

HAUS VORZEITIG VERERBEN – ALLES RICHTIG MACHEN

Viele Wohneigentümer der Babyboomer-Generation wollen das zu gross gewordene Eigenheim zu Lebzeiten an ihren Nachwuchs vererben. Damit alles reibungslos läuft, sollte professionelle Hilfe beigezogen werden. TEXT – Ruedi Tanner*

BILD: ISTOCKPHOTO.COM/PORTFOLIO/BIM

Viele Seniorinnen und Senioren denken über das vorzeitige Vererben des zu gross gewordenen Hauses an den eigenen Nachwuchs nach.



► KEIN «SILVER TSUNAMI» DURCH BABYBOOMER

Eine Raiffeisen-Studie hat unlängst ergeben: Pensionierte Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer möchten in ihrer Mehrzahl bis ans Lebensende in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben oder das Eigenheim direkt an die nächste Generation vererben. Damit bleibt der «Silver Tsunami» aus, der den Immobilienmarkt mit Wohnobjekten der Babyboomer-Generation überschwemmen würde.

Doch über das vorzeitige Vererben des zu gross gewordenen Hauses mit Garten denken immobilienbesitzende Seniorinnen und Senioren durchaus nach. Die Eltern wollen mit der vorzeitigen Vererbung das Zuhause an ihre Nachkommen übertragen und in eine kleinere Liegenschaft oder altersgerechte Wohnung umziehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bei den aktuellen Preisentwicklungen der Kauf eines Eigenheims für viele junge Familien basierend auf der Eigenfinanzierung immer schwieriger wird.

ERBVORBEZUG – UND SEINE KONSEQUENZEN

Die elterliche Absicht ist gut. Allerdings müssen die Schritte und Risiken in der Familie offen und transparent besprochen und geplant werden. Denn wenn Eltern zu Lebzeiten einem ihrer Kinder das Haus oder die Wohnung überlassen, gilt dies grundsätzlich als Erbvorbezug. Das heisst, dieser Nachkomme muss

sich den Wert der Immobilie bei der Erbteilung an seinen Erbteil anrechnen lassen und den Wert gegenüber seinen Geschwistern ausgleichen. Wollen die Eltern dies nicht, müssen sie die Weitergabe ausdrücklich als «nicht ausgleichspflichtige Schenkung» bezeichnen. Dann ist der Begünstigte von der Ausgleichspflicht befreit. Allerdings darf die Absicht der Eltern die Pflichtteile der anderen Kinder nicht verletzen, denn diese Pflichtteile stehen allen Kindern auf jeden Fall zu.

WERT BESTIMMEN – EXPERTEN BEZIEHEN

Ist die Entscheidung gefallen, dass ein Kind das Haus übernehmen möchte, ist der korrekte Wert zu bestimmen. Die Wertermittlung ist notwendig, damit keines der anderen Kinder benachteiligt wird. Der Wert des Eigenheims hat einen direkten Einfluss auf die Erbteilung. Es gibt zwei Methoden, diesen Wert zu bestimmen: die klassische Verkehrswertschätzung und die hedonische Bewertung. Um Konflikten vorzubeugen, sollte dafür eine professionelle Expertise eingeholt werden. Qualifizierte Maklerinnen und Makler verfügen über fundierte Fach- und Marktkennntnisse und können als unabhängige Experten familieninterne Streitigkeiten und Diskussionen verhindern. Der Beizug einer Fachperson hilft auch, weil gerade bei der Weitergabe der Immobilie innerhalb der Familie die persönliche Betroffenheit oft zu einer Fehleinschätzung führt: Das Kind, das die Liegenschaft übernimmt, tendiert eher zu einem tieferen Wert – im Gegensatz zu

“
DIE WERT-
ERMITTLUNG
IST NOTWENDIG,
DAMIT KEINES
DER ANDEREN
KINDER BE-
NACHTEILIGT
WIRD.
”

den übrigen Erben, die bei einer Auszahlung von einem höheren Wert der Immobilie ausgehen.

Oft werden dann vom geschätzten Verkaufswert 10 bis maximal 20% abgezogen, um den eigentlichen Übernahmepreis zu bestimmen. Dies, weil es sich um einen geschätzten Wert und nicht um den effektiv auf dem Markt erzielten Verkaufspreis handelt. Und weil der Nachkomme, der die Liegenschaft übernimmt, bei einem späteren Verkauf Grundstückgewinnsteuern bezahlen muss.

WEITERGEBEN – ABER UNTER MARKTWERT

Eltern geben die Immobilie den eigenen Kindern in vielen Fällen als gemischte Schenkung weiter: Die Nachkommen zahlen zwar einen Kaufpreis, doch dieser liegt unter dem Marktwert. Auch in diesem Fall besteht später bei der Erbteilung eine Ausgleichspflicht: Sowohl die damalige Differenz zum Marktwert als auch die Wertsteigerung der Liegenschaft müssen

später ausgeglichen werden. Deshalb ist es wichtig, dass die Eltern im Zeitpunkt der gemischten Schenkung den Wert des Hauses oder der Wohnung professionell schätzen lassen, damit später allen Beteiligten klar ist, auf Basis welcher Zahlen der Ausgleich berechnet werden muss.

WEITERGEBEN – UND WOHNEN BLEIBEN

Wollen die Eltern das Wohneigentum zu Lebzeiten an die Nachkommen weitergeben, aber dennoch darin wohnen bleiben, haben sie zwei Möglichkeiten: das Wohnrecht und die Nutzniessung. In beiden Fällen geht das Haus, die Wohnung ins Eigentum der Nachkommen über. Unterschiedlich geregelt sind jedoch die Rechte daran und die finanziellen Verpflichtungen. Ein solches Wohn- oder Nutzniessungsrecht wird in einem öffentlich beurkundeten Vertrag festgehalten und muss im Grundbuch eingetragen werden. Auch hierfür ist die Begleitung durch einen Experten – Maklerin oder Makler, Rechtsanwalt oder Notarin – von grossem Vorteil. ■



***RUEDI TANNER**

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirz Tanner Immobilien AG in Bern.

ANZEIGE



**EINFACH UND
CLEVER CO₂
EINSPAREN:
SIKA ÖKO-RECHNER**



DAS CLEVERE SIKA DACH

SikaRoof® SMART:

Das nachhaltige Dach wird Realität.

Dachabdichtung, Befestigung, Begrünung, Kontrolle – alles aus einer Hand.

SikaRoof® AT – ökologische Dachabdichtung, lösemittelfreie Verlegung, robust und widerstandsfähig, Dichtungsbahnen für begrünte und kühlere Dächer, Rückhaltung von Regenwasser.

SikaRoof® Anchor 250 – zuverlässiges Befestigungssystem für technische Geräte und Solaranlagen, UV- und witterungsbeständig mit hoher Belastbarkeit.

SikaRoof® SmartControl – Dach-Überwachung für eine schnelle Leckortung.



www.sikadach.ch

BUILDING TRUST

