

Glück hat, wer Immobilien erbt – doch oft beginnt dann erst der Krach

Drei Rechtsanwälte berichten, weshalb Liegenschaften-Erbschaften so oft zu Streitigkeiten führen

LORENZ HONEGGER

Steigende Immobilienpreise verunmöglichen vielen jungen Schweizerinnen und Schweizern den Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung. Glück hat, wer in der Familie bereits eine Immobilie hat, die er eines Tages erben oder schon zu Lebzeiten übernehmen kann. Doch so einfach ist es nicht, wie Gespräche mit drei Rechtsanwälten mit Fachgebiet Erbrecht zeigen.

Besonders in Familien, in denen zu Lebzeiten keine Vorkehrungen für den Erbfall getroffen worden sind, verursachen die Nachlässe juristische Streitigkeiten, die sich über Jahre hinziehen und enorme Kosten mit sich bringen können – gerade auch dann, wenn die Nachkommen im betreffenden Haus aufgewachsen und emotional stark damit verbunden sind. Im Folgenden werden fünf typische Streitfälle im Zusammenhang mit geerbten Immobilien beleuchtet.

Fall 1: Die Immobilie geht als Erbvorbezug an eines von zwei Kindern – danach steigt der Wert des Eigenheims stark an

Viele Eltern übertragen ihr Eigenheim schon zu Lebzeiten einem ihrer Kinder als Erbvorbezug oder Schenkung. Beispielsweise erhält die Tochter die Immobilie im Wert von 1 Mio. Fr., während der Sohn den gleichen Betrag in Form von Bargeld bekommt, damit ausgeglichene Verhältnisse herrschen. Ein erbitteter Erbstreit unter Geschwistern ist mit diesem – auf den ersten Blick fairen – Vorgehen allerdings nicht ausgeschlossen. Im Gegenteil.

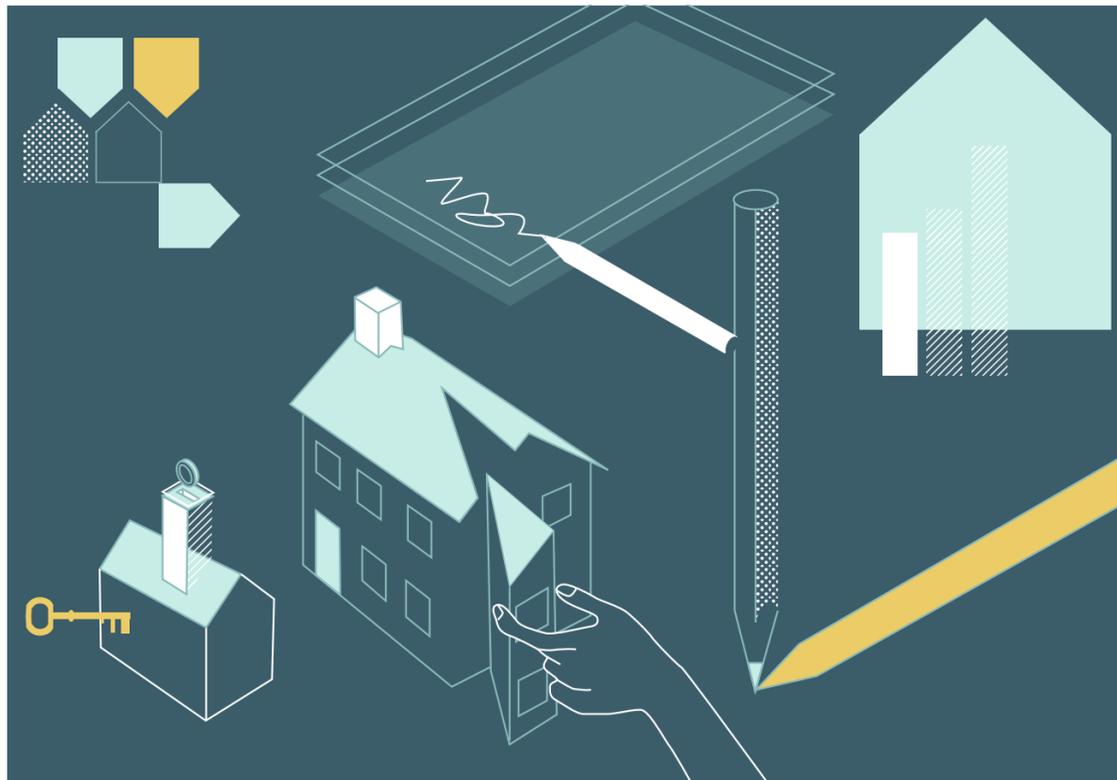
Dafür verantwortlich sind auch der boomende Immobilienmarkt und damit einhergehende Wertsteigerungen: Wenn die Eltern 20 Jahre nach dem Erbvorbezug sterben und sich der Marktwert des Hauses bis dahin auf 2 Mio. Fr. verdoppelt hat, muss die Tochter ihren Bruder für die Wertsteigerung entschädigen, damit dieser vor dem Gesetz nicht benachteiligt ist. «Erfahrungsgemäss verzichten die wenigsten Geschwister auf ihren Anspruch», sagt die Winterthurer Rechtsanwältin Martina Frehner.

Wie viel ein Haus zum Zeitpunkt des Todes oder der Erbteilung an Wert zugenommen hat, ist dabei eine zentrale und höchst umstrittene Frage. Die eine Seite möchte die Immobilie möglichst hoch, die andere möglichst tief einschätzen. Dabei spielen zahlreiche Faktoren eine Rolle: Wenn die Eltern zu Lebzeiten beispielsweise ein Nutzungsrecht für die Immobilie hatten, kann sich das wertmindernd auswirken. Auch eine in Zukunft anfallende Grundstücksgewinnsteuer kann potenziell vom Hauswert abgezogen werden.

Um lange Streitigkeiten und zerrüttete Familienverhältnisse zu vermeiden, empfiehlt Frehner, dass der Erblasser in seinem Testament frühzeitig klare Anweisungen festhält. So kann man beispielsweise definieren, dass der Erbvorbezug eine nicht ausgleichspflichtige Schenkung darstellt, womit die Tochter ihrem Bruder auch bei einer starken Wertsteigerung nichts mehr schuldig ist. «Der Erblasser bevorzugt in diesem Fall die Tochter gegenüber dem Sohn bewusst. Dabei darf allerdings der Pflichtteil nicht verletzt werden.» Es kann sich auch lohnen, einen Gutachter zu bestimmen, der in Streitfällen zum Zug kommt. Oder man legt einen fixen Betrag fest, der bei der Erbteilung als Ausgleichszahlung fällig wird.

Fall 2: Eine Immobilie und mehrere interessierte Erben – das Gericht entscheidet

Wenn mehrere Familienmitglieder als Erbgemeinschaft ein Haus erben und der Verstorbene nicht geregelt hat, wer



Durch Vorkehrungen zu Lebzeiten lassen sich manche juristischen Streitigkeiten bei Nachlässen vermeiden.

ILLUSTRATION JOANA KELEN

«Es gibt nichts Schlimmeres als emotional geführte Erbstreitigkeiten.»

Michael Sigerist
Fachanwalt Erbrecht

die Immobilie übernehmen soll, ist das ein natürlicher Ausgangspunkt für Streitigkeiten. «Erben müssen als Gesamteigentümer alles einstimmig entscheiden. Können sie sich nicht einigen, wer die Liegenschaft übernimmt, entscheidet das Gericht, und das führt immer wieder zu unschönen Resultaten», sagt die Luzerner Rechtsanwältin Domino Hofstetter.

So sei es seit einem Bundesgerichtsentscheid vom Juni 2017 möglich, dass die Gerichte im Streitfall die Immobilie per Losverfahren einem der Nachkommen zuweisen müssen; unabhängig davon, wer nach objektiven Kriterien am geeignetsten für die Übernahme der Liegenschaft ist. Obwohl solche Verfahren mit einem Zufallsentscheid endeten, sei dieses Szenario mit hohen Kosten verbunden. «Oftmals ist das Ergebnis nicht im Interesse der Erben», sagt Hofstetter. Gibt es neben der Liegenschaft keine weiteren, ähnlich wertvollen Vermögenswerte in der Erbmasse, ist die resultierende Lösung noch unschöner: Dann wird die Immobilie per Gerichtsentscheid versteigert und der Erlös unter den Erben aufgeteilt. Das ist meistens dann der Fall, wenn die Immobilie einen hohen Wert hat.

Fall 3: Der überlebende Ehepartner kann die Immobilie nicht halten wegen der Pflichtteile der Kinder

Es ist ein Szenario, das sich keine Familie wünscht: Der Vater stirbt und hinterlässt seine Ehefrau und die beiden minderjährigen Kinder. «Wenn die Eltern keine Vorkehrungen getroffen haben und die während der Ehe erworbene Immobilie den weitaus grössten Vermögenswert darstellt, kann es sein, dass die Mutter die Immobilie nicht halten kann», sagt der Luzerner Fachanwalt Erbrecht Michael Sigerist. Das ist dann der Fall, wenn die Liegenschaft zur Erbschaft des Ehepartners gehört: Die Kinder haben in diesem Szenario einen Pflichtteilsanspruch von drei Achteln auf die väterliche Hälfte der Immobilie. Die Mutter muss ihnen diesen Pflichtanteil an der Immobilie auszahlen. «Verfügt sie nicht über die nötigen flüssigen Mittel, muss die Liegenschaft falls möglich hypothekarisch belastet oder im Extremfall verkauft werden.»

Rechtsanwältin Frehner bezeichnet solche Fälle als «stossend». Dennoch

könne die Mutter nicht im Namen ihrer Kinder einen Erbverzicht beschliessen, da sie sich aus rechtlicher Sicht in einem Interessenkonflikt befinde. In solchen Fällen müsse die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (Kesb) einen Teilungsbeistand einsetzen, der die Interessen der Nachkommen vertrete, der dann je nach Fall auf der Auszahlung und folglich dem Zwangsverkauf der Liegenschaft beharren kann. Erwachsene Kinder wiederum können von sich aus auf der Auszahlung ihres Pflichtanteils beharren und so den überlebenden Elternteil zwingen, die Immobilie zu verkaufen.

Sowohl mit minderjährigen als auch volljährigen Kindern lässt sich der Zwangsverkauf relativ einfach vermeiden, indem die beiden Ehegatten zu Lebzeiten in einem Ehe- und Erbvertrag regeln, dass beim Todesfall des einen die ganze Errungenschaft auf den überlebenden Ehegatten übergeht. «Voraussetzung ist, dass die Immobilie mit der gemeinsamen Errungenschaft erworben wurde und dass es sich um gemeinsame Nachkommen handelt», sagt Sigerist. Eine weitere Option besteht darin, sich gegenseitig ein lebenslanges Nutzungsrecht einzuräumen.

Leben die Eltern im Konkubinatsverhältnis, ist die Situation noch verzwickter. Man kann sich kein Nutzungsrecht einräumen, und es gibt auch keine gemeinsame Errungenschaft. Durch die 2023 in Kraft tretende Revision des Erbrechts sinken aber zumindest die Pflichtanteile, womit sich die Konkubinatspartner einen höheren Anteil an der Immobilie vererben können.

Fall 4: Die Eltern vermieten einem Kind das Eigenheim zu Lebzeiten, nach dem Tod eines Ehegatten will es aber nicht mehr ausziehen

Manche Eltern vermieten ihren Kindern das Eigenheim lieber, als ihnen die Liegenschaft per Schenkung oder Erbvorbezug zu Lebzeiten zu übertragen. Das kann dann zu Streitigkeiten führen, wenn der Vater stirbt und die Tochter, die mit ihrer eigenen Familie zur Miete im Einfamilienhaus wohnt, nicht ausziehen will, obwohl ihr Bruder und die Mutter die Liegenschaft verkaufen möchten. Die Tochter kann in diesem Fall die Kündigung ihres Mietvertrags wegen des Einstimmigkeits-

prinzips in Erbgemeinschaften einfach blockieren. Ein gerichtlich verfügter Verkauf der Immobilie wäre für die Mutter und den Bruder mit starken Einbussen verbunden, da Immobilien mit einem aktiven Mietverhältnis meist deutlich unter dem eigentlichen Verkehrswert verkauft werden müssen. Als Lösung bietet sich laut Frehner die gerichtliche Einsetzung eines Erbenvertreters an, der das Mietverhältnis auflösen kann.

Fall 5: Überhasteter Erbvorbezug führt zu Streit zwischen Eltern und Nachkommen

Im Juni 2015 lehnte die Schweizer Stimmbevölkerung die Erbschaftsteuer-Initiative mit 71,7% deutlich ab. Viele Schweizer Eigenheimbesitzer übertrugen jedoch ihre Immobilie bereits im Vorfeld ihren Kindern, aus Sorge über die mögliche Einführung

Die Lokalsektionen des Hauseigentümerverbands registrieren ein wachsendes Interesse in Bezug auf erbrechtliche Fragen.

einer nationalen Erbschaftsteuer in der Höhe von 20%. «Das waren oft Schnellschüsse. Im Nachhinein würden das viele nicht mehr machen», sagt Rechtsanwältin Hofstetter. Häufig hätten sich die Eltern ein Nutzungsrecht eingeräumt, müssten nun aber bei vielen Entscheidungen in Bezug auf die Immobilie das Einverständnis ihrer Kinder einholen. Das führe zu Streitigkeiten.

