



**RAIFFEISEN**

# **Eigenheim weitergeben oder verkaufen**

## Digitaler Event

26. September 2024

**Herzlich willkommen!** Es begleiten Sie durch diesen Event:



**Christian Rehefeldt**  
Co-Leiter Fachzentrum  
Erbschaftsberatung  
Raiffeisen Schweiz



**Florian Felber**  
Marktgebietsleiter Zentralschweiz  
Raiffeisen Immomakler



**Annina Campell**  
Moderatorin

**Sie haben Fragen?**

**Stellen Sie diese einfach in den  
Live-Chat.**

**Unsere Experten beantworten  
Ihre Fragen live nach den  
Referaten.**



# Warum nehmen Sie am Event teil?



- Ich möchte mein Eigenheim in der Familie weitergeben.
- Ich möchte mein Eigenheim an Dritte verkaufen.

**Barbara und Thomas Müller leben seit 25 Jahren in ihrem Eigenheim.**  
Das Haus ist für das Alter zu gross. Daher erwägen sie einen Verkauf oder eine Weitergabe innerhalb der Familie.



# Die Entscheidung steht an: Soll das Haus innerhalb der Familie bleiben oder an Dritte verkauft werden?

## Simon und Katarina Müller

Simon ist der Sohn von Barbara & Thomas. Gemeinsam mit seiner Frau Katarina ist er auf der Suche nach einem Eigenheim für die Familie.

## Barbara & Thomas Müller

Barbara und Thomas sind Eigentümer des Einfamilienhauses. Neben Sohn Simon haben sie noch eine weitere Tochter Nina.



Um eine **solide Grundlage** für die **Entscheidung** zu schaffen, ob das Haus **verkauft** oder **innerhalb der Familie weitergegeben** werden soll, werden zunächst die verschiedenen **Möglichkeiten** verglichen und **Unsicherheiten** geklärt.

# Unsicherheiten, welche Thomas und Barbara beschäftigen

1. Welche Möglichkeiten haben wir, die Immobilie **zu Lebzeiten** zu **übertragen**?
2. Zu welchem **Preis** übergeben wir unsere Immobilie?
3. Wie und wann **sprechen** wir mit unseren **Kindern** über die Weitergabe, **ohne Konflikte** hervorzuführen?
4. Welche **Auswirkungen** hat der Verkauf auf mögliche **Ergänzungsleistungen**?
5. Wie viel **Vorlaufzeit** benötigt ein Immobilienverkauf?
6. Welchen Betrag brauchen wir aus der Immobilie, um unseren **Lebensstandard** bis ins hohe Alter zu **wahren** (Finanzplanung)?
7. Welche **zusätzlichen Kosten**, wie **Grundstückgewinnsteuer** und **weitere steuerliche Konsequenzen** kommen auf uns zu?





## Unsicherheiten, welche Simon und Katarina beschäftigen

1. Wie können wir die Immobilie **finanzieren**?
2. Welche **zusätzlichen Kosten**, wie Notargebühren, Grundbuchkosten, Grundstückgewinnsteuer und weitere steuerliche Konsequenzen kommen auf uns zu?
3. Was passiert mit **meiner Schwester Nina**?  
(Ausgleich, Gewinnbeteiligung)
4. Welche Auswirkung könnte die Übernahme auf eine mögliche **Verwandtenunterstützungspflicht** haben?

# Folgende Möglichkeiten liegen der Familie Müller vor.

**Verkauf zum  
Verkehrswert**

**Schenkung**

- Gemischte Schenkung
- Vollständige Schenkung

**Erbvorbezug**

- Gemischter Erbvorbezug
- Vollständiger Erbvorbezug

## Folgende Möglichkeiten liegen der Familie Müller vor.

**Verkauf zum  
Verkehrswert**

**Schenkung**

- Gemischte Schenkung
- Vollständige Schenkung

**Erbvorbezug**

- Gemischter Erbvorbezug
- Vollständiger Erbvorbezug

# Was ist ein Verkauf zum Verkehrswert?

Der Verkehrswert oder Marktwert weist aus, wie viel eine Immobilie objektiv wert ist.

*≠ amtlicher / steuerlicher Wert*

## Unser Tipp:

- vorgängig eine **neutrale Verkehrswertschätzung** vorzunehmen.
- die **steuerlichen Konsequenzen** bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen.





# Immobilienbewertung

- Eine Immobilienbewertung gibt Aufschluss darüber, **zu welchem Preis die Immobilie am Markt verkauft werden kann**. Wichtig hierbei ist auch, dass der **Wert von der Bank gestützt** wird, da Hypotheken nach dem sogenannten **Niederstwertprinzip** vergeben werden.
- Bei der **Festsetzung des Marktwertes** fließen unter anderem die **Lageklassifizierung, Grösse, Zustand und Ausbaustandard** mit ein. Ebenso werden **wertrelevante Dienstbarkeiten** (bspw. Baurecht) berücksichtigt.



## Immobilienverkauf

Der Verkauf an sich innerhalb der Familie unterscheidet sich nicht vom Verkauf an Dritte. Die Vorlaufzeit ist abhängig von Gegebenheiten.

### **Auch hier gilt:**

1. Finanzierung muss sichergestellt und die Kaufpreiszahlung garantiert werden können.
2. Kaufvertrag muss vom Notariat / Grundbuchamt beurkundet und beglaubigt werden.
3. Grundstücksübertragung muss vom Grundbuchamt bestätigt werden.

