

Immobilien vererben



Was gilt es zu beachten?

Damit das Vererben von Immobilien nicht zu Konflikten unter den Erben führt, ist eine sorgfältige Planung notwendig. Die meisten erben zusammen mit einem Elternteil und den Geschwistern. Sie bilden eine Erbengemeinschaft. Rechtlich bedeutet dies: Alle Mitglieder müssen jeden Entscheid gemeinsam und einstimmig fällen. Nicht selten entstehen dadurch innerfamiliäre Konflikte, welche emotional belastend sind. Die Nachlassplanung ist für Hauseigentümer daher zentral und beinhaltet mehr als das konkrete Vererben. Gerade Eigentümer eines Mehrfamilienhauses sind im Alter oft überfordert mit Unterhalt und administrativer Verwaltung. Hier stellt sich also die Frage, ob von den Nachkommen bereits jemand mithilft, das Eigentum administrativ zu betreuen und zu unterhalten und damit die Rentabilität zu erhalten oder ob diese Aufgabe bei einer professionellen Immobilienverwaltung am besten aufgehoben ist.

Das Leben verändert sich ständig

Mit den Lebensumständen verändert sich auch das Vermögen. Das Testament sollte daher regelmässig (alle drei bis fünf Jahre) und nach wichtigen familiären Ereignissen wie Heirat, Scheidung, Geburt eines Kindes etc. überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Auch Erbrechtsrevisionen können zu einer Anpassung führen. [Die letzte Revision des Schweizer Erbgesetzes war am 1. Januar 2023.](#) Kurz zusammengefasst gibt sie den Erblassern mehr Freiheit bei der Verteilung ihres Nachlasses. Die neue Regelung entfernt den Pflichtteil für Eltern, lässt den für Ehepartner oder eingetragene Partner jedoch unverändert. Dadurch haben Konkubinatspartner und Stiefkinder leichteren Zugang zum Erbe. Aufgrund solcher Änderungen ist es von grosser Bedeutung, sich mit einem Experten auszutauschen.

Objektivität ist wichtig

Eine **Immobilienbewertung** liefert relevante Informationen über den Renditeverlauf, die Steuerkosten und hat direkten Einfluss auf die Finanzierung. So wird beispielsweise der Marktwert von der Bank als Sicherheit für eine Hypothek verwendet. Ohne Kenntnis des Marktwerts kann es schwierig sein, Reparaturen und Modernisierungen durchzuführen. Neben der sorgfältigen Dokumentation der zu verwaltenden Unterlagen ist es deshalb wichtig, regelmässig den Marktwert im Blick zu behalten, um fortlaufend die richtigen finanziellen Entscheidungen treffen zu können.

Das Eigentum, welches oft ein ganzes Leben lang gepflegt, unterhalten und meist auch selbst bewohnt wurde ist mit Emotionen verbunden. Dadurch kann es für die Eigentümerschaft schwierig sein, in Bezug auf das Haus die objektiv richtigen Entscheidungen zu fällen. Immer wieder kommt es vor, dass Eigentümerinnen versucht sind, den Verkaufspreis zu hoch anzusetzen, was den Verkauf verzögern kann. Was rechtlich und logistisch ein "einfacher Verkauf" hätte werden sollen, wird unnötig kompliziert. Auch hier ist die vorgängige professionelle Immobilienbewertung hilfreich.

Zusammenfassung

Nachlassplanung ist weit mehr als das frühzeitige Abfassen eines Testaments. Eine umfangreiche Planung ist in jedem Fall ratsam, damit Eigentümer über das nötige Grundwissen verfügen und sich über zukünftige Möglichkeiten und Herausforderungen im Klaren sind. Eine gute Entscheidung ist es auf jeden Fall, hier auf die Beratung durch einen Immobilienexperten zu setzen. Für sein eigenes Wohl im Alter sowie im Sinne der nächsten Generation.

Haben Sie Fragen zum Thema Immobilien vererben?

Benötigen Sie Unterstützung bei der Bewirtschaftung Ihrer Liegenschaft oder möchten Sie Ihre Immobilie professionell bewerten lassen?

Kontaktieren Sie uns.

Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)