Rechtsanwalt Sigerist rät Immobilienbesitzern, «wirklich alles» vertraglich zu regeln. «Ich rede hier nicht im Interesse eines Anwalts, sondern aus Sicht der Beteiligten. Es gibt nichts Schlimmeres als emotional geführte Erbstreitigkeiten. Die dafür verschwendete Energie und die Kosten stehen in keinem Verhältnis zum Aufwand, der für das Aufsetzen eines umfassenden und künftig friedenssichernden Vertrags notwendig ist.»

Trotz allem finden laut Markus Meier, Direktor des Hauseigentümerverbands Schweiz (HEV), erfahrungsgemäss immer noch viele Erbgänge ohne Testament statt. Allerdings registrierten die Lokalsektionen des HEV seit längerem ein wachsendes Interesse in Bezug auf erbrechtliche Fragen. «Die entsprechenden Informationsveranstaltungen sind sehr gut besucht», sagt Meier. Dazu trage sowohl das neue Erbrecht bei, das mit dem Inkrafttreten per 1. Januar 2023 den Erblassern aufgrund der geringeren Pflichtteile mehr Spielraum bei der Verteilung des Nachlasses geben werde, als auch die hohe Anzahl von Immobilien, die sich im Besitz der älteren Generation befänden.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft

Den Kindern zu Lebzeiten die Immobilie verschenken ist nicht ohne Fallstricke

Bei der Übertragung einer Liegenschaft an die Kinder sind die steuerlichen und erbrechtlichen Folgen genau abzuklären

MICHAEL FERBER

Viele Eltern geben ihren Kindern schon zu Lebzeiten einen Teil ihres Vermögens. So bietet etwa die Übertragung einer Immobilie einerseits die Chance, früh für klare Verhältnisse zu sorgen. Andererseits gibt es dabei auch allerhand Konfliktpotenzial – zumal dann, wenn viele Parteien mit unterschiedlichen Interessen involviert sind. In jedem Fall ist ein solcher Schritt frühzeitig und sorgfältig zu planen.

Umzug in «kalte Wände»

«Solche Schenkungen sind in vielen Schweizer Familien ein Thema», sagt Christian Nussbaumer, Präsident von Treuhänder Swiss, Sektion Zürich. Wichtig sei dabei, dass es bei den Erben nicht zu Verletzungen von Pflichtteilen komme. Das Erbrecht schreibt solche Pflichtteile für nahe Verwandte vor. «Ausserdem sind die steuerlichen Folgen zu berücksichtigen», sagt Nussbaumer.

Bei der Übertragung von Liegenschaften auf die Nachkommen sind mehrere Varianten denkbar, wie Marc-Antonio Iten, Co-Geschäftsführer des Zürcher Unternehmens Dr. Strebel, Dudli + Fröhlich Steuerberatung und Treuhänder, in einem Fachartikel ausführlich: Diese sind der Erbvorzug, die Schenkung, die gemischte Schenkung mit Wohnrecht oder Nutznießung sowie der Verkauf.

■ **Als Schenkung gilt laut Iten jede Zuwendung unter Lebenden, womit jemand aus seinem Vermögen einen anderen ohne entsprechende Gegenleistung bereichert.** Dabei wird in den meisten Kantonen eine Schenkungssteuer fällig, die Besteuerung ist vom Verwandtschaftsgrad abhängig.

■ **Eine gemischte Schenkung liegt laut dem Fachartikel dann vor, wenn Parteien den Erwerbspreis einer Immobilie bewusst unter dem wahren Wert der Liegenschaft ansetzen.** Der Wille dahinter ist, die Differenz dem Erwerber unentgeltlich zukommen zu lassen. Bei der Übertragung einer Liegenschaft auf die Nachkommen kann das heissen, dass diese auch die auf der Immobilie lastende Hypothek übernehmen und/oder dem Veräusserer ein unentgeltliches Wohn- oder Nutznießungsrecht daran einräumen, wie es darin heisst.

■ **Der Erbvorzug ist laut Iten im Zivilrecht nur rudimentär geregelt.** Letztlich handle es sich dabei um «nichts anderes als eine Schenkung an einzelne oder mehrere Erbanwärter und wird steuerlich mit dieser gleichgesetzt».

Gefahr von Streit in der Familie

Eine solche Übertragung einer Liegenschaft birgt die Gefahr von Streit. «Bei einem solchen Schritt ist es entscheidend, die ganze Familie an einen Tisch zu bringen», sagt Werner Theiler, Teamleiter Erbschaften bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Die Erben bilden schliesslich zusammen eine Erben-gemeinschaft, ob sie dies möchten oder nicht. Neben den Kindern eines Erb-



Erhält eines von mehreren Kindern die Immobilie, muss ein späterer Wertzuwachs einkalkuliert werden.

ILLUSTRATION: JOJANA KEJALA

Man muss sich bewusst sein, dass eine Schenkung an ein Kind bei der späteren Erbteilung grundsätzlich ausgeglichen werden muss.

lassers gehören dazu auch die Partnerin oder der Partner, die möglicherweise maximal begünstigt werden oder ein Wohnrecht bzw. eine Nutznießung an einer Immobilie erhalten sollen. Da sich die Familien- und Vermögensverhältnisse unterscheiden, ist eine individuelle Beurteilung der Situation sehr wichtig.

Ohnehin müsse ein solcher Schritt von den Eltern wohlüberlegt sein. «Man arbeitet das ganze Leben für seine eigene Flexibilität im Alter. Deshalb muss man sich auch gut überlegen, ob man die eigene Immobilie an die Kinder überschreibt», sagt Theiler. Wichtig sei dabei vor allem auch der psychologische Aspekt. Die Eltern müssten letztlich bereit sein, ihr bisheriges Heim zu verlassen und in einer neuen Wohnung auf «kalte Wände» zu treffen. Auch im Falle eines Wohn- oder Nutznießungsrechts im bisherigen Zuhause haben sie nicht mehr dieselbe alleinige Entscheidungsmacht, was das Wohneigentum angeht.

Hilfe bei Familiengründung

Als sinnvoll gelten Schenkungen von nicht selbst bewohnten Immobilien an die Nachkommen etwa bei sehr Wohlhabenden. Hier könne es beispielsweise ein Faktor sein, dass sie hohe Einkommens- und Vermögenssteuern bezahlen. «Eine Übertragung könnte diesen Effekt nivellieren und die Steuerlast reduzieren», sagt Theiler.

Ein Thema kann eine solche Übertragung auch sein, wenn man mehrere Liegenschaften besitzt und die Kinder in der Phase der Familiengründung unterstützen will. Wer mehrere Kinder hat, dem bietet sich dadurch die Chance, den Erbvorzug noch zu Lebzeiten in gute

Bahnen zu lenken.

Dabei sollte man sich aber bewusst sein, dass eine solche Schenkung an ein Kind bei der späteren Erbteilung grundsätzlich ausgeglichen werden muss. Übernimmt eines der Kinder das Haus der Eltern und erhalten die Geschwister für den Moment finanziell ausgleichende Zahlungen, so kann es zu Streit führen, wenn sich der Preis der Immobilie danach massgeblich ändert. Theiler empfiehlt, für diesen Fall im Abtretungsvertrag zu vermerken, in welchem Umfang das erwerbende Kind eine mit dem Immobilienerwerb erhaltene Zuwendung bei der späteren Erbteilung ausgleichen muss – sowie, dies nach Möglichkeit auch erbrechtlich in der Familie zu fixieren. «Durch die Zuwendung und den Mehrwert der Immobilie könnte schliesslich der Pflichtteil von anderen Geschwistern verletzt sein», sagt Theiler. Wichtig sei auch, dass sich das Kind die Liegenschaft überhaupt leisten könne, zumal wenn Ausgleichszahlungen an die Geschwister fällig werden.

Zudem stellt sich die Frage, zu welchem Wert die Immobilie an das Kind geht. Experten raten auf jeden Fall zu einer fachmännischen Schätzung des Werts der Liegenschaft. Allerdings kann auch dieser heute oder später angezweifelt werden.

Kantonale Unterschiede

Zudem sind steuerliche Folgen abzuklären. Bei einem Verkauf einer Immobilie an einen Dritten – also ein Nicht-Familienmitglied – würde schliesslich die Grundstücksgewinnsteuer fällig. Im Kanton Zürich und in vielen anderen Kantonen kann diese aufgeschö-

ben werden, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein «offensichtliches Missverhältnis vorliegt», wie Iten in seinem Fachartikel ausführlich. Im Kanton Zürich liege ein solches vor allem dann vor, wenn zwischen dem vereinbarten Erwerbspreis und dem tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie eine Differenz von mindestens 25% bestehe.

Einkalkuliert werden müssten dabei die Höhe der vom Erwerber übernommenen Hypothek und allfällige Gegenleistungen wie ein ganz oder teilweise unentgeltliches Wohnrecht der Eltern oder eine Nutznießung, sagt Theiler. «Letztlich entscheidet das Steueramt, ob die 25% erreicht sind oder nicht.»

Teure Pflegeheime

Viele Liegenschaftbesitzer wollen die Immobilie auch frühzeitig an die Kinder übertragen, um für den möglichen Fall einer späteren Pflegebedürftigkeit und eines Aufenthalts im Pflegeheim finanziell «gewappnet» zu sein. Der Aufenthalt in einem solchen Heim ist in der Schweiz sehr teuer, und die Gefahr besteht, dass man eine Immobilie verkaufen muss, um ihn sich leisten zu können. Das Kalkül lautet nun, durch eine frühzeitige Abtretung der Immobilie könne diese auch bei einem Eintritt ins Pflegeheim in der Familie bleiben.

Hier sollte man die Rechnung aber nicht ohne den Wirt machen. «Man kann das nicht so einfach umgehen», sagt Nussbaumer. Letztlich sei nicht völlig klar geregelt, was in solchen Fällen gelte. Viele Menschen gingen davon aus, dass sie sich zehn Jahre nach der Übertragung auf sicherem Terrain befinden, «aber letztlich kommt es auf die Gemeinde an».

Er empfiehlt nicht, einzig aus Angst vor einem möglichen späteren Pflegeheim-Eintritt die Immobilie an die Kinder abzutreten, sagt auch Theiler. Das Risiko eines Pflegeheim-Eintritts werde überschätzt, die meisten älteren Personen in der Schweiz lebten noch zu Hause und nahmen beispielsweise Dienste der Spitex in Anspruch – was deutlich günstiger ist. «Die wenigsten Menschen leben sehr lange urteilsunfähig in einem Pflegeheim», sagt Theiler.

Auch schauen die Behörden bei Schenkungen bzw. Erbvorzügen und anschliessenden Anträgen auf Ergänzungsleistungen (EL), etwa um das Pflegeheim zu bezahlen, genau hin. Bei der Prüfung des Anspruchs auf EL werden diese zum Vermögen hinzugerechnet.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erbsasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet montags den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft

NZZ

Live

Tickets und Informationen:
nzz.ch/live +41 44 258 13 83

Veranstaltungsausblick

5. November

Gespräche | Bernhard Theater Zürich
Die Welt von morgen –
Simonetta Sommaruga im Gespräch

16. November

Gespräche | Kosmos, Zürich
Mundart –
wie uns der Schnabel gewachsen ist

Ein baufälliges Haus geerbt – abreißen oder renovieren?

Immobilienerven müssen steuerlich und wegen möglicher Wertsteigerungen weit in die Zukunft rechnen

WERNER GRUNDLEHNER

Niedrige Räume, die wegen der kleinen Fenster eher dunkel sind, ein feuchter Keller, und das Mauerwerk weist zahlreiche Risse auf. Ausser schönen Erinnerungen verbindet die beiden Kinder nur mehr wenig mit dem Elternhaus in der Agglomeration der Stadt Zürich. Doch nach dem Tod der Mutter – der Vater ist schon vor einigen Jahren gestorben – stellt diese Immobilie den Löwenanteil des Erbes dar. Die Kinder sind die einzigen Erben. Der Vater hatte in seinem Testament die Kinder auf den Pflichtteil gesetzt und der Mutter das Gesamtvermögen zur Nutznießung übergeben, zudem erhielt sie das Wohnrecht auf Lebzeiten.

Das Haus verfügt über keine Zentralheizung und würde dringend eine Energiesanierung benötigen – die Dämmung von Fenstern, Wänden und Dach erfüllt die heutigen Ansprüche nicht mehr. Nun überlegen sich Tochter und Sohn, wie sie am meisten «Rendite» aus der Erbschaft ziehen sollen. Der grösste Wert steckt wohl im Bauland. Sollen die Erben das Grundstück ausschreiben und zum höchsten Preis verkaufen? Lohnt es sich, die nötigsten Erneuerungen vorzunehmen und das Haus so lange wie möglich zu vermieten? Oder ist es am ergiebigsten, einen Neubau zu erstellen und diesen zu verkaufen – oder eventuell teilweise selbst zu nutzen?

