

Immobilien in Nachlässen

Autor



Mlaw Egzon Kurteshi arbeitet als Jurist bei Dr. Markus Oehrli, Steuerberatung. Er hat in Zürich studiert.

Impressum

Immobilien in Nachlässen

Special Dossier

Autor Egzon Kurteshi

Projektleitung Carla Seffinga **Layout/Satz** Sarah Rutschmann **Korrektur** Margit Bachfischer M.A., Bobingen

WEKA Business Media AG, Hermetschloostrasse 77, 8048 Zürich, Tel. 044 434 88 34
info@weka.ch, www.weka.ch, www.weka-library.ch

Zürich • Kissing • Paris • Wien

SD8132-2084-202509

© WEKA Business Media AG, Zürich

Alle Rechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, sind vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet oder verbreitet werden. Wenn möglich verwenden wir immer geschlechtsneutrale Bezeichnungen. Aus Platzgründen oder aufgrund einer besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Texten nur eine Schreibweise.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Relevanz	6
2. Nachfolgeplanung bei Liegenschaften im Privatbesitz	8
2.1 Wer soll die Immobilien erben/erhalten?	8
2.2 Handelt es sich um ein Eigenheim oder um ein Mietobjekt?	8
2.3 Sind noch andere Vermögenswerte vorhanden?	8
2.4 Wohnrecht und Nutzniessung	9
3. Immobilien und Güterrecht	10
3.1 Die drei Güterstände	11
3.2 Eigentumsformen und Grundbucheinträge	12
4. Immobilien zwischen Tod und Erbteilung	13
4.1 Die Erbengemeinschaft als Zwangsgemeinschaft	13
4.2 Einstimmigkeitsprinzip bei Verfügungen über Immobilien	13
4.3 Nutzung und Mietrecht während der Erbengemeinschaft	14
4.4 Möglichkeiten zur Vermeidung von Blockaden	14
5. Die gesetzliche Erbteilung	16
5.1 Erbteilungsvertrag und Formvorschriften	16
5.2 Möglichkeiten der Zuweisung und Losbildung	16
5.3 Verkehrswert als Bewertungsgrundlage	17
6. Die gerichtliche Erbteilung	18
6.1 Anspruch auf Erbteilungsklage	18
6.2 Prozessablauf und Kostenrisiken	19
6.3 Begrenzte Zuweisungskompetenz des Gerichts	20
6.4 Fazit	20
7. Auflösung der Erbengemeinschaft	21
7.1 Erbteilsabtretung nach ZGB	21
7.2 Umwandlung in eine einfache Gesellschaft	22
7.3 Eine juristische Person (AG/GmbH)	22
7.4 Miteigentum oder Stockwerkeigentum	23

8. Vorkaufs- und Gewinnbeteiligungsrechte	24
8.1 Gesetzliche und vertragliche Vorkaufsrechte	24
8.2 Gewinnbeteiligungsrechte der Miterben	25
9. Steuerliche Aspekte	26
9.1 Erbschaftssteuer	26
9.2 Schenkungssteuer	27
9.3 Grundstückgewinnsteuer	27
9.4 Steuerliche Folgen bei verschiedenen Übertragungsformen	28
10. Erbrechtliche Ausgleichung und Herabsetzung	29
10.1 Lebzeitige Zuwendungen und deren Auswirkungen	29
10.2 Unterschiede zwischen Ausgleichung und Herabsetzung	30
10.3 Pflichtteilsberechnung bei gemischten Schenkungen	31
11. Lebzeitige Übertragung von Immobilien	32
11.1 Übertragung an den Ehegatten oder Lebenspartner	32
11.2 Erbrechtliche, güterrechtliche und steuerliche Implikationen	33
12. Praxisempfehlungen	37
Praxisteil: Fallbeispiele	38
Übertragung zu Lebzeiten	38
Nachfolgeregelung Renditeobjekt	43

1

Einleitung

Haben Sie sich schon einmal gefragt, was mit Ihrer Immobilie geschieht, wenn Sie sie nicht mehr selbst nutzen können? Viele Eigentümer schieben diese Frage lange auf, weil sie unangenehm ist oder sie die Tragweite der Nachfolgeplanung unterschätzen. Doch wer sich nicht frühzeitig mit der Zukunft seiner Liegenschaft auseinandersetzt, riskiert nicht nur hohe Steuerbelastungen, sondern auch Konflikte zwischen Erben, ungewollte Verkaufsentscheidungen oder finanzielle Unsicherheiten im Alter.

Immobilien lassen sich im Gegensatz zu Wertpapieren nicht einfach schnell mit wenigen Klicks übertragen. Sie sind oft der wertvollste Besitz, mit dem emotionale Erinnerungen und familiäre Bindungen verbunden sind. Deshalb ist eine strategische Planung entscheidend: Soll die Immobilie an die nächste Generation übergeben werden? Ist ein Verkauf oder eine Schenkung sinnvoller? Welche steuerlichen und rechtlichen Aspekte müssen berücksichtigt werden?

Ohne klare Regelungen kann eine private Liegenschaft schnell zur Belastung für die Erben werden. Hohe Erbschafts- oder Schenkungssteuern, unklare Besitzverhältnisse oder fehlende finanzielle Mittel für den Unterhalt führen häufig zu Streitigkeiten und können den Wert der Immobilie langfristig gefährden. Doch das lässt sich verhindern: Mit einer durchdachten Nachfolgeplanung können Eigentümer nicht nur ihre finanzielle Zukunft absichern, sondern auch für Klarheit innerhalb der Familie sorgen.

Erbschaften sind für viele Menschen in der Schweiz ein entscheidender Faktor, wenn es um den Kauf von Wohneigentum geht. Ohne finanzielle Unterstützung durch ein Erbe bleibt der Traum vom Eigenheim für einen grossen Teil der Bevölkerung unerreichbar. Der Grund darin liegt in den Immobilienpreisen, die in den letzten Jahren regelrecht in die Höhe geschossen sind.¹

¹ Zaugg, S., (2025). Wenn das Erbe zu spät kommt. SRF. Abgerufen am 1.3.2025 von www.srf.ch/news/wirtschaft/finanzierung-von-immobilien-wenn-das-erbe-zu-spaet-kommt.

1.1 Relevanz

Immobilien sind oft der wertvollste Bestandteil des Privatvermögens und spielen eine zentrale Rolle in der Vermögensnachfolge. Viele Menschen investieren über Jahrzehnte hinweg in Wohneigentum – sei es als Eigenheim oder als Kapitalanlage. In der Schweiz macht Immobilienbesitz oft den grössten Teil des persönlichen Vermögens aus. Doch anders als Bargeld oder Wertpapiere kann eine Immobilie nicht einfach aufgeteilt oder nach Belieben liquidiert werden.

Während Aktien, Sparguthaben oder Wertgegenstände unkompliziert unter mehreren Erben verteilt werden können, stellt dies bei Immobilien eine Herausforderung dar. Haben mehrere Erben Anspruch auf die Liegenschaft, müssen Lösungen gefunden werden. Dabei stellen sich einige Fragen:

- Soll einer die Immobilie übernehmen und die anderen auszahlen? Gibt es genug liquide Mittel für eine faire Verteilung?
- Ein Verkauf wäre eine Möglichkeit, doch was passiert, wenn ein Erbe das Haus unbedingt behalten möchte?

Eine strategische Nachfolgeplanung kann Erbstreitigkeiten verhindern, Steuern optimieren und den langfristigen Werterhalt der Immobilie sichern. Wer frühzeitig überlegt, wie sein Immobilienbesitz übertragen werden soll, kann nicht nur Streitigkeiten zwischen Erben vermeiden, sondern auch steuerliche Vorteile nutzen:

- Durch eine Schenkung zu Lebzeiten kann die Steuerlast oft besser verteilt werden.
- Wohnrecht oder Nutzniessung können es ermöglichen, dass Eigentümer in ihrer Immobilie weiterhin wohnen können, während sie gleichzeitig eine geregelte Nachfolge schaffen.
- Eine klar definierte Nachfolgeregelung gibt Sicherheit – sowohl für den Eigentümer als auch für die künftigen Erben.

Mit der richtigen Strategie kann eine Immobilie so übergeben werden, dass alle Beteiligten profitieren und finanzielle Risiken minimiert werden. Die Nachfolgeplanung für eine Immobilie ist ein komplexes Thema, das viele Fragen aufwirft. Jede Familie, jede Immobilie und jede finanzielle Situation ist unterschiedlich – deshalb gibt es keine «one size fits all»-Lösung.