

Der Generationenwechsel beim Wohneigentum ist ein wichtiger Schritt vieler Menschen. Wenn ältere Generationen ihr Eigentum an die nächste Generation weitergeben, gibt es verschiedene Aspekte zu beachten. Von rechtlichen und finanziellen Überlegungen bis hin zur Werterhaltung des Vermögens – ein reibungsloser Übergang erfordert sorgfältige Planung. Wir beantworten Ihnen alle Fragen rund um den Generationenwechsel beim Wohneigentum.

AUTOREN



Stefan Müller

stefan.mueller@truvag.ch
Immobilien-Bewerter FA
Techn. Kaufmann FA



Reto Bernhard

reto.bernhard@truvag.ch
MLaw
Rechtsanwalt
Inhaber Notariatspatent

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Ich möchte die Liegenschaft an meine Nachkommen übergeben. Muss die auf der Liegenschaft bestehende Hypothek für meine Kinder tragbar sein?

Bei einer Liegenschaftsübertragung an die Nachkommen gelten seitens Banken die gleichen Kriterien für die Finanzierung wie bei einem aussenstehenden Käufer (kalkulatorische Zinsbelastung von in der Regel 4.5%, mindestens 20% Eigenmittel). Ein Erbvorbezug, eine Schenkung oder ein Darlehen kann als Eigenmittel angerechnet, respektive dafür verwendet werden, die Eigenmittel zu erhöhen um die Tragbarkeit zu ermöglichen.

Wir möchten unsere Liegenschaft an unsere ältere Tochter übertragen. Braucht es hierfür eine Immobilienbewertung?

Gerade bei familieninternen Liegenschaftsübertragungen und insbesondere, wenn mehrere Nachkommen vorhanden sind, empfehlen wir dringend eine fundierte Immobilienbewertung. Der Kaufpreis und eine allfällige Abweichung zum Marktwert haben sowohl steuerliche wie auch erbrechtliche Konsequenzen.

Wir haben drei Kinder, wovon eines bereits eine Immobilie besitzt. Wir möchten so lange wie möglich im Haus wohnen und suchen die beste Möglichkeit zur Weitergabe. Was schlagen sie vor?

Neben dem Wert der Liegenschaft ist in diesem Fall insbesondere entscheidend, über wie viel Vermögen Sie sonst noch verfügen, denn Sie möchten sicher alle Kinder gleich halten. Eine Möglichkeit in diesem Fall ist, sich ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung einzuräumen. Es gilt auch zu definieren, zu welchem Wert das Wohnhaus übergeben wird. Ebenfalls empfehlen wir, sich frühzeitig über die Ausgleichszahlungen der anderen Kinder Gedanken zu machen.

Es ist geplant, unser Haus an eines der beiden Kinder weiterzugeben. Wie gehen wir vor, damit die Kinder später keinen Streit bekommen?

Wichtig bei der Übertragung an Nachkommen ist ein von allen Beteiligten anerkannter Kaufpreis bzw. Übertragungswert. Alle Kinder sind somit idealerweise einzubeziehen. Wird der Kaufpreis bzw. der Übertragungswert nicht von allen anerkannt, so drohen dem übernehmenden Nachkommen in einem späteren Zeitpunkt eine Anrechnung des konjunkturellen Mehrwerts im Nachlass. Im Nachlass wird die Liegenschaft im Falle eines Erbvorbezuges nämlich zum Verkehrswert im Todeszeitpunkt angerechnet. Um dies zu verhindern, empfiehlt sich der Abschluss eines Erbvertrages zwischen allen Familienangehörigen oder die Mitunterzeichnung des Kaufvertrages durch alle Nachkommen. Der Kaufvertrag selbst wird aber nur zwischen den Eltern und dem übernehmenden Kind als Vertragsparteien abgeschlossen.

Es empfiehlt sich ein Erbvertrag oder die Mitunterzeichnung des Kaufvertrages durch alle Nachkommen.

Wir haben unserem Nachbarn vor 30 Jahren einen Teil unseres Grundstücks zur Nutzung für seinen Gartensitzplatz überlassen. Geregelt haben wir das bilateral. Nun liegen wir im Streit und möchten dies vor Übergabe des Hauses an unsere Kinder bereinigen. Was können wir tun oder wie verhindern wir so etwas für die Zukunft?

Belastungen des eigenen Grundstücks zu Gunsten eines anderen Grundstücks oder einer anderen Person werden via Dienstbarkeiten geregelt. Bekannte Beispiele sind Näherbaurechte, Wegrechte, Leitungsrechte oder auch die Nutzniessung oder

Herausforderung Generationenwechsel – wann starten Sie?

**kompetent.
diskret.
persönlich.**

das Wohnrecht. Dienstbarkeitsverträge können im Umfang und zeitlich beschränkt werden. Zudem werden sie im Grundbuch angemerkung und können je nach Ausgestaltung sogar als selbständiges und dauerndes Recht begründet werden. Dienstbarkeitsverträge müssen zwingend von einem Notar öffentlich beurkundet werden. Ist eine Dienstbarkeit zeitlich nicht begrenzt oder geht nicht von Gesetzes wegen unter, bedarf es der Zustimmung beider Parteien.

Mein Mann ist bereits verstorben. Ich möchte nun das Haus an unsere Kinder weitergeben, habe aber gehört, dass die Behörden es meinen Kindern wegnehmen können, wenn ich in ein Pflegeheim muss und die Kosten dafür nicht mehr selbst tragen kann. Wie kann ich das verhindern?

Die Frage des «freiwilligen Vermögensverzichts» stellt sich vor allem, wenn Ergänzungsleistungen beantragt werden sollen.

Ein freiwilliger Vermögensverzicht liegt dann vor, wenn ein Verzicht ohne Rechtspflicht oder ohne gleichwertige Gegenleistung erfolgt ist. Bei Personen mit einem Vermögen von weniger als CHF 100'000 gelten Beträge ab CHF 10'000 pro Jahr als Vermögensverzicht. Auf die Anrechnung wird generell verzichtet, wenn die Ausgaben aus wichtigen Gründen erfolgt sind, z.B. für den Lebensunterhalt bei ungenügendem Einkommen oder für die Werterhaltung von Wohneigentum.

Die Übertragung des Hauses kann also primär dazu führen, dass gar keine oder reduzierte Ergänzungsleistungen beantragt werden können. Wegnehmen können die Behörden das Haus den Kindern jedoch nicht. Allerdings müssen Erben nach dem Tod unter Umständen einen Teil der Ergänzungsleistungen zurückerstatten. ●

PROFITIEREN SIE VON DER VERNETZUNG UNSERER KOMPETENZEN

Haben Sie weitere Fragen rund um das Thema «Generationenwechsel beim Wohneigentum»? Unsere Spezialisten in den Bereichen Immobilienberatung/-vermarktung, Steuern, Recht und Vorsorge stehen Ihnen gerne zur Verfügung.