



# WOHNEIGENTUM IM ALTER

Informationen und Ratschläge zur Nachlassplanung von Liegenschaften.



Das eigene Haus, die eigene Wohnung – dieser Platz bedeutet für die meisten Eigentümer weitaus mehr, als nur persönlichen Immobilienbesitz. Es ist der Ort, an dem man wesentliche Teile des Lebens verbracht hat. Es ist das Zuhause, in dem die Kinder gross geworden, der Platz, an dem Weihnachten, Geburtstage und Familienfeste gefeiert wurden und es laut und lustig her und zu ging. Bis man dann vielleicht eines Tages sogar selbst Grosseltern werden und Geborgenheit und Obhut den Enkeln nahe bringen durfte. Das eigene Haus, die eigene Wohnung bedeutet Schutz, Behaglichkeit, Nestwärme. Mit einem Wort: Daheim.

Für viele Betagte kommt daher der Zeitpunkt, da man nicht mehr in der Lage ist, das Leben selbständig in den eigenen vier Wänden bestreiten zu können, einem schmerzhaften Abschied gleich. Denn trotz vielerlei Einrichtungen wie Spitex, Haushalthilfen, Essenslieferung usw., wird die Bewältigung des Alltags irgendwann zu einer nicht mehr tragbaren Belastung. Noch häufiger sind es gesundheitliche Gründe, die einen Wechsel an einen Platz erfordern, der umfassende Pflege und Betreuung bietet.

#### **DIE NOTWENDIGEN SCHRITTE RECHTZEITIG VORNEHMEN**

Das eigene Zuhause ist einerseits Wohnort und Lebensmittelpunkt, es ist aber auch eine Immobilie und damit ein Sachgut mit beträchtlichem Wert. Anders als bei beweglichen Wertsachen unterliegt der Umgang damit sowie der Erwerb und die Veräusserung vielen Gesetzen und Vorschriften. Auch wenn es bisweilen schwer fällt, über ein Thema zu sprechen, das fundamentale Änderungen im Leben oder gar das Ableben beinhaltet, muss Immobilienbesitzern nahegelegt werden, rechtzeitig das «Haus zu bestellen», wie der Volksmund sagt. Rechtzeitig heisst, über vorzunehmende Schritte nicht erst zu befinden, wenn die Umstände einem dazu zwingen. Sondern zu einem Zeitpunkt, da noch alle Optionen offen sind und man selbst in der Lage ist, darüber entscheiden zu können.

## **NOTWENDIGES RECHTZEITIG ERLEDIGEN**

**Wenn das Wohneigentum zur Last wird, sollte es nicht auch noch zum Problem werden.**

# VERTRAUENSWÜRDIGE FACHPERSONEN BEZIEHEN

**Einfühlungsvermögen und Fingerspitzengefühl sind wichtig,  
aber gefragt ist vor allem Fachwissen.**

Die wenigsten Liegenschaftsbesitzer sind auch Immobilienexperten. Fachwissen ist jedoch unabdingbar, wenn es um Veränderungen beim Grundbesitz geht. Darum empfiehlt es sich, bevor irgendwelche Massnahmen eingeleitet werden, eine kompetente Fachperson zu konsultieren oder gar zu den Gesprächen beizuziehen. Das kann ein seriöser Immobilienspezialist sein, der über entsprechendes Einfühlungsvermögen und Fingerspitzengefühl verfügt, der Bankberater des Vertrauens – oder auch ein Rechtsanwalt, der von Berufs wegen der Schweigepflicht unterliegt. Welcher von diesen drei Berufsgattungen der richtige Berater ist, hängt vom Thema ab, das es zu diskutieren gilt:

- Der Immobilienspezialist ist die richtige Person, wenn es um Markt- und Bewertungsfragen sowie den Verkauf geht.
- Den Bankberater sollte man dann beiziehen, wenn finanzielle Belange im Mittelpunkt stehen.
- Der Rechtsanwalt ist für juristische Fragen zuständig, sprich für Verträge, Erbschaftsangelegenheiten, Schenkungen, usw.

