

# Immobilie vererben: Wichtige Überlegungen für Eigentümer:innen

Die Vererbung einer Immobilie ist mit wichtigen Entscheidungen verknüpft und erfordert umfassendes Wissen sowie sorgfältige Planung. Die Komplexität des Erbrechts, kombiniert mit steuerlichen Herausforderungen und fehlendem Wissen, kann diesen Prozess erschweren. Von den rechtlichen Rahmenbedingungen bis hin zu den steuerlichen Konsequenzen – wir bieten Ihnen einen Einblick in die komplexe Welt der Immobilienvererbung.

## Rechtliche Aspekte und Erbfolge

Das schweizerische Erbrecht legt die Grundsätze der Erbfolge sowie die Rechte der Erben und die Aufteilung des Nachlasses fest. Es bietet einen rechtlichen Rahmen, da sich lediglich eine Minderheit darüber Gedanken macht, was mit ihrem Hab und Gut nach ihrem Ableben geschehen soll. Viele verlassen sich dementsprechend auf die geltenden Gesetze, ohne diese zu kennen und deren Konsequenzen zu verstehen.

Wenn kein Testament oder Erbvertrag erstellt wurde, wird die Erbmasse gemäss dem geltenden Gesetz verteilt, was sich nicht zwingend mit den persönlichen Vorstellungen der Erblasser:innen vereinbaren lässt. Die gesetzliche Erbfolge ignoriert moderne Familienkonstellationen und berücksichtigt nur Blutsverwandte und Ehepartner als Erben, während insbesondere Konkubinatspartner und Stiefkinder leer ausgehen. Wichtig zu verstehen ist zudem die gesetzlich vorgesehene Verteilung mittels Pflichtteilen, die nur mit einem Testament teilweise abgeändert werden kann.

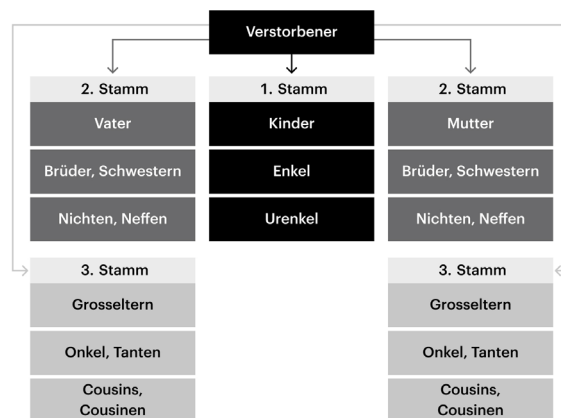
## Steuerliche Überlegungen

Wie beim Verkauf einer Immobilie, spielt deren Marktwert auch für die Erbschafts- und Schenkungssteuern eine wichtige Rolle. Diese Steuern werden von den Kantonen erhoben und sind je nach Wohnort bzw. Standort der Immobilie unterschiedlich.



## Gesetzliche Erbfolge

Die Erbfolge wird nach Stämmen bestimmt. Erst wenn es in einem Stamm keine überlebenden Erben mehr gibt, geht der Nachlass an die weiteren Stämme über. Die gesetzliche Erbfolge endet mit dem 3. Stamm.



Quelle: VermögensZentrum

## ! Info

Ohne Testament stehen Ehepartnern und Nachkommen jeweils 50 % des Nachlasses zu. Mit einem Testament können diese Pflichtteile jeweils auf bis zu 25 % gesenkt werden, wobei die restlichen 50 % frei verfügbar verteilt werden können.

Beim Vererben ist in den meisten Kantonen die Steuer für Erbschaften abhängig von dem Wert sowie dem Verwandtschaftsgrad. Generell sind Ehepartner komplett von diesen Steuern befreit und direkte Nachkommen zahlen nur in wenigen Kantonen Steuern.

Da Kantone bei Steuern grundsätzlich nicht zwischen Erbschaften und Schenkungen unterscheiden, gilt: Je weiter entfernt die Erben mit den Erblassenden verwandt sind, desto höher fällt die Erbschaftssteuer aus. Um die steuerliche Belastung der Erben zu minimieren, stehen Ihnen einige Möglichkeiten zur Verfügung, von Erbvorbezügen bis hin zur Schenkung mit Nutzniessungsvorbehalt. Eine ausführliche Beratung ist unerlässlich, um für die Zukunft gewappnet zu sein und sicherzustellen, dass Ihre Wünsche berücksichtigt werden.

