hausmann wurde 1950 in Hamburg geboren und wächst in der Hansestadt auf. Nach Absolvieren der Wirtschaftsfachschule tritt Thorsten Hausmann 1970 als Großhandelskaufmann in den väterlichen Betrieb ein.

Der elterliche Betrieb wird kontinuierlich aufgebaut und bereits 1972 wird der junge Hausmann Mitgesellschafter der Werner Hausmann & Sohn Grundstücksgesellschaft mbH (hausmann-makler.de).

Dann folgen weitere geschäftsführende Tätigkeiten der eigenen Firmierungen:
1978: Hausmann Hausverwaltung GmbH (hausmann-hausverwaltung.de)
1981: Hausmann Immobilien Rhein-Main-Gebiet (hausmann-mainz.de)
1989: Hausmann Objektbetreuung Dresden (hausmann-objektbetreuung.de)

In all den Jahren hält Thorsten Hausmann diverse Funktionen für zahlreiche Berufsverbände inne, und ist seit 2012 Mitglied der Vollversammlung der IHK zu Lübeck. Als mittelständischer Familienunternehmer vertritt Hausmann die Interessen der regionalen Wirtschaft. Von 2003 - 2009 war Thorsten Hausmann zudem Stadtvertreter in Norderstedt und Mitglied in einigen Ausschüssen.

Der Firmenstammsitz ist in Norderstedt. Als WEG-Verwaltungsunternehmen gehört Hausmann zu den Marktführern in der Metropolregion Hamburg und als Immobiliendienstleister wurde die Hausmann Immobilien Beratung 2017 bereits zum dritten Mal in Folge als Fairster Makler durch FOCUS-MONEY u.a. für die fairste Kundenberatung und das beste Preis-Leistungsverhältnis ausgezeichnet.



Tobias Hübner studierte in Hamburg Rechtswissenschaft und ist seit dem 2. juristischen Staatsexamen im Jahre 1996 als Rechtsanwalt tätig. Er ist Sozius der Kanzlei SOTH Rechtsanwälte, Notare, Fachanwälte in Norderstedt.

Herr Hübner ist darüber hinaus Fachanwalt für Familienrecht.

Im Jahre 2006 wurde Rechtsanwalt Tobias Hübner zum Notar ernannt, arbeitet seitdem schwerpunktmäßig im Notariat und ist dort insbesondere auch mit allen Fragen des Immobilien- und Erbrechts befasst. Dies betrifft insbesondere alle Fragen von Immobilienkaufverträgen, Überlassungs- /Schenkungsverträgen sowie der Testamentsgestaltung.

Neben seiner notariellen und anwaltlichen Tätigkeit ist Herr Hübner als Referent für Fragen des Immobilien- und Erbrechts tätig.

Rechtsanwalt und Notar Hübner ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Familienrecht des Deutschen Anwaltsvereins und bildet sich selbst regelmäßig fort.

Weitere Informationen über den Autor, Rechtsanwalt und Notar Tobias Hübner können Sie der Internetseite www.soth.de entnehmen.

Drei Generationen bestimmen bisher den Weg von Hausmann Immobilien



Das Gründerpaar Rita und Werner Hausmann

© privat

Der ursprüngliche Hausmann-Firmsitz befand sich in Sachsen und reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Zwischen Bautzen und Dresden liegen die Wurzeln der Unternehmerfamilie. Die Nachkriegszeit verschlug die Hausmanns in den Westen. 1954 gründeten Rita und Werner Hausmann das Unternehmen neu in Hamburg. 1978 wurde der Geschäftssitz nach Norderstedt verlegt.

Die 1970 gegründete Stadt Norderstedt versprach einen guten Immobilienmarkt. Werner Hausmann hatte ein hervorragendes Gespür für neue, gewinnbringende Herausforderungen.

Die damalige Bundesrepublik war auf Wachstum abonniert, und auch Hausmann expandierte mit neuen Büros in Mainz und an weiteren deutschen Standorten.