Sanierung lohnt sich nur selten

«Ob ein Haus Mehrwertpotenzial durch Sanierung und Renovation aufweist, hängt stark von der Art des Hauses und der Lage ab», sagt Matthias Hochstrasser, Geschäftsführer bei Hochstrasser & Pfenninger. Bei einem Reihenhäuser mit wenig Umschwung sei das Mehrwertpotenzial eher bescheiden. Dagegen könne es bei einem freistehenden Haus auf einem Grundstück ganz anders ausschauen, wenn man dieses abreißt und je nach Bauzone durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt, das dann als Ganzes zum Beispiel an eine Pensionskasse oder im Stockwerkeigentum verkauft werden kann. «Ein Einfamilienhaus zu sanieren, bringt dagegen nicht viel, da jeder potenzielle Käufer wieder eigene Vorstellungen hat, wie sein Haus auszusehen hätte», fügt der Experte an.

Hochstrasser hat die Erfahrung gemacht, dass die grundsätzlich bereits schwierige Ausgangslage ab drei Erben sehr anspruchsvoll wird. Normalerweise ist die finanzielle Situation höchst unterschiedlich, und bei einem oder mehreren Erben sei die Begehrlichkeit nach Bargeld meist gross. Mit der gemeinsamen Weiterentwicklung eines Bau- oder Umbauprojekts vergrössere sich das Konfliktpotenzial, das in einer Erbengemeinschaft ohnehin schon beträchtlich ist. Auf eine Erbengemeinschaft, die sich entschliesst, die vermachte Immobilie zu entwickeln, kommen auch steuerliche Herausforderungen zu.

Die Besteuerung von Grundstücksgewinnen erfolgt in der Schweiz nicht einheitlich. Entwickelt beispielsweise eine Erbengemeinschaft im Kanton Zürich ein Immobilienprojekt weiter, so



Sich in einer Erbengemeinschaft zu einigen, braucht einiges an Goodwill.

ILLUSTRATION: JOJANA KELEN

wandelt sich die Erbengemeinschaft in eine einfache Gesellschaft um, und die Erteilung gilt als abgeschlossen. Die Auflösung der neuen Gesellschaft wird gemäss Steueranwalt Remo Schmidhauser von Tappolet & Partner bei der Grundstückgewinnsteuer nicht mehr als Erteilung privilegiert behandelt.

Händler wider Willen

Reissen Erben eine geerbte Liegenschaft ab und entwickeln dort ein Immobilienprojekt, das sie im Stockwerkeigentum verkaufen, ist es möglich, dass nebst Grundstückgewinn- auch Einkommenssteuern und Sozialabgaben geschuldet sind, da sie aufgrund der Entwicklung des Immobilienprojekts und von dessen Veräusserung nunmehr als gewerbmässige Liegenschaftshändler betrachtet werden. «Wie so oft im Steuerrecht gilt aber auch hier die Betrachtung des Einzelfalls», sagt Hochstrasser. Veräussern beispielsweise die Erben lediglich einzelne Stockwerkeinheiten zwecks Finanzierung der verbleibenden Stockwerkeinheiten, die sie selber bewohnen, so spricht dies gegen einen gewerbmässigen Liegenschaftshandel.

Die wichtigste Voraussetzung, um mit der «Erb-Optimierung» vorwärtszukommen, ist, dass sich die Mitglieder der Erbengemeinschaft – hier die zwei Geschwister – einig sind, wie sie genau vorgehen wollen. «In dieser Zwangsgemeinschaft hat jeder, der mit der vorgeschlagenen Lösung nicht einverstanden ist, die Möglichkeit, das Gericht anzurufen und die Teilung zu verlangen», sagt Roberto Fornito, Fachanwalt für Erbrecht bei der Kanzlei Bratschi. Der Richter habe aber keine Zuweisungskompetenzen.

Dies habe das Bundesgericht schon mehrfach festgestellt: erneut vor einigen Jahren, als ein Richter ein barrierefreies Haus einem behinderten Nachkommen zuweisen wollte und ein Nachkomme in Australien sich benachteiligt fühlte. Können sich die Erben nicht einigen, muss letztlich die Versteigerung angeordnet werden. «Es kann auch eine Versteigerung innerhalb der Erbengemeinschaft durchgeführt werden, aber sobald ein Erbe damit nicht einverstanden ist, muss die Gant öffentlich werden», sagt Fornito.

Hochstrasser hat aber erlebt, dass ein Gericht drei Immobilienfirmen – eventuell auf Vorschlag der Erben –

eingeladen hat, eine Offerte einzureichen, und jener Firma mit dem besten Angebot den Verkaufsauftrag gab. Denn: «Der Verkauf durch eine Versteigerung über das Betreibungsamt hat einen unvoreilhaftigen Beigeschmack.»

Kaskade an Steueraufschüben

Während der Corona-Pandemie ist es bei diesen öffentlichen Versteigerungen zu grossen Zeitverzögerungen gekommen. In den Jahren vor der Corona-Krise hatte sich jeweils eine grosse Zahl von Bietern eingefunden und hohe Preise meist deutlich über dem Schätzwert seien erzielt worden, sagt Hochstrasser. Früher mussten die Besitzer bei vielen Liegenschaften froh sein, wenn überhaupt ein Interessent an der Versteigerung erschien.

Ein Nachlass mit Immobilien ist auch eine Kaskade von Aufschüben der Grundstückgewinnsteuer: Der erste Aufschub entsteht, wenn die Immobilie vom Erblasser zur Erbengemeinschaft übergeht. Ein weiterer, wenn die Immobilie anlässlich der Erteilung einem Erben zu Alleineigentum zugewiesen wird.

Kommen die beiden Geschwister zu einem Teilungsentscheid, wobei eine Partei die Immobilie erhält und die andere mit liquiden Vermögenswerten – entweder aus dem Erbe oder aus dem Vermögen des anderen Erben – abgegolten wird, gilt es, an die latenten Grundstücksteuern zu denken. Denn: Werden Wertschriften für eine Million veräussert, fallen keine Steuern an. Wird eine Immobilie mit gleichem Wert veräussert, so fallen im Kanton Zürich bei einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren Grundstückgewinnsteuern in der Grössenordnung von 100 000 Fr. an.

Wie man den Gewinn ermittelt

Doch die Frage ist: Wird überhaupt verkauft? Das Haus könnte auch im Besitz des Erben bleiben und später mit Steueraufschub grundstückgewinnsteuerfrei an seine Nachkommen gehen. «Wie die latente Grundstückgewinnsteuer bei der Erteilung berücksichtigt wird, ist Verhandlungssache; oft wird aber die zum niedrigsten Satz berechnete latente Grundstückgewinnsteuer zur Hälfte berücksichtigt», führt Schmidhauser aus. Im obigen Fall, in dem das Haus einen Wert

von 1 Mio. Fr. aufweist, würde der Erbe, der bar abgegolten wird, bei häufiger Berücksichtigung der latenten Grundstückgewinnsteuer auf der Basis von 950 000 Fr. entschädigt.

Derjenige Erbe, der das Haus übernimmt, muss sich aber bewusst sein, wie die Grundstückgewinnsteuer berechnet wird. Steuerobjekt ist nämlich der Gewinn, der bei einer Handänderung an einer Liegenschaft anfällt. Bei der Ermittlung des Gewinns durch das Steueramt ist daher der Wert, zu dem sich der Erbe das von ihm übernommene Grundstück anrechnen liess, unerheblich; entscheidend ist vielmehr der erzielte Verkaufserlös.

Spät entdeckte Altlasten

Ein weiterer Stolperstein ist gemäss dem Bratschi-Rechtsanwalt das Vergessen der Gewährleistung – beziehungsweise die Aufhebung dieser Pflicht. Gemäss Artikel 637 ZGB gelten zwischen Erbengemeinschaft und Erbe die gleichen Pflichten wie zwischen Verkäufer und Käufer. Tauchen nach der Erbübertragung beim Haus Altlasten auf, die kostspielig beseitigt werden müssen, könnte der Erbe, der das Haus übernommen hat, von der Erbengemeinschaft Gewährleistung verlangen und die Kosten auf diese abwälzen. Deshalb ist es wichtig, dass bei der Übertragung des Hauses von der Erbengemeinschaft die Aufhebung der Gewährleistung verlangt wird.

Übernimmt ein Erbe eine Immobilie zunächst zu einem «Familienerpreis» und erzielt durch einen späteren Verkauf einen viel grösseren Betrag als den, der in der Erbteilung als Berechnungsgrundlage diente, kann es zu einer Benachteiligung der Miterben kommen. Solche Eventualitäten lassen sich durch ein Gewinnbeteiligungsrecht regeln. Dabei muss festgestellt werden, welche Wertsteigerungen auf dem Grundstück, durch Investitionen oder aus sonstigen Gründen anfallen. Nicht investitionsbedingte Steigerungen müssen mit den anderen Erben geteilt werden. Vertraglich können etwa auch Sperrfristen festgelegt werden, innerhalb welcher eine Immobilie nicht weiterverkauft werden darf.

Viel Streitpotenzial lässt sich entschärfen, wenn die Erbengemeinschaft gleich zu Beginn einen Rahmenvertrag zur Erteilung aufsetzt. Darin wird etwa geregelt, wie der Immobilienwert ermittelt wird oder wie latente Grundstücksgewinne berechnet und bei der Erteilung berücksichtigt werden sollen. Zudem könnten die Aufhebung der Gewährleistung und der Umgang mit hohen zukünftigen Veräusserungsgewinnen (Gewinnbeteiligungsrecht) geregelt werden.

ANZEIGE

NZZ Shop Sonderpreise für Abonnentinnen und Abonnenten

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet jeweils montags den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft

Hilfe, wir haben das Ferienhaus geerbt!

Ein Feriendomizil zu erben, kann den Familienfrieden stören – dabei liessen sich Streitereien mit geringem Aufwand minimieren

ALEXANDRA STÜHFF

Sie haben mehr als ein Kind und besitzen ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung? Dann ist der Ärger programmiert. Denn in der Praxis zeigt sich, dass die Kinder sehr oft unterschiedliche Vorstellungen davon haben, was mit der Ferienwohnung nach dem Ableben der Eltern passieren soll.

Statt die Themen Testament und Erbe totzuschweigen und quasi im Geheimen den letzten Wunsch zu verfassen und beim Notar zu hinterlegen, raten Experten dazu, dass Eltern mit ihren Kindern über dieses Thema sprechen sollten. Das empfiehlt sich für das Erbe im Allgemeinen, aber im Speziellen für eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus, das nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird, sondern lediglich für mehrere Wochen im Jahr.

Viele Kinder, viele Ideen

Speziell mit Feriendomizilen sind oftmals nostalgische Erinnerungen verbunden – für Eltern und Kinder gleichermaßen. Das führt aber nicht unbedingt zu rationalen Entscheidungen, wenn es um die Weitergabe der Immobilie geht. Viele Eltern wollen sicherstellen, dass das Haus oder die Wohnung auf keinen Fall verkauft wird. Deshalb weihen sie die Kinder lieber gar nicht erst ein und hoffen stattdessen darauf, dass diese sich schon einigen werden, wenn ihnen die Immobilie gemeinsam gehört.

«Ein meist fataler Fehler», sagt Renato Sauter, der den Bereich Nachlassplanung beim VZ-Vermögenszentrum leitet. Das Prinzip Hoffnung sei beim Thema Erben kein guter Berater. «Ein nüchterner Blick auf den Besitz und die Gegebenheiten in der Familie macht es allen Beteiligten am Ende leichter.» Das sollten Eltern immer vor Augen haben, wenn sie sich mit dem Thema auseinandersetzen. Nostalgie und Emotionen hätten dabei keinen Platz.

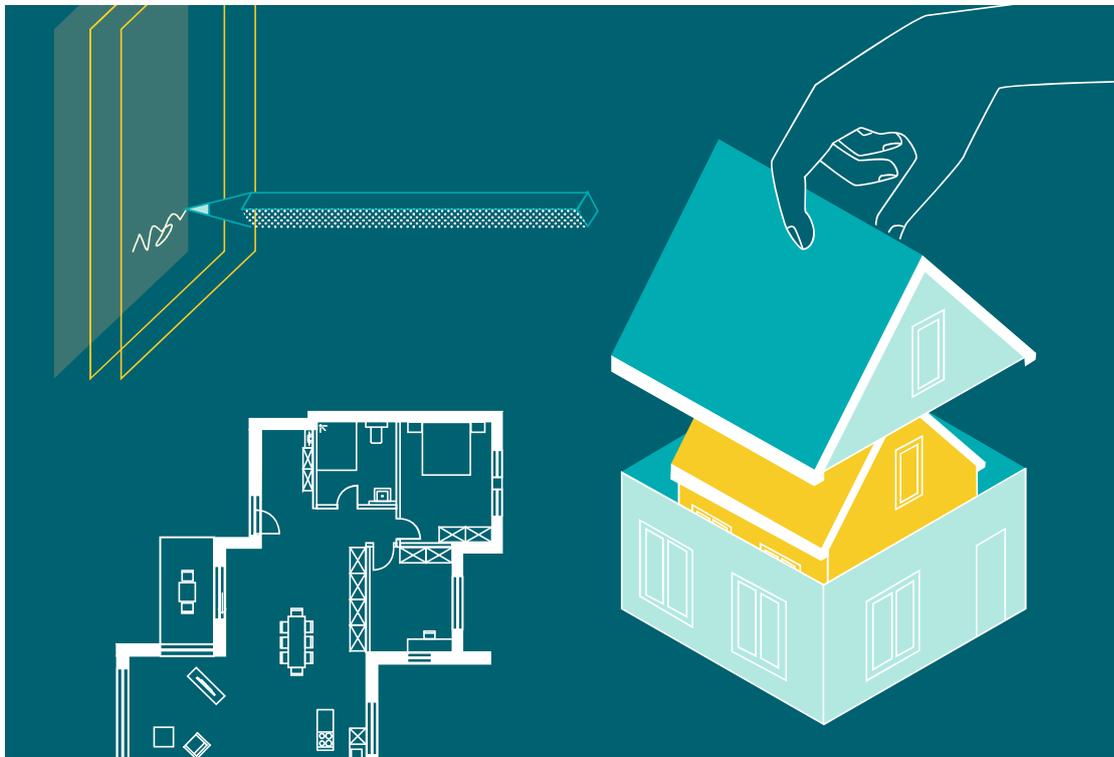
Automatisch Erbengemeinschaft

Existiert keine spezielle Regelung, ist die Ferienwohnung Teil der allgemeinen Erbmasse. Bei zwei und mehr Kindern werden diese rechtlich automatisch zu einer Erbengemeinschaft, die über alles gemeinsam und vor allem einstimmig entscheiden muss, was mit der Ferienwohnung passieren soll. Und genau da beginnen die Probleme. Welche Stolperfallen tun sich auf?