## **VERMIETEN, VERKAUFEN, VERSCHENKEN, VERERBEN**

Bevor man sich mit einer Veränderung der Situation rund um das Eigenheim befasst, ist es angezeigt, sich über die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und die sich daraus ergebenden Konsequenzen zu informieren. Auf den folgenden Seiten sind die wichtigsten Themen in diesem Zusammenhang behandelt. Die Materie ist allerdings sehr vielfältig und auch von den individuellen Verhältnissen abhängig. Es ist daher an dieser Stelle nur möglich, einen allgemeinen Überblick zu verschaffen. Im konkreten Fall ist es unabdingbar, Fachleute beizuziehen, die detailliert Auskunft erteilen können.





# VERSCHENKEN VON IMMOBILIEN

**Immobilien lassen sich nicht wie andere Wertgegenstände einfach so verschenken. Wenn beispielsweise die Gegenleistung für die Schenkung hoch ist, werden Grundstückgewinnsteuern fällig.**

## **EINE GEMISCHTE SCHENKUNG KANN TEUER WERDEN**

Oft möchten Besitzer von Häusern oder Eigentumswohnungen ihre Immobilie schon zu Lebzeiten ihren Erben überschreiben. Sie vermindern damit die Erbschaftssteuern für die Begünstigten oder senken ihre eigenen Einkommens- und Vermögenssteuern. Wenn mit der Schenkung eine Gegenleistung verbunden ist – zum Beispiel die Übernahme der Hypothek oder ein lebenslanges Wohnrecht für den Schenker – spricht man von einer gemischten Schenkung, die besonderen Bestimmungen unterliegt.

## **GRENZE FÜR DIE MAXIMALE GEGENLEISTUNG**

Ist die Gegenleistung – die Hypothek oder das Wohnrechts – im Verhältnis zum Wert der Liegenschaft zu hoch, bewerten die Steuerbehörden den Vermögensübergang nicht mehr als Schenkung, sondern als gewöhnlichen Verkauf. Das hat zur Folge, dass Grundstücksgewinnsteuern fällig werden, je nach Kanton auch Handänderungssteuern. Die meisten Kantone setzen bei gemischten Schenkungen die Grenze für die maximale Gegenleistung bei 75 Prozent des Liegenschaftswerts.

Eine Schenkung kann die finanzielle Unabhängigkeit des Schenkers gefährden. Sie schmälert zum Beispiel die staatlichen Ergänzungsleistungen, wenn er pflegebedürftig wird. Für Schenkende empfiehlt sich darum eine solide Finanzplanung, die aufzeigt, ob das nötige Einkommen trotz der Schenkung bis ins hohe Alter gesichert ist.

## **AUSGLEICHPFLICHT VON SCHENKUNGEN BEACHTEN**

Eine Schenkung, die einzelne Erben bevorzugt, kann den Frieden in der Familie gefährden. Gesetzliche Erben müssen Schenkungen bei der Erbteilung wieder ausgleichen. Das bedeutet: Sie müssen sich die Zuwendung an ihren Erbteil anrechnen lassen. Wie viel ausgeglichen werden muss, hängt vom Wert der Schenkung zum Zeitpunkt des Erbgangs ab. Übersteigt die Zuwendung den Erbteil, muss der Beschenkte seinen Miterben die Differenz zurückzahlen.

Der Schenker kann den Begünstigten in seiner letztwilligen Verfügung von der Ausgleichspflicht befreien. Allerdings müssen die gesetzlichen Pflichtteile in jedem Fall gewahrt bleiben. Am besten regeln die Parteien in einem öffentlich beurkundeten Erbvertrag verbindlich, ob oder in welchem Umfang bei der Erbteilung ein Ausgleich stattfinden soll.