### Strategien für die Immobilienübergabe

Bei der Übergabe von Immobilien an zukünftige Erben ist eine sorgfältige Strategie unerlässlich, um rechtliche, finanzielle und emotionale Herausforderungen zu meistern. Kommunizieren Sie klar mit den potenziellen Erben und schaffen Sie Transparenz über Ihre Wünsche und Erwartungen. Die Immobilienübergabe zu Lebzeiten kann verschiedene Formen annehmen, wobei jede Option ihre eigenen Vor- und Nachteile hat und im Hinblick auf die individuellen familiären und finanziellen Umstände abgewogen werden sollte.

### Verkauf unter Verkehrswert

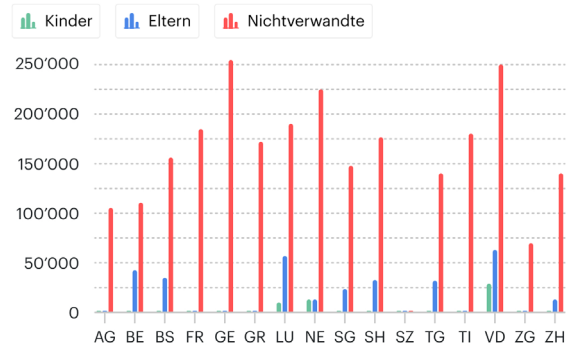
Die Übertragung einer Immobilie unter dem Marktwert, mit der Vereinbarung, dass die Differenz später im Erbgang berücksichtigt wird. Diese Option ist besonders attraktiv, wenn wenige potenzielle Erben vorhanden sind, da es bei mehreren unter Umständen zur Ausgleichspflicht kommen könnte. Mit einem zusätzlichen Abtretungsvertrag kann diese Ausgleichspflicht jedoch umgangen werden.

### Schenkung / Erbvorbezug

Bei der Schenkung einer Immobilie wird diese unentgeltlich an die Erben überschrieben. Mit einer entsprechenden Vereinbarung kann geregelt werden, dass der geschenkte Wert beim Ableben nicht dem

## Kantonaler Erbschaftssteuer Vergleich

Steuerbeträge 2023 für eine Erbschaft von CHF 500'000.-, in CHF



Quelle: VermögensZentrum

Stand: 2023

Erbteil anzurechnen ist, somit entsteht gegenüber anderen Erben keine Ausgleichspflicht. Es ist jedoch darauf zu achten, dass Pflichtteile nicht verletzt bzw. überschritten werden dürfen.

### Schenkung mit Wohnrecht / Nutzniessung

Falls der Erblasser eine Immobilie seinen Erben verschenken, aber noch selbst bewohnen möchte, kann zusätzlich zur Schenkung eine lebenslange Nutzniessung vereinbart werden. Dies bedeutet, dass das Eigentum der Immobilie bereits den Erben übertragen wurde, der Besitz aber bis zum Ableben beim Erblasser bleibt.

### Fazit

Die Vererbung von Immobilien ist ein komplexes Unterfangen, das sowohl fundiertes Wissen als auch vorausschauende Planung erfordert, um eine gerechte und reibungslose Übertragung der Immobilie zu erreichen. Für Eigentümer:innen besteht die Möglichkeit, durch Erbvorbezug oder Schenkungen die Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten zu regeln. Dies und eine klare Kommunikation können helfen, Konflikte zwischen Erben zu vermeiden und die steuerliche Belastung zu optimieren. Angesichts der Komplexität sowie der möglichen Auswirkungen Ihrer Entscheidungen ist es ratsam, sich für eine kompetente Beratung an Expert:innen zu wenden.

### Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/beratung10](http://qr.properti.ch/beratung10)

### Jetzt Newsletter abonnieren



Keine Insights zum Thema Immobilien mehr verpassen!

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/newsletter20](http://qr.properti.ch/newsletter20)