Im schlimmsten Fall will das eine Kind das Domizil sofort verkaufen und den Erlös aufteilen. Der zweite Erbe hat selbst Kinder und möchte die Ferienwohnung so wie bis anhin nutzen. Und das dritte Kind möchte das Objekt ebenfalls weiter in der Familie behalten, es aber lieber in der Vermietung geben und aus den laufenden Mieteinnahmen auch die Kosten für den Unterhalt der Immobilie decken.

«Wir haben immer wieder Fälle von Erbengemeinschaften, die sich jahrelang streiten. Das kommt häufiger vor, als man meint. Und meistens waren die Kinder zu Beginn der festen Überzeugung, dass solche Streitereien nur in anderen Familien vorkommen, aber nicht in der eigenen», sagt Tashi Gumbatshang, Leiter Vermögens- und Vorsorgeberatung bei Raiffeisen Schweiz.

Vielleicht sind sich zu Beginn sogar noch alle direkten Nachkommen einig,



Unterschiedliche Ideen, zum Beispiel zur Sanierung oder Umbau des Ferienhauses, bergen grosses Konfliktpotenzial.

ILLUSTRATION JOHANA KELEN

«Meistens waren die Kinder der festen Überzeugung, dass solche Streitereien nur in anderen Familien vorkommen, aber nicht in der eigenen.»

Tashi Gumbatshang
Leiter Vermögens-
und Vorsorgeberatung,
Raiffeisen Schweiz

dass die Ferienwohnung in der Familie bleiben und nicht verkauft werden soll. Doch bereits die Frage, wer wann und wie lange die Wohnung oder das Haus im Jahr nutzen darf, birgt Streitpotenzial. Wie viele Wochen im Jahr stehen jedem zu, wie werden Feiertage wie Pfingsten, Weihnachten und Neujahr verteilt? Oder wie flexibel sind die Geschwister bei Schullerferienbelegungen, wenn nur ein Teil Kinder hat, der andere nicht? Damit es gar nicht erst zu Diskussionen kommt, sollten die Kinder von vornherein einen Plan erstellen, der die Nutzungszeiten und die Nutzungsdauer genau festlegt.

Doch die Nutzung ist nicht alles, was klar geregelt sein sollte: Entstehen beispielsweise Schäden am oder im Objekt, sind nicht alle automatisch derselben Meinung, in welchem Umfang der Schaden beseitigt wird. Und gerade was Renovationen, Ersatz- oder Modernisierungsinvestitionen angeht, scheiden sich oft die Geister. Soll man das Haus neu streichen, besser isolieren, die Innen-einrichtung modernisieren? Derartige Investitionen gehen ins Geld und sind je nach finanziellen Verhältnissen der Kinder mehr oder weniger gut zu stemmen.

Besonders kompliziert wird die Sache, wenn dann noch die Enkelkinder ins Spiel kommen, weil ein Erbe in der Erbengemeinschaft verstirbt. «Dann werden

aus den ursprünglich drei Beteiligten plötzlich fünf oder mehr, die sich immer auf einstimmige Entscheidungen einigen müssen», erklärt Sauter vom VZ-Vermögenszentrum. «Irgendwann wird so eine Erbengemeinschaft handlungsunfähig.» Deshalb liegt es nahe, diese und weitere potenzielle konfliktträchtige Themen von vornherein zu regeln und nicht darauf zu hoffen, dass es sich schon irgendwie regeln lässt, wenn eine Investition unmittelbar bevorsteht. Es ist sinnvoll, sich mit dem «Was wäre, wenn?» ernsthaft auseinanderzusetzen und sich auf einen für alle Beteiligten gangbaren Weg zu einigen.

Regelungen für alle Fälle

«Viele verwerfen solche Regelungen von vornherein, weil es ja bis jetzt, als die Eltern noch da waren, auch reibungslos funktioniert hat», sagt Gumbatshang. Was dabei jedoch vergessen gehen, sei, dass die Eltern im Besitz der Ferienimmobilie gewesen seien und Entscheidungen vielfach unabhängig vom Votum der Kinder oder sogar ohne deren Wissen getroffen hätten. Das sei in einer Erbengemeinschaft plötzlich anders. Und die Pflicht, alle Entscheidungen nur einstimmig zu treffen, ist für viele Familien die grösste Stolperfalle.

Das gilt erst recht, wenn die Ferienimmobilie in die Vermietung geht. Wer

kümmert sich um die Betreuung der Mieter, wird derjenige dafür entschädigt, welche Mieter sind überhaupt die richtigen, sollen es kurzfristig wechselnde oder lieber Dauermieter sein? Auch über dieses Thema sollten sich die Kinder rechtzeitig Gedanken machen.

Viele Diskussionen liessen sich umgehen, indem man die Verwaltung der Ferienwohnung oder des Ferienhauses einem Profi übergibt, der sich um alles Organisatorische und die Nebenkostenabrechnungen kümmert und dafür der Erbengemeinschaft Rechnung stellt. Wegen aller der erwähnten Stolperfallen raten beide Experten dazu, eine Erbengemeinschaft, wenn überhaupt, nur für eine begrenzte Zeit zu führen mit dem Ziel, die Immobilie zu verkaufen.

Zu Lebzeiten übertragen

Wer von vornherein dieses Risiko potenzieller Fallstricke und die Mühsal der damit verbundenen Regelungen umgehen will, bekommt von Sauter und Gumbatshang folgenden einfachen Rat: Die Eltern könnten bereits zu Lebzeiten die Immobilie an eines ihrer Kinder übertragen oder verkaufen.

Entscheidend sei die Bewertung der Liegenschaft. «Als Diskussionsgrundlage kann der aktuelle Verkehrswert herangezogen werden. Wird die Liegenschaft innerhalb der Familie an die Tochter übertragen mit einem Familienrabatt von beispielsweise 15% auf den Verkehrswert, können die Geschwister mit Vorkaufs- und Gewinnanteilsrechten abgesichert werden», erklärt Gumbatshang das mögliche Vorgehen.

Dabei sollten die Eltern auch gleich verfügen, dass bei einem allfälligen Verkauf der Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt ein Veräusserungsgewinn zu gleichen Teilen unter den Kindern aufgeteilt wird. «Ist dieser Aspekt nicht geregelt, erfolgt keine Gewinnteilung. Das kann zu sehr unterschiedlichen Begünstigungen und somit zu Unstimmigkeiten unter den Kindern führen», ergänzt Sauter. Aber auch diesen Fallstrick könnte man den Kindern von vornherein ersparen. Damit es am Ende heisst: «Hurra, wir haben das Ferienhaus geerbt!»

Zwei Spezialfälle

ak. · Ferienwohnungen im Ausland bergen zusätzliche Komplexität: steuerlich und rechtlich. Deshalb empfehlen die beiden Nachlassexperten Tashi Gumbatshang und Renato Sauter, sich in jedem Fall vor Ort über mögliche steuerliche Folgen bezüglich Vermögens- und Erbschaftssteuer zu erkundigen. Auch die Frage, ob für das geltende Recht der Sitz der Immobilie massgebend ist oder der Wohnsitz des Erblassers, ist von Land zu Land unterschiedlich geregelt. Und nicht selten stellen Erben plötzlich auch fest, dass die Eltern die Auslandsimmobilie nicht in der Steuererklärung deklariert haben.

Als Alleinerbe stellen sich zudem noch folgende Fragen: Wie hoch ist die

Immobilie verschuldet, ist man willens und auch in der Lage, diese Schulden zu übernehmen? Bei Ferienimmobilien gelten in der Schweiz strengere Amortisationsfristen: Der Hypothekarkredit muss in der Regel innerhalb von 15 Jahren auf maximal 50 Prozent des Verkehrswertes reduziert werden. Bei selbstbewohntem Wohneigentum muss die Hypothek dagegen bis auf zwei Drittel amortisiert werden. Zudem sind die Hypothekenzinsen in der Regel für Zweitwohnungen höher. Und bevor man das Erbe antritt, könnte es auch sinnvoll sein, den Wert der Immobilie schätzen zu lassen. Schliesslich ist eine Wertsteigerung vor allem abhängig von drei Faktoren: Lage, Lage, Lage.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet jeweils am Montag den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft

Stoff für einen Familienkrach

Wer Bauland erbt, hat einen Hauptpreis mit einem Klumpfuss gewonnen

WERNER GRUNDLEHNER

Die Schafe stehen auf purem Gold. Die Nutztiere grasen in einer Zürcher Seegemeinde auf einer Wiese, die als Bauland eingezont ist. Dieses Land ging vor kurzem an eine Erbengemeinschaft. Während die Barmittel des Erblassers rasch aufgeteilt werden könnten, gehen wegen des Grundstücks unter den drei Geschwistern die Emotionen hoch – ein langwieriger Streit ist absehbar.

Denn jeder Erbe hat andere Pläne mit der Immobilie. Die Tochter, das jüngste Geschwister, ist Landwirtin. Sie pachtete das Land bereits vor dem Tod des Vaters und lässt eben ihre Schafe darauf grasen. Sie möchte den Zustand beibehalten. Sie wäre auch bereit, das Land zu kaufen. Dies aber zum Ertragswert. Damit sind die beiden Brüder nicht einverstanden. Denn landwirtschaftlich genutzt, wirft das Land im Jahr nur wenige hundert Franken ab. Die Schwester käme so «viel zu günstig» zu wertvollem Bauland. Der älteste Bruder möchte das Erbe sofort gerecht aufteilen. Um das Land «richtig» zu bewerten, will er den Verkehrswert mittels dreier Schätzungen aus unterschiedlichen Quellen ermitteln. Der Erbe, der das Land erhält, soll den Geschwistern mittels Ausgleichszahlungen die Differenz zu den Barmitteln in der Erbschaft zukommen lassen.

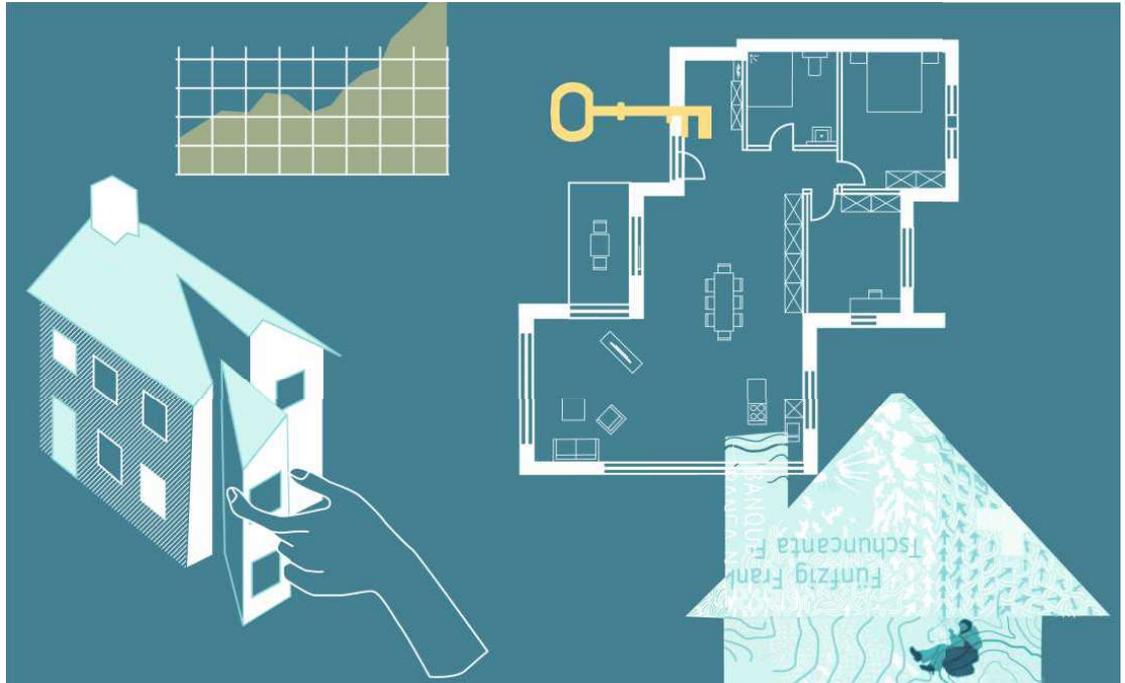
Niemand hat mehr Rechte

Der andere Bruder möchte das Land als Erbengemeinschaft sofort verkaufen und den Erlös dann aufteilen. Er hat Kontakt mit einer Immobiliengesellschaft, die für das Land ein fertiges Bauprojekt für ein Mehrfamilienhaus in der Schulblade hat. Diese Firma ist deshalb bereit, einen hohen vierstelligen Betrag je Quadratmeter für das Land zu zahlen. Einzige Auflage: Das Geschäft müsste innerhalb von Wochen durchgezogen werden. Ein weiteres Mal – so viel vorweg – gibt es keine einfache und «richtige» Lösung. Es sei leider ein Klassiker, dass es Jahre nach der Erteilung an der Weihnachtsfeier einen Familienkrach gebe, der auf dem Vorwurf «Du hast uns damals mit der Übernahme des Baulands regelrecht über den Tisch gezogen» beruhe, sagt Richard Auf der Maur vom Grundigentümergebiet Schweiz.