# VERMIETEN VON EIGENTUMSWOHNUNG ODER EINFAMILIENHAUS

**Die eigenen vier Wände vermieten statt verkaufen ist eine der möglichen Alternativen, wenn man eine Liegenschaft nicht mehr selbst bewohnt.**

## **VERMIETUNG IST SELTEN RENTABEL**

Eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim zu vermieten, zahlt sich unter dem Strich nur selten aus. Von den Mieteinnahmen bleibt nach Abzug der Hypothekarzinsen, Nebenkosten und den Kosten für die Altersentwertung häufig kaum etwas übrig. Auch gehen Mieter erfahrungsgemäss weniger sorgfältig mit ihrer Wohnung um als Eigentümer. Die Folge sind höhere Unterhaltskosten.

## **AUSGESTALTUNG DES MIETVERTRAGS**

Ein wesentlicher Faktor ist die Wahl der Mieter. Vorübergehend in der Gegend arbeitende Geschäftsleute verursachen erfahrungsgemäss weniger Abnutzungsschäden, als Familien mit Kindern. Auch das Rauchen in der Wohnung führt zu einem stärkeren Verschleiss. Das Gleiche gilt für Haustiere. Es kann sich zudem lohnen, den Mietvertrag zu befristen. So können mühsame Diskussionen mit den Mietern verhindert werden, ob ein späterer Eigenbedarf gerechtfertigt ist.

## **FINANZIERUNG**

Auch in Bezug auf die Finanzierung gilt es einiges zu beachten. Guthaben in der Pensionskasse und der Säule 3a können bei vermieteten Objekten nicht als Eigenmittel herangezogen werden. Eine Verpfändung oder ein Bezug dieser Guthaben ist nur für selbst bewohnte Liegenschaften möglich. Vermietetes Wohneigentum belehnen viele Kreditinstitute mit maximal 60 bis 70 Prozent statt der üblichen 80 Prozent. Der Käufer muss also bis zu 40 Prozent des Kaufpreises aus eigenen Mitteln finanzieren.

## **HYPOTHEK AMORTISIEREN**

Manche Banken gewähren pensionierten Eigentümern nur noch eine Hypothek bis maximal 65 Prozent des Verkehrswerts der Liegenschaft und zwingen sie so zu einer substantiellen Amortisation der Hypothek. Welche Bedingungen die betreffende Bank stellt und auch die Frage, welches Hypothekarmodell für die Hausbesitzer am vorteilhaftesten ist, sollte mit einem unabhängigen Hypothekarberater besprochen werden.

# EIGENHEIM ZU LEBZEITEN ÜBERTRAGEN

**Besitzer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sollten sich möglichst früh überlegen, was nach ihrem Ableben mit dem Haus geschehen soll.**

Normalerweise hat der hinterbliebene Ehepartner ein gesetzliches Vorrecht auf das gemeinsame Eigenheim. Meistens gehört es aber nicht ihm allein, sondern der Erbengemeinschaft, an der auch die Kinder beteiligt sind. Wenn der hinterbliebene Ehepartner das Haus, bzw. die Wohnung behalten möchte, den Kindern ihren Anteil aber nicht auszahlen kann oder will, darf er zumindest das Wohn-, bzw. Nutzniessungsrecht beanspruchen. In einem solchen Fall gehört ihm die Liegenschaft allerdings nicht. Er darf sie ohne Einverständnis der übrigen Erben weder verkaufen noch die Hypothek erhöhen. Wer möchte, dass sein Ehepartner frei über die gemeinsame Immobilie verfügen kann, sollte ihn so weit wie nur möglich begünstigen.

## **DIFFERENZEN MIT SCHLIMMEN FOLGEN**

Problematischer wird es, wenn der Besitzer oder die Besitzerin keinen Ehepartner hinterlässt. Häufig können sich die Erben nicht einigen, ob sie die Immobilie verkaufen oder vermieten wollen. Die Folge sind oft lange Auseinandersetzungen. Erscheint eine Einigung unter den Erben aussichtslos, ist sogar ein richterlich angeordneter Zwangsverkauf nicht ausgeschlossen. Ein vom Erblasser im Testament eingesetzter Willensvollstrecker kann verhindern, dass es so weit kommt.