Nach der Wiedervereinigung ging man nach Bautzen und später nach Dresden. Heute ist das Immobilienunternehmen Hausmann in der Metropolregion Hamburg

und in Schleswig-Holstein, mit dem Geschäftssitz in Norderstedt, vier Stadtbüros in Hamburg, im Rhein-Main-Gebiet, in Dresden und in Berlin vertreten.

1986 übertrug das Gründerehepaar die Geschäftsleitung an ihren Sohn Thorsten Hausmann. Tochter Kirsten Wulff (geb. Hausmann) und Ehefrau von Thorsten Hausmann Hildegart Hausmann gründeten im Jahr 1983 eigene Immobilienfirmen, die selbstständig arbeiten und die angebotenen Hausmann-Dienstleistungen sinnvoll ergänzen.

Heute ist zudem die nächste Generation im Unternehmen tätig. Die älteste Tochter Tjersti Hausmann ist geschäftsführende Gesellschafterin von Hausmann Immobilien in Wiesbaden, Tanja Hausmann die „rechte Hand“ ihrer Mutter Hildegart, und die jüngste Tochter Dorte Hausmann ist als Prokuristin in leitender Funktion im Bereich des Immobilienverkaufs in der Metropolregion Hamburg und in Schleswig-Holstein tätig.



Die reibungslose Fortführung des traditionellen Familienunternehmens ist schon heute sichergestellt.

© Nina Muske

Impressum

Immobilien und Nachlass

Ratgeber zum Vererben & Verschenken

Autoren: Thorsten Hausmann, Tobias Hübner

Aus der Ratgeber-Reihe der Hausmann Immobilien Beratung

Herausgeber: Hausmann Hausverwaltung GmbH
Segeberger Chaussee 76, 22850 Norderstedt

Druck: Onlineprinters GmbH / diedruckerei.de
Gestaltung & Satz: Andrea Schwedt
1. Auflage, 500 Stk., © Oktober 2017

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden.
Eine Gewähr für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht übernommen werden.



NOTAR

S O T H

RECHTSANWÄLTE · NOTARE
FACHANWÄLTE

Klaus Soth

Notar a.D.

Rechtsanwalt

- Fachanwalt für Erbrecht
-

Heiner Soth

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht
-

Tobias Hübner

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Familienrecht
 - Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
-

Robert Götsche

Rechtsanwalt und Notar

- Fachanwalt für Arbeitsrecht
 - Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
-

Bärbel Wermuth

Rechtsanwältin

- Mediatorin

Ochsenzoller Straße 179
22848 Norderstedt

Telefon 040/534323-0
info@soth.de · www.soth.de

Ihr verlässlicher Partner

Hausmann® Immobilien Beratung

von Menschen – für Menschen ✓

Seit 1954 verkaufen und vermieten wir Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg, in Norderstedt, in Schleswig-Holstein von der Nordsee- bis zur Ostseeküste, im Rhein-Main-Gebiet, in Dresden und in Berlin. ⚡



Sofortkontakt:

(040) 529 6000



www.hausmann-makler.de
info@hausmann-makler.de

Hausmann Immobilien

mit 5 Standorten in der
Metropolregion Hamburg

■ Hausmann Firmenzentrale

Segeberger Chaussee 76
22850 Norderstedt

■ HIT Niendorf

Niendorfer Marktplatz 4
22459 Hamburg

■ HIT Norderstedt

Schmuggelstieg 4
22848 Norderstedt

■ HIT Winterhude

Peter-Marquard-Straße 3
22303 Hamburg

■ HIT Barmbek

Fuhlsbüttler Straße 410
22309 Hamburg

und weiteren Büros in:

■ Hausmann Immobilien

Dörrgasse 5, 65199 Wiesbaden
Richard-Schirrmann-Str. 8-10,
55122 Mainz

■ Hausmann Objektbetreuung

Liebigstraße 26, 01187 Dresden

■ Hausverwaltung Campus Adlershof

Katharina-Boll-Dornberger-Straße 19
12489 Berlin