Grundsätzlich haben im Rahmen der Erteilung alle Erben den gleichen Anspruch auf jede Erbschaftssache. Somit habe weder die Schwester noch einer der Brüder, falls der Erblasser nicht eine spezielle Teilungsanordnung erlassen habe, einen Anspruch auf Zuweisung des Grundstücks, sagt Andreas Felder, Fachanwalt SAV Erbrecht, von Felderspäthi Rechtsanwälte in Zürich.

Weil das Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird, müsste zunächst die Anwendbarkeit des bürgerlichen Bodenrechts (BGBB) geprüft werden, nach welchem der selbstbewirtschaftende Erbe die Zuweisung des Grundstücks zum doppelten Ertragswert beanspruchen kann. Im Ergebnis sei die Anwendbarkeit des BGBB jedoch zu verneinen, da diese nur mit wenigen Ausnahmen für Grundstücke innerhalb der Bauzone gegeben sei und eine solche nicht vorliege, weshalb das Grundstück in der Erteilung zum Verkehrswert und nicht zum Ertragswert zu bewerten sei, sagt Felder.

Würden die Brüder zustimmen, dass die Bäuerin das Land übernehmen darf,



Bei geerbten Immobilien ist immer das Land der Werttreiber, auch wenn das Grundstück bebaut ist.

ILLUSTRATION JOANA KELEN

und ihr zudem zugestehen, einen Teil oder gar die gesamte latente Grundstücksgewinnsteuer von dem auf dem Verkehrswert basierenden Anrechnungswert im Rahmen der Erteilung in Abzug zu bringen, käme diese laut Felder sehr günstig zum Grundstück. Würde das Bauland während der Haltedauer eingezont, würde bei einem zukünftigen Verkauf nämlich ein hoher Gewinn anfallen, welcher wiederum eine hohe Grundstücksgewinnsteuer zur Folge hätte. Die Grundstücksgewinnsteuern haften als latente Lasten auf dem Grundstück und sind nach Ansicht von Felder daher bei der Ermittlung des Anrechnungswerts grundsätzlich zu berücksichtigen.

Bei geerbten Immobilien ist immer das Land der Werttreiber, auch wenn das Grundstück bebaut ist. Die Höhe des marktüblichen Bodenpreises scheint dabei die Erben je nach Region zu beeinflussen. So sagt Walter Burgermeister von ImmoLeague (das Unternehmen ist unter anderem im Thurgau aktiv und verfügt über eine Dèpendance in Zürich): «Viele Erbengemeinschaften gehen von zu hohen Verkaufspreisen aus – das liegt auch daran, dass man momentan von den Medien mit Berichten zu steigenden Immobilienpreisen eingedeckt wird.» Manchmal wirkt aber auch die Magie der grossen Zahl. Er habe schon oft erlebt, dass sich die Unstimmigkeiten unter den Erben aufgelöst hätten, nachdem diese festgestellt hätten, wie viel Erlös sie mit dem geerbten Land realisieren könnten, sagt Claudio F. Walde, Leiter Anlagemobilien bei Walde Immobilien. Das Unternehmen ist im Raum Zürich/Luzern und im Aargau aktiv.

Bewertungen von Bauland durch Banken und unabhängige Schätzer führen dazu, dass man so viele unterschiedliche Werte erhält, wie Schätzungen vorgenommen werden – teilweise mit grossen Unterschieden. Auch wenn ein konkretes Angebot vorliegt, sollten laut Felder drei Vermarktungsofferten bei erfahrenen Maklern eingeholt werden, um ein Gefühl für den Marktwert des Grundstücks zu erhalten. Sofern die Kaufofferte die von den Maklern vorgeschlagenen Markteintrittspreise übersteigt, wäre es für verkaufswillige Erben ratsam, zuzugreifen, das Grundstück zu verkaufen und das Erbe innert Wochen zu «verflüssigen».

«Der einzig faire Wert für eine Aufteilung ist der Marktwert», sagt auch Bur-

germeister. Wenn die Erbengemeinschaft schnellstmöglich verkaufen will, erhalte sie die besten Preise durch ein konkretes Bieterverfahren unter effektiver Interessierten. Wenn dann ein stolzer Quadratmeterpreis von deutlich über 1000 Fr. erzielt wird (im hier dargestellten Fall einer Zürchseegemeinde wäre es wahrscheinlich ein Vielfaches davon), sind laut den Immobilienexperten die Erben oft überrascht, wie viel davon an den Fiskus geht. Die Belastung auf dem realisierten Grundstücksgewinn beträgt je nach Haltedauer und Kanton um die 10% (Haltedauer von 20 Jahren und mehr) bis zur Hälfte des Gewinns bei einjähriger Haltedauer.

Land statt Geld teilen?

Doch die Übernahme des Landes durch einen Erben und die Auszahlung der übrigen scheidet oft an den fehlenden Mitteln beim zukünftigen Landbesitzer. In einer strittigen Erteilung sind der Ausgleichszahlung hinsichtlich des den Erbeil übersteigenden Teils Grenzen gesetzt. Gemäss verbreiteter Rechtsmeinung darf der Wert des Grundstücks den Erbeil nicht um mehr als 10% übersteigen, sonst gilt die Ausgleichszahlung als unzumutbar.

Statt das Land zu verkaufen und das Geld aufzuteilen, könnten die Erben auch das Grundstück aufteilen. Doch grundsätzlich sind grosse Grundstücke in der Bauzone mehr wert als die Summe der einzelnen Parzellen. Wichtig ist dabei, gewisse minimale Parzellengrössen nicht zu unterschreiten. «Das freistehende Einfamilienhaus ist weiterhin die kollektive Sehnsucht der Schweizer», sagt Burgermeister. Auch für ein kleines EFH werden mindestens rund 300 Quadratmeter Bauland benötigt.

Eine Alternative wäre, dass die Erbengemeinschaft das Projekt selbst entwickelt und ein Gebäude erstellt und erst dann die ganze Immobilie veräussert und so einen Entwicklungsgewinn realisiert. «Damit tragen die Erben aber auch die Risiken», sagt Auf der Maur. Denn nicht jedes Objekt ist an jedem Ort umsetzbar. Zudem müssen auch die Verluste getragen werden, falls die hohen Grundstückskpreise – wie oft prognostiziert – stark korrigieren. Falls etwa bei der Selbstentwicklung eine Immobiliengesellschaft gegründet wird, erfolgt rechtlich ein Besitzwechsel, und die Grundstücksgewinn-

steuer wird fällig. Diese variiert stark, ist aber in jedem Kanton von der Haltedauer abhängig. «Einen guten Steuerexperten zu engagieren, bringt der Erbengemeinschaft gleich viele Vorteile, wie bei einem Bauvorhaben einen guten Architekten zu engagieren», sagt Auf der Maur.

Die Erbengemeinschaft ist vom Gesetzgeber als kurzfristiges Rechtskonstrukt zur Erteilung vorgesehen. Doch viele Erbengemeinschaften warten einfach zu, konnte man doch in den vergangenen Jahren zusehen, wie das Land an Wert zulegte. Zudem fragen sich viele Erben, wie sie die liquiden Mittel anlegen sollen – gibt es etwas sichereres als Immobilien? Wer zu lange wartet, lässt aber auch die Probleme wachsen.

Einersci könnten Probleme mit einer «Rückzonung» auftauchen, anderserseits wird die Aufteilung mit der nächsten Erbengeneration nicht einfacher – die Gemeinschaft wird grösser, der Zwang zur Einstimmigkeit bleibt. «Ich erinnere mich an einen Fall, in dem ein alleinstehender Erbe zahlreiche Personen und eine gemeinnützige Organisation als seine Begünstigten eingesetzt hat», sagt Walde. Nach seinem Tod sei die Erbengemeinschaft praktisch beschlussunfähig gewesen.

Objektiv betrachtet, ist das Anrufen eines Gerichts zur Klärung der Erteilung meist eine schlechte Idee. Denn das Verfahren wird langwierig und teuer, und schliesslich bestimmt der Richter Art und Weise sowie Zeitpunkt des Verkaufs. Mit dem seit 2014 revidierten Raumplanungsgesetz soll Bauland vermehrt wieder unbebaubar gemacht, das heisst rückgezont werden – damit will der Gesetzgeber die Zersiedelung des Landes einschränken. Das Problem ist in Gemeinden latent, in denen in der Vergangenheit zu grosszügig Bauland geschaffen wurde. «Gefährdet» ist insbesondere Bauland, das sich am Rand der Bauzone – umgeben von Landwirtschaftsland – befindet. Bei der Rückzonung wird unterschieden, ob die ursprüngliche Änderung im Zonenplan rechtskonform war oder nicht, das heisst dem Raumplanungsgesetz entsprach. Wenn nicht, kommt es zu einer Nichteinzonung, und der Besitzer erhält keine Entschädigung für den Wertverlust. War die Umzonung zu Bauland rechts, wird der Wertverlust abgegolten. Eine drohende Umzonung kann durch eine Baueingabe beseitigt werden.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erbschaftsbesitzer und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet jeweils am Montag den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft

So fällt die Steuer nicht unnötig hoch aus

Eine frühzeitige Planung und gute Informationen sind zentral, wenn eine Immobilie vererbt oder verschenkt werden soll

MICHAEL FERBER

«Sterben und Erben bringen viel Kummer», lautet ein altes deutsches Sprichwort. Bei einer guten Planung und gegenseitigem Entgegenkommen muss dies zumindest beim Erben nicht der Fall sein. Dies gilt auch bei Immobilien. Ärgerlich ist jedenfalls, wenn bei einer vererbten Liegenschaft Steuern anfallen, die bei einer besseren Vorbereitung hätten vermieden werden können.

«Die Verantwortung für eine rechtzeitige Planung liegt vor allem bei den Eigentümern der Liegenschaften», sagt Markus Meier, Direktor des Hauseigentümergebietes (HEV) Schweiz. Die Erben selber könnten ja nach dem Tod des Erblassers lediglich die gegebenenfalls zuvor verfügten sowie gesetzlichen Wirkungen zur Kenntnis nehmen. Beim Vererben von Immobilien in der Schweiz sind in steuerlicher Hinsicht gewisse Regeln zu beachten. Wer sich über die Folgen gut informiert, kann allfällige Fallen vermeiden und damit entsprechend Steuern sparen.

Was sind die Regeln?

■ **Zunächst einmal werden Erbschafts- und Schenkungssteuern nur von den Kantonen erhoben, wie es in einer Steuerinformation der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) heisst.** In einigen von ihnen stehe die Befugnis zur Erhebung dieser Steuern auch den Gemeinden zu. Der Kanton Luzern verzichtet gemäss der Publikation auf eine Besteuerung von Schenkungen, die Kantone Schwyz und Obwalden hätten weder eine Erbschafts- noch eine Schenkungssteuer.

■ **Wie es weiter heisst, ist beim beweglichen Vermögen grundsätzlich derjenige Kanton zur Erhebung der Erbschaftssteuer berechtigt, in dem der Erblasser seinen letzten Wohnsitz hatte.** Werden Grundstücke vererbt, so sind sie laut der Steuerinformation hingegen in dem Kanton zu versteuern, in dem sie liegen. Auch bei verschenkten Liegenschaften erhebe derjenige Kanton die Schenkungssteuer, in dem diese gelegen sind. Die Bewertungsmethoden für Grundstücke bei den Erbschafts- und Schenkungssteuern könnten je nach Kanton verschieden ausgestaltet sein, heisst es weiter. In den meisten Kantonen sei aber der ausschlaggebende Grundstückswert mit demjenigen identisch, den der Erblasser bzw. der Schenker in der letzten Vermögenssteuererklärung angegeben hat.