## **STREIT ZWISCHEN ERBEN VERMEIDEN**

Zeichnet sich schon zu Lebzeiten ein Streit unter den Erben ab, kann der Besitzer in seinem Testament mit einer sogenannten Teilungsvorschrift bestimmen, welcher Erbe die Liegenschaft unter Anrechnung an seinen Erbteil übernehmen darf. Oder er überträgt das Eigenheim schon zu Lebzeiten an einen Erben und sichert sich im Gegenzug ein lebenslangliches Wohn- oder Nutzniessungsrecht.

## **ÜBRIGE ERBEN NICHT BENACHTEILIGEN**

Sowohl im Falle einer Teilung als auch bei einem Erbvorbezug gilt der jeweilige Verkehrswert der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers als Anrechnungswert bei der Erbteilung. Wer einen tieferen Wert vereinbart, läuft Gefahr, dass einzelne Erben sich dadurch benachteiligt fühlen. Das Gleiche gilt bei einem vorzeitigen Verkauf der Liegenschaft an einen der Erben, wenn ihr Wert bis zum Tod des Erblassers erheblich steigt. Grundsätzlich liegt es jedoch im freien Ermessen des Erblassers, einzelne Erben zu bevorzugen, solange dadurch die Pflichtteile der übrigen Erben nicht verletzt werden.





# KLARE VERTRÄGE SIND HILFREICH

**Wenn ein Paar unverheiratet zusammenlebt, sollte vertraglich geregelt werden, wie im Todesfall mit Immobilien und Sachwerten zu verfahren ist.**

## **DER STAAT ALS ERBE**

Wenn ein Paar nicht verheiratet ist, gelten sie nach den meisten kantonalen Steuergesetzen als Nichtverwandte, die in aller Regel hoch besteuert werden. Mit einem Erbvertrag lässt sich dem Problem zwar etwas entschärfen, allerdings sind diese Regelungen bei Konkubinatsbeziehungen bloss in einfachen Fällen brauchbar. Es empfiehlt sich daher, schon frühzeitig nach Lösungen zu suchen, die im Sinne des Paares ausgestaltet werden können, ohne vom Steuerrecht ausgehebelt zu werden.

## **MELDUNG AN DIE PENSIONS KASSE**

Der Pensionskasse ist die Partnerschaft eines Konkubinatspaares in der Regel unbekannt. Wenn nun ein Partner ablebt, ist je nach Reglement alles Kapital verloren, es fällt der Pensionskasse oder den gesetzlichen Erben zu. Das ist allerdings kaum je im Sinne der betreffenden Paare. Deshalb ist die Meldung einer Konkubinatsbeziehung an die Pensionskasse unvermeidlich. Wenn die Pensionskasse weitergehende Abmachungen benötigt - beispielsweise das Vorliegen eines Unterstützungsvertrages – wird sie

sich in aller Regel aus eigenem Antrieb an die Versicherten wenden. Noch besser ist, wenn man die Pensionskasse auffordert, schriftlich festzuhalten, welche Verträge oder Abmachungen notwendig sind.

## **SORGFÄLTIGE VERTRÄGE NOTWENDIG**

Konkubinatsbeziehungen ziehen im Todesfall viele Eingriffe in die Privatsphäre nach sich, die angesichts der komplizierter gewordenen Gesetzgebung auch erfolgen müssen. Wie eine Ehe, so kann auch eine Partnerschaft ohne Trauschein scheitern. Darum sollte geeignete Vorsorge getroffen werden. In einem Testament, einem Erbvertrag, aber auch einem bei der Pensionskasse hinterlegten Unterstützungsvertrag empfiehlt es sich, die Beziehung zu konkretisieren. Zum Beispiel durch einen Nachweis des noch gemeinsamen Wohnens, gemeinsamer Konti oder ähnlichen Kriterien. Sorgfältige Verträge sind notwendig, denn die in den Pensionskassen investierten Werte und die Risiken der Partnerschaften sind zu gross.

