

schenk 

NEU  
AUFLAGE

# DIE IMMOBILIE IM ERBSCHAFTSFALL

Ein Ratgeber zum Erben und  
Vererben von Immobilien

Wichtige  
Hinweise und  
Expertentipps  
für Ihren  
Erbchaftsfall



Stephan Schenk - Schenk Immobilien Bern GmbH

# **Die Immobilie im Erbschaftsfall**

Ein Ratgeber

zum Erben und Vererben von Immobilien

Stephan Schenk - Schenk Immobilien Bern GmbH

Schenk Immobilien Bern GmbH  
Neubrückestrasse 70, 3012 Bern  
Kontakt: kontakt@schenk-immo.ch

Herzlich willkommen

Die Inhalte dieses Ratgebers sind Eigentum von Schenk Immobilien Bern GmbH. Bitte lesen Sie dieses Impressum sorgfältig durch, bevor Sie weiterlesen.

Der Inhalt dieses Ratgebers ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Schenk Immobilien Bern GmbH übernimmt keinerlei Gewährleistung für Richtigkeit, fehlende Aktualität, Zuverlässigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Ratgeber enthaltenen Informationen. Insbesondere wird keine Haftung übernommen für Schäden und Folgeschäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der vorliegenden Informationen verursacht wurden.

© 2024 Schenk Immobilien Bern GmbH / Stephan Schenk  
Herstellung und Verlag: BoD – Books on Demand, Norderstedt

ISBN 9783756856046

# Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort.....	1
2	TEIL 1: Sie erben eine Liegenschaft? Das müssen Sie jetzt wissen 3	
3	Das Erbe annehmen oder ausschlagen? .....	4
3.1	Beantragen Sie einen Erbschein .....	6
3.2	Lassen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln .....	7
3.3	Erben mit anderen: Die Erbengemeinschaft.....	10
3.4	Konflikte lösen in Erbengemeinschaften .....	12
3.5	Ein Schritt, der gut überlegt werden sollte: Die Erteilungsklage .....	14
3.6	Wie hoch wird die Erbschaftssteuer sein? .....	15
3.7	Die geerbte Immobilie verkaufen.....	16
3.8	Was, wenn niemand das Erbe annehmen möchte?.....	18
3.9	Hier ist eine Checkliste, die Sie befolgen können, wenn Sie eine Immobilie geerbt haben.....	19
4	TEIL 2: Sie wollen Immobilien vererben? Planen Sie Ihren Nachlass .....	23

4.1	Was Sie bei der Nachlassplanung regeln sollten .....	24
4.2	Immobilie vererben für Ehepaare. So vererben Sie nach dem gesetzlichen Erbrecht .....	26
4.2.1	Die güterrechtliche Auseinandersetzung .....	27
4.2.2	Die Errungenschaftsbeteiligung .....	28
4.2.3	Die Gütergemeinschaft.....	29
4.2.4	Die Gütertrennung.....	29
4.3	Wer erbt was - die gesetzliche Parentelen-ordnung .....	30
4.4	Unzufrieden mit dem gesetzlichen Erbrecht? Vererben Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen .....	31
4.5	Pflichtteilsansprüche für gesetzliche Erben.....	33
4.6	Der Erbschaftsvertrag .....	34
4.7	Bestellen Sie einen Willensvollstrecker.....	35
4.7.1	Ist Nachlassverwalter und Willens-vollstrecker das Gleiche? 36	
4.8	Checkliste für Ihre Nachlassplanung .....	37

# 1 Vorwort

Liebe Leserinnen,  
Lieber Leser,

Seit mehr als 20 Jahren berate und begleite ich Kunden rund um das Thema Immobilien. In unserer Zusammenarbeit mit vielen hundert Klienten haben wir erkannt, dass sehr häufig Fragen oder Unklarheiten vorhanden sind, wenn eine Immobilie geerbt wird. Aus diesem Grund haben mein Team und ich diesen Ratgeber für Sie erstellt.

Ich bin sicher, er enthält wertvolle Hinweise, die Ihnen eine erste Orientierung bieten. Doch selbst der beste Ratgeber kann nicht auf Ihren individuellen Einzelfall eingehen. Deshalb scheuen Sie sich bitte nicht, uns mit Ihren Fragen und Anliegen persönlich zu kontaktieren.

Mithilfe von Experten haben wir die wichtigsten Informationen für Sie zusammengefasst. Sollten Sie weitere rechtliche Fragen zu dem Thema haben, empfehlen wir Ihnen gerne spezialisierte Anwälte und Notare aus unserem Netzwerk.

Schauen Sie auf unserer Website [www.schenk-immo.ch](http://www.schenk-immo.ch) vorbei oder kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch, telefonisch unter 031 503 11 99 oder schreiben Sie uns an [kontakt@schenk-immo.ch](mailto:kontakt@schenk-immo.ch) eine E-Mail.

Wir freuen uns darauf, Ihre Fragen zu beantworten und Sie mit unserer Erfahrung zu unterstützen.

A handwritten signature in blue ink that reads "Stephan Schenk". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'S' at the beginning.

Ihr Stephan Schenk - Schenk Immobilien Bern GmbH



## **2 TEIL 1: Sie erben eine Liegenschaft? Das müssen Sie jetzt wissen**

Sie haben einen lieben Angehörigen verloren und erben nun eine Immobilie? Sie fragen sich, was in diesem Fall auf Sie zukommen wird? Welche rechtlichen Pflichten müssen Sie beachten? Welche Kosten entstehen Ihnen? Welchen Wert hat die Immobilie? Fallen für die Erbschaft Steuern an und wenn ja, wie hoch sind diese? Erben Sie allein oder mit anderen? Sollten Sie das Erbe annehmen oder ausschlagen?



### 3 Das Erbe annehmen oder ausschlagen?

Auf den ersten Blick wirkt dieser Gedanke eher befremdlich: Ein Erbe ausschlagen, geht das überhaupt? Das Gesetz sieht diese Möglichkeit ausdrücklich vor, und es gibt einige Fälle, in denen es sinnvoll sein kann, ein Erbe nicht anzutreten:

- bestehende Belastung / (zu hohe) Hypotheken der Immobilie, im Verhältnis zum Wert
- schlechter Zustand, Renovierungsstau,
- finanzielle Situation des Erben,
- Vermeidung von Streitigkeiten.

Zuerst empfiehlt sich ein Blick auf die Immobilie selbst. Ist diese in einem schlechten baulichen Zustand und damit stark renovierungsbedürftig? Dann entstehen durch das Erbe unter Umständen erhebliche Kosten. Natürlich sollten diese Kosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert oder zum möglichen Ertrag der Immobilie (zum Beispiel durch Mieteinnahmen oder einem allfälligen Verkaufserlös) stehen. Ist dies nicht der Fall, dann ist es ein sinnvoller Grund, das Erbe auszuschlagen.

Ist die Immobilie noch in erheblichem Umfang mit Hypotheken belastet, gilt das gleiche. Denn wer das Erbe annimmt, übernimmt auch etwaige Schulden und Hypotheken. Natürlich müssen Erben auch künftige Renovierungskosten tragen. Oder sich um die rechtlichen Pflichten der Immobilienverwaltung kümmern.

Viele Hinterbliebene sagen „Ja“ zum Erbe, weil sie Emotionen mit der Immobilie verbinden. Vielleicht ist es das Elternhaus oder eine Ferienwohnung. An solchen Immobilien hängen glückliche Erinnerungen. Dennoch empfiehlt sich immer ein nüchterner Blick auf die eigenen Finanzen. Kann ich es mir überhaupt leisten, für zukünftige Kosten aufzukommen? Und wie steht es mit meiner eigenen Lebensplanung? Wird eine Immobilie und die mit ihr verbundenen Pflichten nicht zu einem Hemmschuh?

***EXPERTEN TIPP:***

***„Erbe annehmen oder nicht? Handeln Sie nicht überstürzt.***

***Sie haben drei Monate Zeit für Ihre Entscheidung.“***

Der Tod eines Angehörigen ist eine emotionale Belastung für die Hinterbliebenen. Und gerade in solchen Phasen, fällt es oft schwer, Entscheidungen wohlüberlegt, nach rationalen Gesichtspunkten, zu fällen. Lassen Sie sich in dieser Situation beraten. Wir haben schon in zahlreichen Erbschaftsfällen helfen können. Fachwissen, Objektivität und Neutralität sind dabei unsere Stärken. Aus unseren Erfahrungen heraus wissen wir: Wenn eine Immobilie vorhanden ist, ist die Ausschlagung des Erbes meistens keine sinnvolle Option. Wollen Sie sich von der Immobilie trennen, dann ist das beste Vorgehen meistens: Das Erbe annehmen, die Liegenschaft durch uns kostenlos bewerten lassen und danach bestmöglich verkaufen. Wenn eine Immobilie vorhanden ist, macht eine Ausschlagung des Erbes in den meisten Fällen keinen Sinn.

### **3.1 Beantragen Sie einen Erbschein**

Die Erben benötigen eine Bestätigung, dass sie Erben sind. Nur dann können sie über die Erbschaft verfügen – also etwa Schulden des Erblassers bezahlen oder von seinem Konto Geld abheben. Erbscheine werden nicht automatisch ausgestellt. Sie müssen einen Erbschein beantragen. Für die Ausstellung der Erbscheine sind je nach Kanton andere Behörden zuständig. Sowohl die gesetzlichen Erben als auch eingesetzte Erben können diesen Erbschein erhalten.

Sind mehrere Erben vorhanden, müssen sie sich darauf einigen, wer den Erbschein bekommen soll. Denn Erbengemeinschaften müssen gemeinschaftlich handeln. Liegt kein Testament oder Erbvertrag vor, können die gesetzlichen Erben umgehend nach dem Tod des Erblassers einen Erbschein verlangen. Liegt ein Testament oder Erbvertrag vor, kann der Erbschein frühestens einen Monat nach Eröffnung des Testaments ausgestellt werden.

### **3.2 Lassen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln**

Lassen Sie den Marktwert Ihrer Liegenschaft unbedingt von einem ausgewiesenen, erfahrenen Experten ermitteln.

Verlassen Sie sich nicht auf reine Onlinebewertungen. Sie geben einen ersten groben Anhaltspunkt. Jedoch sind sie häufig ungenau und basieren immer auf Durchschnittswerten, die aus Verkaufsangeboten ähnlicher Immobilien stammen.

Mit einer präzisen, individuellen Bewertung sind sie nicht zu vergleichen. Diese ist in jedem Falle aussagekräftiger.

*„Wir führen individuelle und professionelle Wertermittlungen Ihrer Liegenschaft kostenlos für Sie durch.“*

Wir führen die Wertermittlung nach mehreren anerkannten Wertermittlungsverfahren durch, die ich Ihnen hier gerne vorstelle.

Die hedonische Methode ist ein Vergleichswertverfahren. Um den Wert zu ermitteln, wird der mögliche Kaufpreis der geerbten Immobilie mit den Verkaufspreisen von Häusern in der Umgebung verglichen.

Die Ertragswertmethode wird vor allem für vermietete Objekte genutzt. Sie ermittelt, welche Einnahmen aus Miete oder Pacht mit der Immobilie erzielt werden können. Zudem ist der Bodenwert massgeblich.

Abgezogen wird der zu erwartende Aufwand für den Unterhalt der Immobilie. Am Ende der Berechnungen steht der Ertragswert. Diese Ertragswertmethode eignet sich besonders für Mehrfamilienhäuser oder Gewerbeimmobilien.

Die Realwertmethode oder auch Substanzwertmethode ermittelt, anhand des Landwerts und zusätzlich dazu des Bauwerts (Wert des Gebäudes), den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Für die Bewertung des Bauwerts stellt man die Frage: Was würde ein Neubau dieser Immobilie heute kosten? Von dieser Summe abgezogen werden Wertminderungen und Abnutzungen aufgrund des Gebäudealters und Zustands. Die Realwertmethode kommt vor allem bei selbstgenutzten Immobilien zum Einsatz.

Bei Renditeimmobilien wird häufig die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Dabei werden zukünftige Gelderträge der Immobilie abgezogen und somit der Kapitalwert ermittelt.

Mein Rat: Sie sind sich nicht sicher, wie die Vermögensverhältnisse des Erblassers sind? Dann können Sie bei der Nachlassbehörde ein Inventar beantragen. Die Nachlassbehörde wird dann ein Verzeichnis aller Vermögenswerte und Schulden erstellen.



### 3.3 Erben mit anderen: Die Erbengemeinschaft

In den meisten Fällen erbt man nicht allein, sondern gemeinsam mit anderen. Und in jedem Fall haben Ehepartner und Nachkommen gesetzliche Erbteilsansprüche, die so genannten Pflichtteilsansprüche. Zu den gesetzlichen Erben können auch testamentarische hinzukommen. Das sind Personen, die der Verstorbene explizit zu Erben bestimmt hat.

Aufgabe dieser Erbengemeinschaft ist es nun, den Nachlass zu verwalten und die Erbschaftssteuer zu zahlen. Alle Entscheidungen, die die Erbengemeinschaft zu treffen hat, müssen einstimmig getroffen werden.

Das kann schwierig werden, wenn Erben zerstritten oder in wichtigen Fragen unterschiedlicher Meinung sind. Die einen Erben möchten die Immobilie selbst bewohnen, andere wollen sie so bald wie möglich verkaufen. Wiederum andere wollen sie zwar nicht selbst bewohnen, aber auf gar keinen Fall veräußern.