■ **Bei Erbschafts- und Schenkungssteuern ist der Grad der Verwandtschaft entscheidend.** «Bei Ehegatten, eingetragenen Partnern und direkten Nachkommen fällt in fast allen Kantonen keine Erbschafts- und Schenkungssteuer an», sagt Meier. Dies gilt auch für Immobilien.

■ **Als Faustregel lässt sich sagen, dass die Steuern umso niedriger ausfallen, je enger man verwandt ist.** Sobald der Verwandtschaftsgrad weniger nah sei, könnten Erbschafts- und Schenkungssteuern aber recht hoch sein und zu einem zweistelligen Prozentsatz anfallen, sagt Meier. Für weit entfernte oder nicht verwandte Erben könnten die Steuern unter Umständen bis zur Hälfte der Erbschaft ausmachen, heisst es in einem Fachbeitrag von Hausinfo.ch. «In einem solchen Fall macht Erben nicht nur Freude allein», sagt Meier. Dann kann auch das Risiko bestehen, dass die Erben die Immobilie wegen der hohen Steuerabgaben verkaufen müssen – zumal der Wert vieler Liegenschaften im Boom der vergangenen Jahre stark gestiegen ist und folglich auch die zu zahlende Steuerlast sehr hoch ausfallen kann.

■ **Besonders komplex wird es, wenn man eine Immobilie im Ausland erbt**



ILLUSTRATION JOANA KELEN

oder wenn man selbst im Ausland lebt und eine Liegenschaft in der Schweiz erbt. Dann sollte man sich rechtlich und fachlich beraten lassen.

■ **Grundsätzlich fällt die Grundstücksgewinnsteuer an, wenn eine Immobilie ihren Besitzer wechselt.** Bei dieser Steuer ist vorab zu beachten, dass sie grundsätzlich umso niedriger ausfällt, je länger die Haltedauer einer Liegenschaft ist. «In bestimmten Fällen jedoch wird die Grundstücksgewinnsteuer nicht sofort fällig, sondern aufgeschoben. Dazu gehören beispielsweise Eigentumswechsel bei einer Erbschaft, einer Schenkung oder einem Erbvorbezug. Die Grundstücksgewinnsteuer kann zudem auch meist aufgeschoben werden, wenn innert Frist eine sogenannte Ersatzbeschaffung vorgenommen wird», sagt Meier.

■ **Bei einer sogenannten gemischten Schenkung erlauben manche Kantone einen Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer nur dann, wenn bestimmte Bedingungen eingehalten werden.** Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn die vererbende Partei den Wert der entsprechenden Liegenschaft bewusst unter deren tatsächlichem Wert festlegt. Im Kanton Zürich ist für den Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer entscheidend, dass bei der Handänderung eine Quote von mindestens 25% des Verkehrswertes der Immobilie unentgeltlich als Schenkung oder Erbvorbezug an den Empfänger übergeht. Zum entgeltlichen Anteil von maximal 75% des Verkehrswertes zählt nicht nur ein allfällig bezahlter Kaufpreis, sondern auch eine übernommene Schuld wie eine Hypothek, der Barwert eines Nutznießungsrechts oder die Verpflichtung zur Auszahlung von Miterben. «Die Berechnung des Verkehrswertes und die Ausgestaltung der gemischten Schenkung sind in der Praxis immer wieder ein Thema», sagt Peter Vogt, Steuerexperte bei der Tax Partner AG.

Worauf ist zu achten

■ **Eine genaue und rechtzeitige Planung ist wichtig:** «Ein Immobilien-eigentümer sollte sich bereits zu Leb-

zeiten überlegen, ob er allenfalls vorhat, diese vor seinem Ableben zu verschenken», sagt Meier. «Eine frühzeitige Vorbereitung ist das A und O.» Wenn eine Erbschaft aus einer Liegenschaft in einem steuergünstigen Kanton sowie gleichzeitig beweglichem Vermögen besteht und wenn nichtverwandte Personen begünstigt werden sollen, könne bei der Steuerplanung einiges gemacht werden, sagt Vogt. Für Vermögendere kommt bei der Planung etwa der Kauf einer Immobilie in einem steuergünstigen Kanton infrage, beispielsweise in Schwyz. Gehöre also eine Wohnung in diesem Kanton zur Erbschaft, so kann diese an die nichtverwandten Personen vererbt werden, sagt Vogt. Das bewegliche Vermögen könne in einem solchen Fall hingegen an die Familienmitglieder gehen. Ein weiteres Planungsbeispiel: Will ein Erblasser seiner Tochter und deren Ehemann eine Wohnung schenken, so gibt er diese am besten zunächst der Tochter alleine. In praktisch allen Kantonen müssen direkte Nachkommen keine Schenkungssteuern zahlen.

■ **Das Gespräch suchen:** «Um allfälligem Streit zwischen den Erben vorzubeugen, sollte ein Erblasser wenn möglich das Gespräch mit ihnen suchen und diese nicht nach seinem Hinschied mit vollendeten Tatsachen überraschen», sagt Meier.

■ **Ehe- oder Erbvertrag als Option:** Laut dem HEV-Schweiz-Direktor sollte ein Erblasser auch über die Erstellung eines Ehe- oder Erbvertrags nachdenken, in dem alles klar geregelt ist.

■ **Wohnrecht oder Nutznießung planen:** Auch sollte sich eine Immobilienbesitzerin überlegen, ob sie nach einer etwaigen Übertragung der Liegenschaft an die Nachkommen ein Wohnrecht oder eine Nutznießung an der Immobilie geltend machen will. Hiermit kann man das Wohneigentum zu Lebzeiten an die Kinder übertragen und trotzdem weiter darin wohnen bleiben oder daran berechtigt bleiben. Bei einer Nutznießung kann die entsprechende Person die Immobilie selbst nutzen, sie verpachten oder vermieten. Verkaufen darf sie sie hingegen nicht. Ausserdem muss sie Auslagen für

den Unterhalt der Liegenschaft sowie Steuern, Abgaben sowie eine etwaige Hypothek bezahlen und die Immobilie versichern. Das Wohnrecht geht weniger weit als die Nutznießung, eine Vermietung ist hier nicht erlaubt. Beim Wohnrecht darf die entsprechende Person in der Immobilie oder in einem Teil davon wohnen, wie das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) ausführt.

■ **Einen Vorsorgeauftrag erstellen oder erstellen lassen:** Meier empfiehlt, für den Fall, dass man urteilsunfähig wird, einen Vorsorgeauftrag zu erlassen. Darin kann man neben anderem auch regeln, wer sich im Bedarfsfall um die Vermögenswerte und somit auch um die Immobilie kümmert – das Erbrecht gilt dann schliesslich noch nicht. So behalte man mit seinen Nächsten unter Kontrolle, was mit der Liegenschaft in einem solchen Fall geschieht, sagt Meier. Er rät, in einem solchen Vorsorgeauftrag auch Stellvertretungen festzulegen. Mit einem Vorsorgeauftrag könne man allfälligen direkten Eingriffen der Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (Kesb) vorbeugen, indem solche vermieden oder zumindest eingeschränkt werden könnten.

■ **Grundstücksgewinnsteuer berücksichtigen:** Hausinfo.ch empfiehlt in dem Artikel, bei der Aufteilung innerhalb der Erbengemeinschaft die Grundstücksgewinnsteuer zu berücksichtigen, falls diese aufgeschoben wurde. Diese muss schliesslich bezahlt werden, wenn die Liegenschaft später verkauft wird – und werde sie nicht berücksichtigt, so werde der Erbe, der die Immobilie übernimmt, in der Rechnung benachteiligt. Derzeit stelle sich oft auch die Frage, was passiere, wenn man eine Vorerbengemeinschaft aufteile, sagt Vogt. Dies stehe in Zusammenhang mit der Erbschaftssteuerinitiative von vor einigen Jahren. Damals wurden viele Liegenschaften auf Nachkommen überschrieben. Nun, wenn sich entscheide, welcher Nachkomme eine Liegenschaft tatsächlich übernehme, gebe es bei den Steuerbehörden unterschiedliche Auffassungen darüber, ob die Grundstücksgewinnsteuer erneut aufgeschoben werden könne.

Als Faustregel lässt sich sagen, dass die Steuern umso niedriger ausfallen, je enger man verwandt ist.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet jeweils am Montag den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft

Immobilien in Form einer AG vererben

Viele Leute halten ihre Renditeliegenschaften im Privatvermögen – das ist langfristig nicht immer die beste Lösung

ANDREA MARTEL

Wer ein Eigenheim hat und allenfalls noch eine Ferienwohnung, braucht sich über die Gründung einer Immobilien-AG keine Gedanken zu machen. Bei selbstbewohnten Liegenschaften ist der Direktbesitz in der Regel die beste Lösung. Wer hingegen das eine oder andere Mehrfamilienhaus besitzt oder kaufen möchte, für den kann es sich lohnen, eine Immobilien-AG zu gründen – sei es wegen der steuerlichen Belastung oder mit Blick auf die Nachlassplanung.

Welche Lösung sinnvoll ist, hängt dabei nicht nur von äusseren Faktoren wie der Höhe der verschiedenen Steuern (Einkommenssteuer, Gewinnsteuer, Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer usw.) ab. Entscheidend ist vor allem auch, was jemand mit seinen Immobilien vorhat, sowohl zu Lebzeiten als auch darüber hinaus. Gewisse Pläne sprechen eher für einen Direktbesitz, andere für eine Immobilien-AG (vgl. Aufzählung am Ende des Artikels).

Spielregeln vertraglich festlegen

«Bei der Nachlassplanung ist der Wille der Erblasser das A und O», sagt Philip Funk von Voser Rechtsanwälte, der im Kanton Aargau als Anwalt, Steuerexperte und Notar tätig ist. Das gelte auch für Liegenschaften. Einige Mandanten wollten unbedingt, dass die Kinder je einzeln ihre Erbmasse bekämen, ohne dass sie mit den anderen in einer Gesellschaft zusammengebunden seien. «Dann fährt man mit Direktbesitz am besten, denn so kann man die verschiedenen Liegenschaften einzelnen Erben zuteilen und viel einfacher und individueller gerechte Lose bilden.»

Andere wiederum haben laut Funk den starken Wunsch, dass ihre Liegenschaften zusammenbleiben und trotzdem weiter in der Familie gehalten werden. Für diesen Fall eigne sich die Bündelung in einer Immobilien-AG. An dieser könnten alle Kinder Aktien halten und miteinander das Generationenprojekt Immobilien-AG weiterführen.

Die Gesellschaftsform AG alleine reicht allerdings oft nicht aus, um die gewünschten Ziele zu erreichen. Es braucht zusätzlich einen Aktionärsbindungsvertrag, der die Spielregeln festhält. Über diesen lasse sich etwa regeln, an wen Aktien verkauft werden dürften und wer sie im Rahmen einer Erbschaft übernehmen könne, erklärt Sara Meier, Senior-Expertin Nachlassplanung bei der Credit Suisse. Im Fall einer Liegenschaft, die eng mit einer Familie verbunden sei, könnten es beispielsweise ausschliesslich Blutsverwandte sein.

In einem Aktionärsbindungsvertrag kann man auch festlegen, mit welchen Mehrheiten Entscheidungen gefällt werden und wie die Stimmen unter den verschiedenen Familienstämmen verteilt werden. Wichtig ist laut Meier zudem, klar zu regeln, wie viel ausgeschüttet wird und welche Rückstellungen gemacht werden, damit das Gebäude gut unterhalten bleibt. «Sonst kann es auch bei einer Immobilien-AG Schwierigkeiten geben, etwa wenn die Liegenschaft zu wenig abwirft oder gewisse Aktionäre Geldansprüche haben, die über die Dividende hinausgehen.»