# NACHLASSREGELUNG FÜR EHEPAARE

**Mit Ehevertrag oder Erbvertrag kann der Partner finanziell abgesichert werden. Die Erbschaft oder ein grosser Teil davon geht erst an die Nachkommen, wenn beide Ehepartner verstorben sind.**

## **OHNE VERTRAG GILT DAS GESETZ**

Ohne eine letztwillige Verfügung wird das Vermögen eines Verstorbenen nach den gesetzlichen Bestimmungen aufgeteilt. Bei Ehepaaren mit Kindern steht dem überlebenden Ehepartner dann neben dem Anteil am ehelichen Vermögen, das gemäss Güterrecht ihm gehört, die Hälfte des Vermögens seines verstorbenen Partners zu. Die andere Hälfte bekommen die Kinder. Das kann je nach Zusammensetzung des ehelichen Vermögens dazu führen, dass dem überlebenden Partner nicht genügend Mittel für ein finanziell sorgenfreies Leben zur Verfügung steht. Steckt praktisch das ganze Vermögen im Eigenheim, muss er womöglich das Wohneigentum verkaufen, um den Kindern ihren Anteil am Erbe auszahlen zu können.

## **MEHRERE MÖGLICHKEITEN**

Es gibt eine ganze Reihe von Möglichkeiten, wie Ehepaare eine solche Situation ausschliessen können. Paare, die als Güterstand die Errungenschaftsbeteiligung gewählt haben, können zum Beispiel in einem Ehevertrag vereinbaren, dass der überlebende Partner das gesamte Vermögen erhält, das sie während der Ehe gemeinsam aufgebaut haben. In diesem Fall wird nur der Teil unter allen Erben aufgeteilt, den der Verstorbene in die Ehe eingebracht oder während der Ehe geerbt hat.

## **GUTE LÖSUNG FÜR PATCHWORK-FAMILIEN**

Bei Patchwork-Familien empfiehlt es sich, einen Erbvertrag abzuschliessen, den alle Erben im Beisein eines Notars gemeinsam unterzeichnen müssen. Im Erbvertrag wird festgehalten, dass der überlebende Ehepartner neben seinem gesetzlichen Pflichtteil



von einem Viertel auch die restlichen drei Viertel erhält, allerdings als sogenannter Vorerbe. Als Nacherben werden die Kinder eingesetzt, die damit auf ihren Anteil am Erbe verzichten, bis auch der überlebende Ehepartner gestorben ist. Der Vorerbe wird von der gesetzlichen Sicherstellungspflicht befreit, damit er über das gesamte Vermögen frei verfügen und es auch verbrauchen kann.

## **WIEDERVERHEIRATUNG REGELN**

Heiratet der überlebende Partner wieder, besteht die Gefahr, dass der neue Ehepartner von der Vorerbschaft profitiert, weil dieses Vermögen für die Bestreitung der gemeinsamen Lebenshaltungskosten verwendet wird. Das liegt nicht im Interesse der Kinder, weil sich dadurch ihre Nacherbschaft schmälert. Daher empfiehlt es sich, zum Schutz der Nachkommen zu regeln, dass der überlebende Partner im Fall einer Wiederverheiratung sein Vorerbe umgehend an die Kinder ausliefern muss.





## ZU LEBZEITEN VORSORGEN

**Wer es nicht dem Gesetz, den Erben oder dem Zufall überlassen will, was mit seiner Liegenschaft geschieht, wenn er oder sie einmal nicht mehr da ist, sorgt schon zu Lebzeiten vor.**



Ein häufiger Wunsch ist es, den überlebenden Ehepartner möglichst gut zu stellen. Dies ist ohne besondere Vorkehrungen nicht selbstverständlich. Besteht beispielsweise der Nachlass hauptsächlich aus einer Liegenschaft, so erhält beim Tod des Ehemanns die Ehefrau die Hälfte und die Kinder die andere Hälfte. Eine erste Massnahme zur Besserstellung des Ehepartners ist, die Kinder auf ihren Pflichtteil zu setzen. Der Pflichtteil ist der Teil, den das Gesetz zwingend für die Nachkommen vorschreibt. Reicht auch das noch nicht, kann der Erblasser dem Ehegatten die Nutzniessung unter Verzicht auf den gesetzlichen Anspruch am gesamten Nachlass einräumen. Damit erhalten die Kinder gar nichts. Der Nutzniesser darf das Wohneigentum bewohnen, nicht aber verkaufen oder eine zusätzliche Hypothek aufnehmen.

