

Verkauf ist oft die beste Lösung

Gründe, Liegenschaften zu kaufen, gibt es viele. Ebenso viele gibt es, um zu verkaufen, denn eine Liegenschaft kann auch zur Belastung werden – besonders im Erbfall respektive bei der Nachlassregelung.



Von Claudia Spalinger
Leiterin Invest, Walde & Partner
Immobilien, Zürich

Rund 60% der Mehrfamilienhäuser in der Schweiz befinden sich in Privatbesitz. Nebst grösseren Beständen, die seit Generationen innerhalb von Familien mit dem übrigen Vermögen weitervererbt werden oder von einem tüchtigen Familienmitglied in einigen Jahren aufgebaut wurden, gibt es unzählige Privatpersonen, die nicht mehr als ein Haus besitzen. Es erstaunt daher nicht, dass in der Schweiz – ohnehin ein Land des Erbens – derzeit rund ein Drittel der vererbten Vermögen Immobilien sind. Umso erstaunlicher ist, dass nur gerade ein Viertel der Versterbenden ihren Nachlass testamentarisch regeln. Auch bei vermögenden Personen steigt dieser Anteil kaum höher als 50%. Streit unter den Hinterbliebenen ist damit praktisch vorprogrammiert.

Zur Belastungsprobe können Immobilien aber auch werden, wenn ein unverheirateter Lebenspartner und Stiefkinder im Testament als Erben vorgesehen sind. Denn es kann nicht völlig frei entschieden werden, was

nach dem Tod mit dem Vermögen geschehen soll. Das Erbrecht schützt direkte Nachkommen, Ehepartner und, falls keine Kinder da sind, auch die Eltern mit der gesetzlichen Erbfolge und mit Pflichtteilen. Da kann es durchaus zu Friktionen kommen.

Vor diesem Hintergrund ist für Vermögen mit Immobilienteilen zunächst dringend eine testamentarische Verfügung zu empfehlen. Doch selbst damit ist eine «gerechte» Vermögensaufteilung nicht immer möglich, denn

Immobilien lassen sich genauso wenig teilen wie Kunst- oder Oldtimersammlungen. Zum Zeitpunkt der Testamenterstellung oder später bei der Erbteilung müssen sie bewertet werden. Der Schätzwert wiederum ist nur eine Vergleichsgrösse, die nicht den Marktwert widerspiegelt. Dieser steht erst bei einem Verkauf fest. Somit wird das Ziel der Erblasser, ihr Vermögen mit den Liegenschaften ihren Nachkommen zu gleichen Teilen zu vererben, leider oft verfehlt. Der Vermögensbestand lässt es nicht zu, jedem Nachkommen einen gleichen Gegenstand zukommen zu lassen.

Als erster Schritt einer systematischen Nachlassplanung gilt es, die Ausgangslage exakt zu ermitteln: Was gilt es zu vererben und wer soll erben? Dabei ist es hilfreich, vorerst ein Szenario ohne Testament durchzuspielen. Wer sind die gesetzlichen Erben, wer die pflichtteilsgeschützten und wie hoch wären die Pflichtteile? Wer käme bei der Erbteilung zum Zug und würden allenfalls Pflichtteile verletzt? Die Antworten können den individuellen Wünschen des Erblassers gegenübergestellt werden. Abweichungen und

Ungleichheiten können im Anschluss korrigiert werden. Die Möglichkeiten:

- Gibt es mehr Kinder respektive Erben als Liegenschaften oder differieren sie im Wert massiv, können – sofern es die finanziellen Verhältnisse zulassen – zu Lebzeiten weitere Liegenschaften hinzugekauft werden.
- Bei einem Mehrfamilienhaus bietet sich allenfalls die Begründung von Stockwerkeigentum an. Die Liegenschaft darf aber nicht nach Gutdünken aufgeteilt werden. Es sind raumbildende Einheiten erforderlich, deren Wert geschätzt und von allen Erben anerkannt werden muss.

Allfälligen Wertunterschieden kann der Erblasser mit einem Barausgleich begegnen. Damit kann das restliche Nachlassvermögen wieder zu gleichen Teilen zugewiesen werden.

Die zugegebenermassen radikalste, jedoch in vielen Fällen beste Lösung, um späteren unangenehmen Auseinandersetzungen vorzubeugen, ist der Verkauf der Liegenschaften zu Lebzeiten. Der Erlös kann bis zum Lebensende anderweitig renditeorientiert angelegt und später problemlos geteilt werden. Wichtig ist, mit der Planung des Verkaufs und für die bestmögliche Platzierung am Markt einen lokal verankerten und fachlich ausgewiesenen unabhängigen Immobilienexperten respektive Makler mit einem Verkaufsmandat zu betrauen. Er kennt den Markt und bietet wertvolle Unterstützung, die Liegenschaft(en) optimal zu präsentieren, um den bestmöglichen Preis zu erzielen, von dem wiederum alle profitieren.

So schmerzhaft die Variante «Verkauf» sein kann: Wenn Streitigkeiten unter den späteren Erben nicht ausgeschlossen werden können, ist sie sicher die beste. Denn eine drohende gerichtliche Teilung des Erbes mit einer letztendlichen Liquidation der familieneigenen Immobilien kennt nur Verlierer.

www.walde.ch •