Längerfristige Lösungen

Typischerweise bestehen Immobiliengesellschaften aus mehreren Objekten. Laut Meier kann es jedoch selbst bei einer einzelnen Liegenschaft eine gute Lösung sein, diese in eine AG überzuführen. Das sei vor allem dann der Fall, wenn es sich um ein sehr wertvolles Gebäude handle, das ein einzelner Erbe nicht halten könne, das aber trotzdem in Familienhand bleiben soll. Es gebe in Zürich diverse Stadtliegenschaften, die als Familien-AG organisiert und an denen durch Erbtteilungen mittlerweile Dutzende von Familienmitgliedern beteiligt seien. Selbst wenn es darum geht, ein Immobilienportefeuille langfristig bei einem

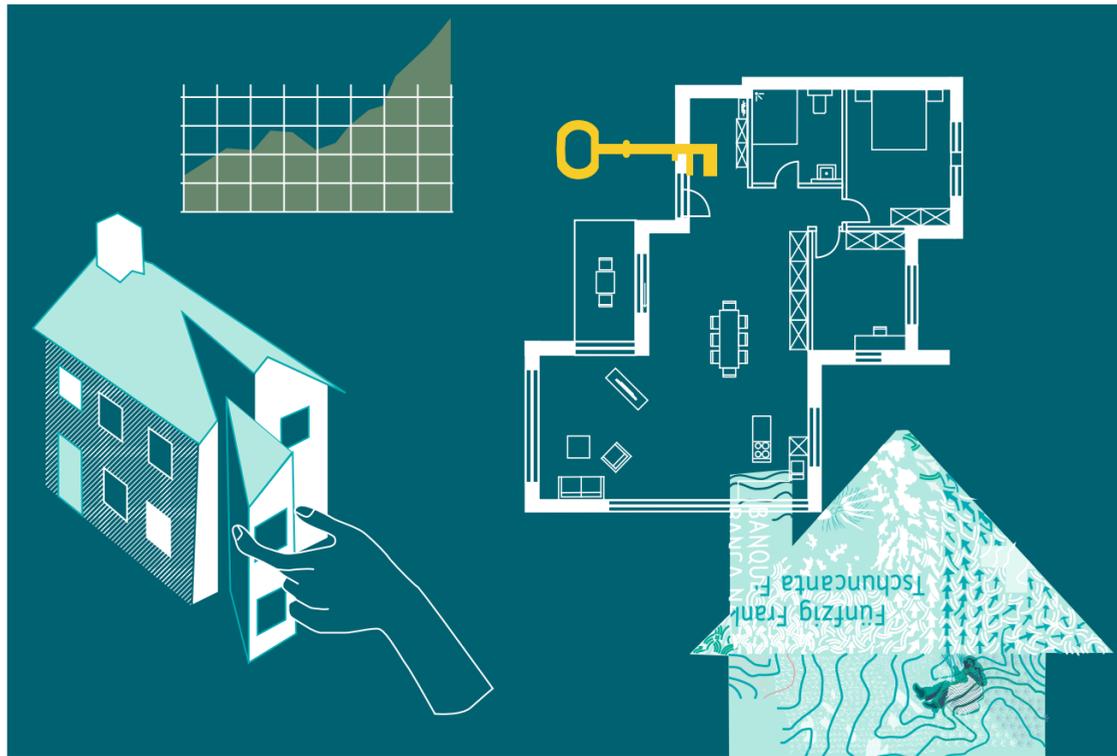


ILLUSTRATION JOANA KELÉN

einzigem Nachkommen zu konzentrieren – weil vielleicht nur einer interessiert ist oder als fähig erachtet wird –, kann eine AG-Struktur helfen. Philip Funk erwähnt das Beispiel von zwei Kindern und einem zu vererbenden Vermögen, das zu 80% aus einer Immobilien-AG besteht. Die restlichen 20% werden gebildet aus einem Eigenheim, einer Ferienwohnung und ein paar Wertschriften.

Die Eltern könnten laut Funk Kind A 62,5% der Aktien an der Immobilien-AG vererben, derweil Kind B 37,5% der Aktien plus den ganzen Rest bekäme. Mittels Aktionärsbindungsvertrag liesse sich zudem festlegen, dass Kind A die 37,5% der Aktien von Kind B kaufen kann, beispielsweise über zwanzig Jahre verteilt. Diese Lösung ermöglicht es, das langfristige Ziel zu erreichen, ohne ein Kind finanziell zu benachteiligen. Auch steuerlich sei das Konstrukt interessant, meint Funk. Die Aktientransaktionen zwischen den Geschwistern lösten in diesem Fall keine Grundstückgewinnsteuern aus, weil der Käufer von Beginn weg die Mehrheit halte und mit dem Übertrag weiterer Aktien keine wirtschaftliche Handänderung stattfinde.

Mit den Erben reden

Sowohl eine AG als auch ein Aktionärsbindungsvertrag lassen sich am besten aufsetzen, solange der Kreis der Eigentümer klein ist. Im Idealfall besteht die AG bereits vor dem Erbgang, denn sobald die Liegenschaften in einer Erbengemeinschaft landen, was ohne explizite Teilungsvorschriften der Erblasser automatisch der Fall ist, kann es schwierig werden. Erbengemeinschaften können nur im Konsens entscheiden, und je mehr Erben bzw. Beteiligte, desto unterschiedlicher in der Regel die Interessen und desto schwieriger die Entscheidungsfindung.

Auch ein Aktionärsbindungsvertrag wird sinnvollerweise noch zu Lebzeiten der Eltern aufgesetzt. Allerdings sollten hier die Kinder, sofern sie volljährig sind, ein Mitspracherecht haben. «Ich rate meinen Mandanten oft, sie sollten all ihren Kindern eine Aktie schenken und dann den Aktionärsbindungsvertrag zusammen ausgestalten», meint Funk. Das sei besser, als alles testamentarisch regeln zu wollen, und nachher passe es den Kindern gar nicht.

Generell ist es das beste Vorgehen, dass Eltern mit ihren Nachkommen vor der konkreten Nachlassplanung das Gespräch suchen. Vielleicht zeigt sich dann nämlich auch, dass die Erblasser ihr Portefeuille zwar gerne in Form einer AG weitergeben wollen, die Erben die

Objekte jedoch viel lieber unter sich aufteilen würden.

Kein Hin und Her

Laut David Hürlimann, Tax Partner bei CMS von Erlach Partners AG, bevorzugen die Erben in der Regel einzelne Liegenschaften, weil sie dann freier sind und sich nicht mit ihren Geschwistern in einer Gesellschaft abstimmen müssen. Dann sei es besser, auf die Gründung einer Gesellschaft ganz zu verzichten, denn die Liquidation der AG löse in der Regel hohe Steuern aus. Selbst das Herauslösen einer einzelnen Liegenschaft, um sie einem Erben in seinen Privatbesitz zu übertragen, sei steuerlich äusserst unattraktiv.

Umgekehrt können natürlich auch die Erben eine AG gründen, falls die Eltern nichts vorgesehen haben. Der Einbringvorgang ist jedoch in den meisten Kantonen Grundstückgewinnsteuerepflichtig und deshalb steuerlich unattraktiv. Alternativ kann sich die Erbengemeinschaft auch gewisse Regeln für eine längerfristige Fortführung geben, ohne gleich eine AG zu gründen. Sie wird dadurch allerdings zu einer einfachen Gesellschaft und verliert einen Hauptvorteil der Erbengemeinschaft: den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beim Aufteilen der Liegenschaften.

Plötzlich Immobilienhändler?

Diese Umqualifizierung von einer Erbengemeinschaft in eine einfache Gesellschaft kann auch unfreiwillig passieren, indem sie von den Steuerbehörden vorgenommen wird. Eine Erbengemeinschaft beispielsweise, die geerbtes Land überbaut und das Stockwerkeigentum unter den Mitgliedern verteilt, kann von den Behörden rasch einmal als einfache Gesellschaft eingestuft werden.

Finanziell noch unangenehmer ist es, wenn die Steuerbehörden einen plötzlich als gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler einstufen. In diesem Fall gilt man als selbständiger Erwerbstätiger und muss auf den Gewinn aus den Liegenschaften sowohl Einkommenssteuern als auch Sozialversicherungsabgaben zahlen. Dieses Schicksal kann selbst Erbengemeinschaften drohen, je nachdem, was sie mit einem geerbten Gebäude anfangen. Gemäss der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft BDO ist dies nicht nur wegen der Steuern im Zusammenhang mit dem Immobilienbestand der Erbengemeinschaft unangenehm. Die Qualifikation als Liegenschaftenhändler könne sich auch auf alle späteren Liegenschaftsverkäufe und Erträge aus Liegen-

schaften der Erben auswirken – auch solche, die nicht mit der Erbengemeinschaft zusammenhängen. Wer Immobilien nicht nur halten will, gründet deshalb mit Vorteil ein Unternehmen.

Was für Direktbesitz spricht

■ **Selbstbewohnte Liegenschaft:** Wer seine Immobilien ganz oder teilweise (z. B. eine Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus) bewohnt, fährt in der Regel mit Direktbesitz besser. Versteuert wird nur der Eigenmietwert zum reduzierten Satz. Gleichzeitig können Abzüge für Schuldzinsen und Unterhalt geltend gemacht werden. Bei einer AG muss man seinem Unternehmen eine marktübliche Miete zahlen, und die Firma muss diesen Ertrag versteuern. Wird eine Dividende ausbezahlt, werden darauf nochmals Steuern fällig.

■ **Geringes Immobilienvermögen:** Immobilien in einer AG zu halten, kann steuerlich vorteilhaft sein. Aber eine AG kostet auch Geld. Für die Gründung muss mit rund 2000 Fr. gerechnet werden, danach werden jährlich rund 2000 Fr. fällig, denn es braucht eine saubere Buchhaltung inklusive Revision. Dies lohnt sich erst ab einer gewissen Höhe der Mietzinseinnahmen (100 000 bis 150 000 Fr. im Jahr).

■ **Erst kürzlich erworbene Liegenschaften:** Wer seine direkt gehaltenen Liegenschaften in eine AG einbringt, muss die Grundstückgewinnsteuer bezahlen. Diese ist umso höher, je grösser die Wertsteigerung und je kürzer die Haltedauer ist. Angesichts der vielerorts hohen Wertsteigerungen der vergangenen Jahre kann es sehr teuer werden, eine erst vor kurzem erworbene Liegenschaft in die eigene AG einzubringen.

■ **Ertrag aus Immobilien wird zum Leben gebraucht (Variante Dividende):** Der Gewinn einer Immobilien-AG wird zwar mit 12 bis 18% in der Regel weniger hoch besteuert als das Einkommen aus direkt gehaltenen Liegenschaften (je nach Progression 20–40%). Aber wer zum Leben auf den Gewinn der AG angewiesen ist und sich diesen regelmässig als Dividende auszahlt, bei dem verpufft dieser Vorteil. Er zahlt zweimal Steuern und damit in der Summe ähnlich viel wie beim Direktbesitz.

Was für eine AG spricht

■ **Ertrag aus Immobilien wird zum Leben gebraucht (Variante Darlehensrückzahlung):** Die Steuerbelastung durch Dividenden lässt sich allerdings vermeiden, wenn man seiner AG ein Darlehen gibt, mit dem das Unternehmen einem die Liegenschaft abkauft. Über die Folgejahre wird keine Dividende ausgeschüttet, sondern das Darlehen zurückbezahlt – steuerfrei.

■ **Ertrag aus Liegenschaften wird reinvestiert:** Vorteilhaft ist die AG auch, wenn die Erträge aus den Renditeliegenschaften im Unternehmen verbleiben. Dann kommen die im Vergleich zur Einkommenssteuer tiefere Grenzsteuerbelastung bei der Gewinnsteuer zum Tragen wie auch die Tatsache, dass sich in einer AG die Liegenschaften abschreiben lassen, womit sich der steuerbare Gewinn verringert.

■ **Kauf von Liegenschaften steht noch bevor:** Ideal ist es, die AG bereits vor dem Liegenschaftenerwerb zu gründen und seine Immobilien direkt über die Gesellschaft zu kaufen.

■ **Aktive Bewirtschaftung des Portfolios:** Wer Immobilien nicht nur kauft, um sie zu halten, sondern sein Liegenschaftsportfolio aktiv bewirtschaften möchte, gründet mit Vorteil ein Unternehmen. Sonst droht die Gefahr, als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft zu werden.

Es gibt in Zürich diverse Stadtliegenschaften, die als Familien-AG organisiert sind.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet jeweils am Montag den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft

Das geerbte Haus verkaufen – nur wie?

Mit professioneller Unterstützung lassen sich Enttäuschungen vermeiden

MICHAEL SCHÄFER

Dass sie das schicke, aber in die Jahre gekommene Einfamilienhaus aus den 1960er Jahren eines Tages erben würden, war den drei Geschwistern schon lange bekannt. Am Schluss ging es dann aber schneller als gedacht. Die überraschend gestorbene Mutter hatte das Haus am Rosenberg in St. Gallen allein bewohnt, obwohl es für sie nach dem Tod des Vaters eigentlich viel zu gross geworden war. Vor allem vom Garten, der ihr ganzer Stolz war und in dem sie viel Zeit verbrachte, hatte sie sich partout nicht trennen wollen.

Schon vor dem Tod der Mutter war ebenfalls klar gewesen, dass keines der drei Geschwister das Haus übernehmen würde. Der Lebensmittelpunkt der beiden Söhne befand sich längst in Zürich, eine Rückkehr nach St. Gallen kam für sie nicht infrage. Die Tochter lebte zwar immer noch in der Gallustadt, war aber glücklich mit ihrer Mietwohnung im Klosterviertel. Da sie alleinstehend ist, wäre für sie das Elternhaus zudem zu gross. Und die beiden Brüder abzufinden, wäre ein finanzieller Kraftakt gewesen, denn abgesehen von der Immobilie fiel das Erbe eher bescheiden aus.

Eine erste Klippe, die vielen Erbgemeinschaften zum Verhängnis wird, haben die Geschwister mit dieser Ausgangslage bereits umschiffen. Will nämlich einer der Erben ein Haus übernehmen, entbrennt häufig ein heftiger Streit über den Wert der Immobilie. Der Interessenkonflikt ist offensichtlich: Wer das Objekt übernimmt, will diesem einen möglichst niedrigen Wert zuweisen, wer einen finanziellen Ausgleich erhält, einen möglichst hohen.

Selber verkaufen ist nicht leicht

Was aber genau mit dem Haus passieren sollte, stand für die Geschwister noch nicht fest. Sie spielten denn auch verschiedene Szenarien durch und diskutierten mögliche Varianten. In einer befreundeten Familie hatten die Erben eine ähnliche Liegenschaft abreißen lassen und dafür ein Mehrfamilienhaus gebaut, das sie nun vermietet. Diese Idee war bei den Geschwistern aber recht schnell vom Tisch, da niemand von den dreien die Zeit und ein Faible beziehungsweise die nötigen Kenntnisse für ein solch aufwendiges Projekt hatte.

