

Erbschaft einer Immobilie

Mögliche Lösungen



Ist eine Immobilie Bestandteil einer Erbteilung, so stellen sich oft viele Fragen. Zählt eine Liegenschaft – wie zum Beispiel das elterliche Haus – zum Nachlass, stellt sich häufig die Frage, ob ein Erbe den bisherigen Wohnsitz aufgibt und ins Elternhaus einzieht. Ist dies keine Option, bietet sich ein Verkauf oder eine Vermietung der Liegenschaft an.

Im Folgenden werden die drei häufigsten Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der Erbschaft einer Immobilie und ihre Auswirkungen kurz erläutert. Ergänzend sind wichtige Hinweise aufgeführt.

1. Übernahme durch Erben

Ein Erbe entscheidet sich, das Objekt als Alleineigentümer aus dem Nachlass zu übernehmen (und anschliessend selbst zu bewohnen oder zu vermieten). In diesem Fall sind die übrigen Erben anteilmässig auszuzahlen. Sind weitere Vermögenswerte vorhanden, können diese im Rahmen der Erbteilung verrechnet werden. Besteht der Nachlass jedoch vorwiegend aus dieser Liegenschaft, muss der Übernehmer unter Umständen eine Erhöhung der Hypothek – zur Mittelgewinnung für die Auszahlung der Miterben – in Betracht ziehen.

In der Regel wird für die Anrechnung in der Erbteilung der mutmassliche Nettoerlös der Liegenschaft (Marktwert abzüglich Grundstückgewinnsteuer und unter Umständen Handänderungssteuer) geschätzt.

2. Verkauf der Liegenschaft

Entscheiden sich die Erben gemeinsam für den Verkauf der Liegenschaft, ist die Verteilung des Betrags wesentlich einfacher. Der netto aus dem Verkauf resultierende Betrag fliesst in den Nachlass ein und wird anteilmässig auf die Erben verteilt. Der Verkauf der Immobilie bringt jedoch steuerliche Folgen mit

sich. Zudem kann es unter bestimmten Umständen sein, dass Vorbezüge des Erblassers aus der 2. Säule wieder einbezahlt werden müssen (vgl. «Verkauf einer Immobilie»).

3. Vermieten der Liegenschaft

Möchten sich die Erben noch nicht von der Liegenschaft trennen, bietet sich die Möglichkeit einer (temporären) Vermietung an. Hier ist jedoch der zusätzliche Aufwand zu beachten, denn sie müssen sich um die Vermietung und Verwaltung der Liegenschaft kümmern. Ausserdem besteht bei Handlungen, die über die blosser Verwaltung hinausgehen, das Risiko, die Steuerprivilegien des Erbgangs/der Erbteilung zu verlieren.

Für den Entscheid darüber, wie mit einer Liegenschaft im Nachlass umgegangen wird, spielen sowohl die persönlichen Bedürfnisse als auch die finanziellen Möglichkeiten der Erben eine wichtige Rolle.

Erbvorbezüge

Hat der Verstorbene zu Lebzeiten einen Erbvorbezug ausgerichtet, ist die Verrechnung bei Geldbeträgen einfach zu bestimmen. Schwieriger ist es jedoch, wenn einer der Erben eine Immobilie vorzeitig erhalten hat. Auch in diesem Fall ist der Wert am Todestag massgebend. Eine allfällige Wertsteigerung oder Wertverminderung des Hauses zwischen dem Zeitpunkt des Erbvorbezugs und dem Todestag ist auszugleichen, sofern im seinerzeitigen Vertrag oder im Testament keine gegenteilige Anordnung enthalten ist.

Steuern und Gebühren

Der Erbgang wie auch die Erbvorbezüge unterliegen der Erbschafts- und Schenkungssteuer, wobei in fast allen Kantonen die direkten Nachkommen von der Steuer befreit sind.

Beim Erbgang und bei der Erbteilung werden die Grundstücksgewinnsteuern aufgeschoben. Auch bleibt das ursprüngliche Erwerbsdatum des Erblassers bestehen und geht an den oder die Erben über. Die Grundstücksgewinnsteuern sind erst bei der Veräusserung des Objekts fällig. Je nach Kanton/Gemeinde fällt bei der Veräusserung zudem eine Handänderungssteuer an. Befindet sich eine Immobilie nicht im Privatvermögen des Erblassers, sondern im Geschäftsvermögen, sind zusätzliche Steuerfolgen und Sozialabgaben zu berücksichtigen.

Optimale Beratung

Eine auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte und nachhaltige Lösung braucht optimale Beratung. Wir verfolgen deshalb einen ganzheitlichen Ansatz, der individuell auf Ihre Situation abgestimmt ist. So können wir mit Ihnen prüfen, welche Varianten und Optionen der Finanzierung bestehen, und eine Objektwertbewertung oder einen Verkauf begleiten.

Fundierte Kenntnisse, modernste Beratungsinstrumente und Berechnungstools wie auch eine enge Begleitung durch unsere Hypotheken-Experten sind für uns ebenso selbstverständlich wie eine effiziente und zeitnahe Bearbeitung Ihrer Anliegen.

Im Beratungsgespräch mit unseren Hypotheken-Experten stellen wir darüber hinaus sicher, dass Sie rundherum exzellent beraten werden.

Nehmen Sie unsere Beratung in Anspruch!

Die Erbschaft einer Immobilie zieht viele Fragen nach sich. Profitieren Sie vom Wissen, Netzwerk und der Erfahrung der Credit Suisse und melden Sie sich frühzeitig bei Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater. Sie bzw. er hilft Ihnen, in dieser schwierigen Zeit alle finanziellen Fragen gut zu bewältigen.

Kontaktieren Sie uns

Für ein persönliches Gespräch steht Ihnen Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater gerne zur Verfügung.

Rufen Sie uns unter 0844 100 111* an;

Mo. bis Fr., 08.00–20.00 Uhr.

Besuchen Sie uns für weitere Informationen auf:

[credit-suisse.com/hypotheken](https://www.credit-suisse.com/hypotheken)

* Telefongespräche können aufgezeichnet werden.

CREDIT SUISSE (Schweiz) AG

Postfach 100

CH-8070 Zürich

[credit-suisse.com](https://www.credit-suisse.com)

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, oder basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.