### **ERBSCHAFTS- UND SCHENKUNGSSTEUERN**

Erbschafts- und Schenkungssteuern werden ausschliesslich von den Kantonen erhoben. Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Erbschafts- und Schenkungssteuer ist der Verkehrswert des anfallenden oder geschenkten Vermögens. Teilweise wird auf die Werte abgestellt, die für die Vermögenssteuer gelten, bei Liegenschaften auf den amtlichen Schätzungswert, den Steuer- oder den Katasterwert. Liegenschaften unterliegen zahlreichen Sondervorschriften und werden im Vergleich zu anderen Vermögenswerten äusserst ungleich behandelt.

### **NACHLASSPLANUNG**

Bevor geerbt werden kann, muss ermittelt werden, was bzw. wie viel überhaupt vererbt wird. Bei Eheleuten führt dies zu einer «güterrechtlichen Auseinandersetzung», wie das juristisch korrekt benannt wird. Der Begriff «Auseinandersetzung» hat nichts mit Differenzen zu tun, sondern umschreibt, welche Vermögensteile in den Nachlass gehören. Entscheidend für diese Frage ist der Güterstand. Es gilt daher, festzustellen, wer den Nachlass erben soll. Wer sichergehen will, dass sein letzter Wille möglichst reibungslos umgesetzt wird, sollte einen Willensvollstrecker einsetzen. Besonders bei komplizierten familiären Verhältnissen – beispielsweise mehrere Ehen mit Nachkommen oder bei Adoptivkindern – aber auch bei komplexen Vermögensverhältnissen lohnt sich der Einsatz eines Willensvollstreckers. Sinnvollerweise wird der Willensvollstrecker in die Nachlassplanung mit einbezogen, damit er noch auf die Ausgestaltung der Planungsinstrumente Einfluss nehmen und sich rechtzeitig auf die Situation einstellen kann.

# HIER ERHALTEN SIE WEITERE INFORMATIONEN



## **ERA FRANCHISE SUISSE AG**

André Hardmeier (Inhaber) | Überlandstrasse 111 | 8600 Dübendorf  
Tel. 044 882 10 04

ERA ist eine der grössten Immobilienmakler-Ketten weltweit. Jedes einzelne Immobilienbüro ist jedoch ein rechtlich selbständiges Unternehmen. Die ERA Franchise Suisse AG koordiniert die Aktivitäten der ERA-Partner in der Schweiz, vermittelt oder verkauft aber selbst keine Immobilien. André Hardmeier, Geschäftsleiter und Inhaber der ERA Suisse AG, nimmt Ihre Immobilienfragen gerne entgegen und berät Sie unverbindlich, kostenlos und absolut diskret.

## **VZ VERMÖGENSZENTRUM AG**

Zürich (Hauptsitz) | Beethovenstrasse 24 | 8002 Zürich  
Telefon 044 207 27 27 | [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

Die VZ Vermögenszentrum AG ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen mit Büros an 22 Standorten in der Schweiz. Das Unternehmen verkauft keine eigenen Finanzprodukte und ist auch kein Produktvermittler, sondern berät neutral und objektiv. Ein erstes Informationsgespräch ist kostenlos.

## **EUGSTER & PARTNER RECHTSANWÄLTE**

Dr. Bruno Eugster | Neugasse 44 | 9001 St.Gallen  
Tel. 071 223 31 75

Die Eugster & Partner Rechtsanwälte sind spezialisiert auf Güter- und Erbrecht, Testamente und Willensvollstreckung. Wenden Sie sich mit Ihrer Frage an Dr. Bruno Eugster. Er wird Ihnen gerne Auskunft erteilen. Wie bei allen Rechtsanwälten ist diese nicht kostenlos. Erkundigen Sie sich deshalb vorweg, welche Honorare wofür verrechnet werden.



**ERA FRANCHISE SUISSE AG**

Überlandstrasse 111 | 8600 Dübendorf

Tel. 044 882 10 04