Eine Möglichkeit wäre gewesen, das Haus zu vermieten. Am Schluss war man sich jedoch einig, dass der Mietvertrag in keinem vernünftigen Verhältnis zum drohenden Aufwand stünde. Die Tochter befürchtete zudem, dass das Haus vor allem für sie schnell zur Belastung würde, da sie vor Ort lebte. Schliesslich einigten sich die Geschwister auf einen Verkauf. Für einen solchen sprachen nicht zuletzt die stark gestiegenen Immobilienpreise und die Unsicherheit, ob der Markt in nicht allzu ferner Zukunft doch wieder einmal dreht. Doch an wen verkaufen? Und vor allem: Wie?

Auf den ersten Blick ist es heute leichter denn je, den Verkauf einer Immobilie selber in die Hand zu nehmen. Die Nachfrage übersteigt an vielen Orten das Angebot, und im Internet wimmelt es nur so von Checklisten mit guten Ratschlägen, Musterverträgen sowie Vorlagen, die dabei helfen sollen, ein professionell daherkommendes Verkaufsdossier zu erstellen. Zudem erreicht man auf Immobilienplattformen wie Homegate, Newhome oder Immoscout24 eine hohe Zahl potenzieller Käufer.

Doch was nutzt es, eine Immobilie zum Verkauf auszuschreiben, wenn man nicht weiss, wie viel man dafür verlangen kann? Auch hier bietet das Internet längst Abhilfe: Schier endlos ist die Liste an Angeboten, die eine zuverlässige Bewertung der Liegenschaft in nur wenigen Minuten versprechen, und das erst noch kostenlos. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind auch nicht aus der Luft gegriffen. Anhand von erfolgten Handänderungen und Attributen

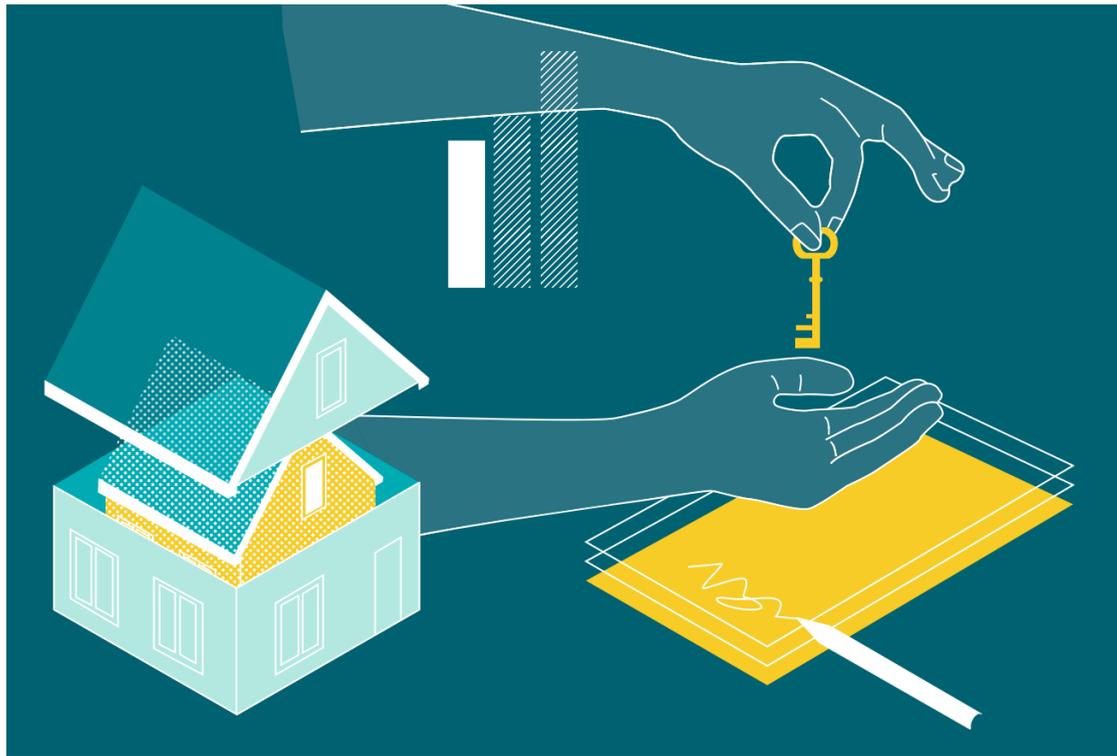


ILLUSTRATION JOANA KELÉN

wie Lage, Alter, Wohnfläche und Zustand wird der vermutliche Marktwert eines Objekts abgeleitet.

Zustand beeinflusst Wert stark

«Unter Immobilienprofis sind sogenannte hedonische Bewertungsmodelle weit verbreitet. Wir nutzen sie aber nur, um einen ersten Anhaltspunkt zu bekommen. Eine Bewertung vor Ort durch einen Experten mit einer fundierten Kenntnis des lokalen Markts können sie nicht ersetzen. Und je spezieller ein Objekt ist, umso weniger zuverlässig sind solche Ansätze», sagt Anja Meyer, Gründerin von Smeyers Immobilien.

«Viel hängt vom Zustand der Liegenschaft ab, der in solchen Berechnungen oft nicht angemessen abgebildet wird. Generell ist es ein Problem der gratis angebotenen Online-Bewertungen, dass sie meist nur wenige Attribute berücksichtigen. Steht man erst einmal vor der Liegenschaft, kann die Überraschung gross sein – in beide Richtungen», bestätigt Ruedi Tanner, Präsident der Schweizerischen Maklerkammer und Mitinhaber von Wirtz Tanner Immobilien.

Tatsächlich liefern die automatisierten Online-Bewertungen in der Regel Schätzwerte mit sehr grossen Bandbreiten. Bereits bei Objekten mit einem Marktwert um 1 Mio. Fr. kann die Spanne ohne weiteres 200 000 Fr. betragen. Und auch von einem Anbieter zum nächsten differieren die Ergebnisse teilweise erheblich. Was also tun? Soll man das Objekt einfach am oberen Ende der Schätzungen inserieren und den Preis allenfalls nach unten anpassen, wenn sich keine Interessenten melden? Davon rät Tanner ab. «Wenn man den Verkaufspreis sukzessiv senken muss, besteht die Gefahr, die eigene Verhandlungsposition zu schwächen», sagt er. Vor allem in Märkten mit einem knappen Angebot falle so etwas sofort auf, und man riskiere, dass etliche Interessenten abspringen, weil sie davon ausgingen, es handle sich um ein problematisches Objekt.

Um eine realistische Schätzung des Marktwerts zu erhalten, kann man natürlich eine Immobilienexpertin beauftragen, eine solche vorzunehmen. So bietet etwa der Hauseigentümergebiet Zürich diese Dienstleistung an. Spätestens wenn dieser Betrag in Erfahrung gebracht ist, dürfte aber bei den meisten Verkäufern die Unsicherheit trotz allen Ratschlägen und Checklisten gross sein. Wie genau soll das Verkaufsdossier aussehen, wie führt man die Besichtigungen sinnvollerweise durch und – vor allem – wie verhandelt man möglichst geschickt?

Nur die wenigsten Verkäufer verfügen über entsprechende Erfahrungen oder gar einschlägige Fachkenntnisse. Kommt hinzu, dass in einem Erbfall auch emotionale Aspekte eine grosse Rolle spielen und zu einem erschwerten Faktor werden können. Vieles spricht deshalb dafür, sich in dieser Situation an Profis zu wenden.

Prioritäten klären

«Oft herrscht eine grosse Unsicherheit, wie der Verkauf angepackt werden soll. Unsere Aufgabe ist dann, erst einmal herauszufinden, was die Erben genau wollen», erklärt Meyer. Geht es lediglich um die Maximierung des Verkaufspreises? Ist es der Wunsch, dass die Immobilie an bestimmte Käufer gehen soll, etwa eine Familie oder eine Gartenliebhaberin? Oder soll sichergestellt werden, dass die Liegenschaft in der jetzigen Form erhalten bleibt und auf keinen Fall abgerissen wird?

«Selbst wenn der Entschluss steht, dass die Immobilie verkauft werden soll, können die genauen Vorstellungen weit auseinandergehen und sich im Laufe des Prozesses ändern», weiss Meyer. «Unsere Aufgabe liegt dann darin, die Erben mit dem nötigen Fingerspitzengefühl bei der Entscheidungsfindung und dann auch bei der Umsetzung zu begleiten.»

«Die letzte Gewissheit hat man zwar nie, dass der Käufer das beschauliche Eigenheim nicht doch noch abreisst und ein Mehrfamilienhaus hinstellt, das die Ausnützungsziffer maximal ausschöpft. Wir können uns die Interessenten aber etwas genauer anschauen als der durchschnittliche Verkäufer», sagt Tanner.

Auktion ist nicht immer ideal

Vor der Entscheidung, an wen die Liegenschaft gehen soll, liegen jedoch noch einige wichtige Schritte, bei denen die Unterstützung durch die Fachfrau oder den Fachmann entscheidend sein kann. Laut Meyer spricht zwar nichts grundsätzlich dagegen, dass Erben die Besichtigungen selbst durchführen. Sie sollten sich aber emotional von der Immobilie getrennt haben und darauf gefasst sein, dass die Interessenten schon allein aus verhandlungstaktischen Gründen nicht alles am Objekt in den höchsten Tönen loben werden. Zudem sei es von Vorteil, allfällige Fragen zum Grundbuch oder zum technischen Stand des Hauses beantworten zu können.

Was den Verkaufsprozess selbst angeht, verspreche häufig ein Auktionsverfahren einen hohen Erlös. Aber je

nach den zu berücksichtigenden Nebenbedingungen sei ein solches nicht immer ideal, schränkt Meyer ein. Auch bei der Frage, wie man am besten vorgehe, wenn sich eher viele oder wenige Interessenten auf ein Inserat hin meldeten, sei eine gewisse Erfahrung wertvoll.

Maklerpreise sind verhandelbar

Unter dem Strich spricht gerade in einem Erbfall einiges dafür, beim Immobilienverkauf Experten hinzuzuziehen. Mit dem Aufkommen neuer Dienstleister und Angebote stellt sich heutzutage aber die Frage, ob man eher auf einen klassischen Makler vertraut oder auf sogenannte Fixpreismakler. Letztere werben für sich vor allem mit einem vergleichsweise günstigen Preis, der in erster Linie von den in Anspruch genommenen Leistungen abhängt und nicht vom Verkaufspreis der Immobilie.

Die Rechnung ist auf den ersten Blick überzeugend. Zwar verlangen klassische Makler laut Tanner längst nicht mehr 3% des Verkaufspreises, wie es die neuen Konkurrenten gerne suggerieren. Aber selbst bei einer Gebühr von 2% kommt der Verkauf eines Eigenheims im Wert von 1 Mio. Fr. mit einem klassischen Makler etwa doppelt so teuer zu stehen wie bei einem Anbieter mit Fixpreis.

Je höher der Kaufpreis, umso grösser wird grundsätzlich die Differenz. Allerdings sind die Provisionen bei klassischen Maklern stets Verhandlungssache, und gerade bei teuren Liegenschaften lassen sie durchaus mit sich reden. Zudem liesse sich argumentieren, dass ein Fixpreismakler aufgrund des Vergütungsmodells eher an einem schnellen Abschluss interessiert ist, da er ja für zusätzliche Arbeit nicht vergütet wird. Demgegenüber dürfte ein Makler, der proportional am Verkaufspreis partizipiert, sich bemühen, diesen in die Höhe zu treiben.

Wichtig ist das Ergebnis

Entscheidend, mit welcher Variante man besser fährt, sind denn auch nicht die bezahlten Gebühren. Zentral ist vielmehr die Unterstützung, die man tatsächlich erhält, und noch wichtiger das Ergebnis, das am Schluss erzielt wird. Mit anderen Worten: Leistet der klassische Makler einen besseren Service, schrumpft die Differenz. Und wenn es mit seiner Unterstützung gelingt, einen höheren Verkaufspreis zu erzielen, kann das, was a priori teurer ausgesehen hat, sich rasch als der günstigere Weg herausstellen.

Natürlich weiss man immer erst im Nachhinein mit Sicherheit, ob man sich der richtigen Person anvertraut hat. Die Gefahr einer Enttäuschung lässt sich aber reduzieren. Zum einen, indem man sich an einen Makler wendet, der gewisse Mindestanforderungen in Bezug auf Ausbildung und Berufserfahrung erfüllt, wie sie beispielsweise Voraussetzung für eine Mitgliedschaft in der Schweizerischen Maklerkammer sind. Zum anderen, indem man auf Empfehlungen aus dem Bekanntenkreis, vom Bankberater oder vom Notar vertraut. Je anspruchsvoller die Ausgangslage, umso mehr Wert sollte auf die Erfahrung der Maklerin beziehungsweise des Maklers gelegt werden, unabhängig davon, ob sie klassisch oder mit einem Fixpreismodell arbeiten.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie. Der vorliegende Artikel bildet den Abschluss.