# Folgende Möglichkeiten liegen der Familie Müller vor.

**Verkauf zum  
Verkehrswert**

**Schenkung**

- Gemischte Schenkung
- Vollständige Schenkung

**Erbvorbezug**

- Gemischter Erbvorbezug
- Vollständiger Erbvorbezug

# Folgende Möglichkeiten liegen der Familie Müller vor.



**Verkauf zum  
Verkehrswert**



**Schenkung**

- Gemischte Schenkung
- Vollständige Schenkung



**Erbvorbezug**

- Gemischter Erbvorbezug
- Vollständiger Erbvorbezug

# Was ist ein «gemischter» Erbvorbezug (Liegenschaft)

Barbara und Thomas übertragen ihr Haus an ihren Sohn Simon.

<b>Verkehrswert (Familientarif)</b>	<b>CHF 1'150'000</b>
Übernahme der bestehenden Hypothek durch Sohn	CHF 400'000
Hypothekenerhöhung (Auszahlung an Eltern)	CHF 400'000
<b>Total entgeltliche Gegenleistungen</b>	<b>CHF 800'000</b>
Erbvorbezug an Simon (Sohn)	CHF 350'000
<b>Total unentgeltliche Gegenleistungen</b>	<b>CHF 350'000</b>



**Ausgleich an Schwester Nina: CHF 350'000**

Zu beachten: **Mehrwertausgleich; Vorkaufsrecht; Gewinnanteilsrecht**

# Exkurs



**12 Jahre später ist Barbara verstorben und Thomas benötigt aufgrund einer Krankheit teure Pflegeleistungen. Diese kann er mit seiner Rente nicht mehr decken.**

**Thomas Müller erhält keine Ergänzungsleistungen.**

CHF 700'000 Erbvorbezug vor 12 Jahren (2x CHF 350'000)

---

- CHF 100'000 Reduktion Erbvorbezugsbetrag (10 x CHF 10'000 pro Jahr)

---

CHF 600'000 anrechenbares Verzichtvermögen heute

---



Das gesamte Vermögen muss **unter CHF 100'000** liegen (Eintrittsschwelle). Zum effektiv **vorhandenen Vermögen** wird das **Verzichtvermögen teilweise hinzugezählt**.

# Grundstückgewinnsteuer

1. Warum gibt es eine Grundstückgewinnsteuer?
2. Wie wird diese Steuer im Grundsatz berechnet?
3. Worauf kommt es an?
4. Kantonale Unterschiede
5. Spezialfälle: Ersatzbeschaffung & Aufschub Grundstückgewinnsteuer





## Konflikte in der Familie vermeiden

1. Alle Kinder transparent und gleichzeitig über die Vorgänge und die festgelegten Regelungen informieren.
2. Grösseren Zuwendungen, Erbvorbezüge und Schenkungen zu Lebzeiten schriftlich festhalten.
3. Regelung von kritischen Punkten im Rahmen der Nachlassplanung (z.B. Erbvertrag).

# Welche Auswirkungen hätte ein Verbleib der Eltern im Haus nach Übertragung?

## Nutzniessung

- Ausübung übertragbar
- Unterhaltskosten, Hypothekarzinsen, Steuern und Versicherungsprämien zulasten des Nutzniessers
- Erträge zugunsten des Nutzniessers
- Untergang: Zeitablauf, Verzicht, Tod

## Wohnrecht

- Höchstpersönlich – unübertragbar
- Kleine Reparaturen, gewöhnlicher Unterhalt zulasten des Wohnrechtsberechtigten. Nur Eigenmietwert zu versteuern
- Untergang: Zeitablauf, Verzicht, Tod

## Was Sie heute mitnehmen sollten:

**Besprechen Sie eine  
allfällige Übertragung  
frühzeitig - idealerweise  
mit der ganzen Familie.**

**Schaffen Sie  
Rechtssicherheit  
für alle mit einer  
Nachlassplanung.**

**Nehmen Sie Hilfe an,  
wenn Sie unsicheres  
Terrain betreten.**

**Fragen und Antworten**  
**Unsere Expertinnen**  
**beantworten jetzt Ihre Fragen**  
**aus dem Live-Chat.**



# Wir freuen uns über Ihr Feedback zu diesem Event!

Scannen Sie den QR-Code und  
teilen Sie uns Ihre Meinung mit:



# Vielen Dank!

## [raiffeisen.ch/wohnen](https://www.raiffeisen.ch/wohnen)

Hier finden Sie zahlreiche **Checklisten** und **Vorlagen**, die Sie bei einer **Weitergabe Ihrer Immobilie** in der Familie unterstützen.

Für eine **Erbschaftsberatung** freut sich Ihre persönliche **Raiffeisen-Beraterin** bzw. Ihr **-Berater** auf Ihre Kontaktaufnahme.

## [immo.raiffeisen.ch](https://www.immo.raiffeisen.ch)

Hier finden Sie **Ansprechpersonen** zu Fragen rund um den **Verkauf** einer **Liegenschaft** oder einer **konkreten Verkaufsempfehlung**.

# Wir freuen uns über Ihr Feedback zu diesem Event!

Scannen Sie den QR-Code und  
teilen Sie uns Ihre Meinung mit:

