MREYEN
TAX & WERT
IMMOBILIEN

GUIDO MREYEN GUTACHTER

Immobilienmarkt im demografischen Wandel

Eigenheim der Babyboomer : Was bleibt, wenn man geht ?

Wer ein Haus oder Immobilien besitzt, sollte lieber früher als später an die nächste Generation denken. Das spart Stress, und Steuern !

Ein Haus ist kein rein materieller Besitz. Es geht nicht nur um Wände, Räume, Dach und Grundstück, sondern um Erinnerungen, Geschichte, Gleichbehandlung und um Gerechtigkeit. Kein Ort steht so sehr für Verwurzelung wie das Elternhaus. Viele ältere Hausbesitzer leben heute zu zweit oder allein in ihren Häusern, die einst für Familien gebaut wurden: geräumig und freistehend galt lange als Ideal. Doch passt das noch ? Einer der Hauptgründe für die „Wohnungsnot" im Immobilien-Bestand ist die Alterung der Bevölkerung und die damit verbundene Zunahme von Einpersonen-Haushalten. Belgien braucht bis 2040 mindestens 475.000 zusätzliche Wohnungen (Quelle : ING Belgien) : Wenn der Bau bezahlbarer werden soll, dann muss kleiner geplant werden.

Die Leute unterschätzen, wie alt sie werden können !

Individuell steigt die körperliche Belastung, der Sanierungsbedarf am Haus auch. Der Druck baut sich schleichend auf: eine Dachsanierung steht an, eine neue Heizquelle anstatt fossiler Brennstoffe, eine PV-Anlage wäre schön, das Bad braucht eine begehbare Dusche, Wanne raus, die Kellerdecke müsste gedämmt werden.
Der Verkauf des Eigenheims kommt trotzdem nicht in Frage. Wie auch ?

Die frühzeitige Schenkung an die Nachkommen ist oft sinnvoll, aber keine einfache Entscheidung. Sie kann befreiend wirken, wenn innerhalb der Familie bewusst und vorausschauend geplant wird. Es hilft, schwierige Themen zu Lebzeiten anzusprechen. Wer den Übergang bewusst gestaltet, bleibt nicht stehen, sondern schafft Raum für Neues, und Rechtssicherheit durch Nutznießungsrechte für die Eltern. Wer das Immobilienvermögen konfliktfrei in jüngere Hände übergeben will, sollte möglichst transparent handeln. Eine der wichtigsten Fragen, die im Vorfeld geklärt werden sollten, ist der **Wert der Immobilie**.

Wie also managt man die Übertragung des Elternhauses und der weiteren Immobilien denn ?

Ein sachgemäßer Blick auf den aktuellen, lokalen Marktwert, ausgehend vom Sach- und Bodenwert, kann Klarheit schaffen. Guido Mreyen erklärt als Gutachter die Markteinstufung, die rechtlichen Möglichkeiten und die vorteilhaften Konsequenzen für Eigentümer. Vorneweg: Die Umstände einer jeden Familie sind einzigartig, eine **Musterlösung für alle gibt es nicht.** Aber einige Grundsätze lassen sich in aller Diskretion finden. So kann es zum Beispiel sinnvoll sein, das Haus zu Lebzeiten an die Kinder zu verschenken und die Übertragung seines Vermögens zeitlich zu strecken (= Steuern vermeiden). In manchen Fällen kann es sich lohnen, das Haus an die übernächste Generation zu verkaufen und in einem Anbau (Einliegerwohnung) zu deren Mieter zu werden. So ist längst die gängigste Lösung, das Haus ab 60 Jahren an die Kinder oder eine(n) Enkel(in) zu übertragen und sich dafür ein lebenslanges Wohn- oder Nutznießungsrecht in die Schenkungsurkunde eintragen zu lassen. Die Nutznießung wird in der Regel auf Lebenszeit vereinbart und gilt im Grunde als eine vorweggenommene Schenkung mit Verpflichtungen für die „bloßen Eigentümer". Ein begründetes, nachvollziehbares Wertgutachten, ausgehend vom Sachwert, ist aller Anfang einer **gerechten** Erbfolge. Klare Regelungen zu Lebzeiten sind unerlässlich, wenn man Differenzen vermeiden und **Steuern sparen will.** Erbstreitigkeiten entstehen oft aus Unwissenheit und Überraschungen, denn nicht Jeder erbt allein. Zuerst sollte man den Wert seiner Immobilien kennen, oft der wertvollste Teil in der gesamten Erbmasse.

MREYEN.BE

mreyen ohg
Brunnenstraße 41
4750 Weywertz

guido@mreyen.be
Tel. **+32 (0)80 44 59 56**
Mobil **+32 (0)471 46 29 30**

Unternehmer-Nr. 1006105873
MwSt.-Nr. BE 1006.105.873