Oft vermischen sich dann materielle Wünsche mit den Emotionen, die an einer Immobilie hängen. Es gibt tatsächlich Erbengemeinschaften, die solche Fragen Jahre lang vor sich herschieben, bevor sie zu einer Einigung kommen. Oft leiden dann Immobilien unter einem Renovationsstau und ihr Wert mindert sich. Ist eine Immobilie vermietet, dann sind auch die Belange der Mieter zu berücksichtigen. Wer ist Ansprechpartner der Mieter, wer kümmert sich um den Eingang der Mietzahlungen? Welche Miethöhe wird festgelegt? Wer entscheidet dringenden Sanierungs- oder Renovierungsfragen und bewilligt dafür Gelder?

Auch wenn Erbengemeinschaften sich einig sind, kann es zeitraubend sein, nötige Zustimmungen einzuholen. Denken Sie nur an Erben, die im Ausland wohnen und bei Vertragsabschlüssen gebraucht werden!



Mein Rat: Wählen Sie einen Bevollmächtigten. Eine Erbengemeinschaft kann eine Person schriftlich bevollmächtigen, sie zu vertreten und alle notwendigen Handlungen vorzunehmen. Das ist sinnvoll, da diese Person die Interessen der Erbengemeinschaft nach aussen vertritt und Entscheidungen im Namen der Erbengemeinschaft treffen kann.

Wenn der Bevollmächtigte das Vertrauen aller Erben genießt, kann er auch dazu beitragen, Streitigkeiten unter den Erben zu lösen und sicherzustellen, dass die Vermögenswerte der Erbengemeinschaft ordnungsgemäss verwaltet werden. Die Wahl eines Bevollmächtigten durch die Erbengemeinschaft muss einstimmig erfolgen.

### **3.4 Konflikte lösen in Erbengemeinschaften**

In vielen Erbengemeinschaften werden die offenen Fragen einvernehmlich gelöst. Leider ist es nicht in allen der Fall. Manchmal sind die Interessen der Beteiligten sehr unterschiedlich und die verschiedenen Standpunkte lassen sich scheinbar kaum annähern. Optimisten wissen: alle Konflikte sind lösbar. Doch wie?

Ein Erstgespräch mit uns. Gerne können Sie uns in einem Gespräch die individuelle Lage und die diversen Positionen Ihrer Erbgemeinschaft schildern. Aus unserer langen Erfahrung heraus können wir sagen: Wir haben schon beinahe alles erlebt. In vielen Fällen können wir so Hinweise geben, um in einer festgefahrenen Situation die Bremse zu lösen. Helfen diese ersten Hinweise und Ratschläge nicht weiter, können Sie weitere Schritte einleiten.

Mediation: Ein Mediator ist eine neutrale Partei, die dabei helfen kann, den Konflikt zu lösen. Der Mediator kann dazu beitragen, die Kommunikation zwischen den Parteien zu verbessern und eine faire und tragfähige Lösung zu finden. Dabei können wir Sie mit unserer Expertise und bei Bedarf auch mit Spezialisten aus unserem Netzwerk unterstützen. Sprechen Sie uns darauf an!

*„In einem festgefahrenen Konfliktfall ist eine Mediation immer die beste Lösung. Wir stellen uns gerne als Mediator zur Verfügung und streben sachlich und neutral eine faire, aussergerichtliche Lösung für alle Beteiligten an.“*

Anwaltliche Hilfe: Wenn der Konflikt weder durch eigene Gespräche noch durch die Mediation gelöst werden kann, sollten Sie in Betracht ziehen, sich an einen Anwalt zu wenden. Ein Anwalt kann Ihnen helfen, Ihre Rechte durchzusetzen und eine Lösung zu finden.

Gerichtliche Entscheidung: Wenn alle anderen Lösungsansätze scheitern, kann ein Gericht entscheiden, wie der Konflikt gelöst werden soll.

### **3.5 Ein Schritt, der gut überlegt werden sollte: Die Erbteilungsklage**

Kann sich die Erbengemeinschaft nicht über die Aufteilung des Nachlasses einigen, besteht die Möglichkeit einer Erbteilungsklage.

Doch das will gut überlegt sein. Denn kommt es erst zur Klage, sind die Beziehungen zwischen Klagenden und Beklagten häufig auf Lebenszeit zerrüttet. Und die Erbteilungsklage gehört zu den teuersten zivilrechtlichen Auseinandersetzungen überhaupt. Daher rät sogar die Zürcher Justiz auf ihrer Website: „Teilen Sie miteinander, nicht mit uns.“

### 3.6 Wie hoch wird die Erbschaftssteuer sein?

Das ist eine Frage, die nicht mit wenigen Sätzen zu beantworten ist. Denn in der Schweiz gibt es keine nationale Erbschaftsteuer. Die Kantone und Gemeinden haben eigene Erbschaftssteuern. Diese unterscheiden sich in den Steuersätzen und Freibeträgen.

Es gibt auch Kantone, die überhaupt keine Erbschaftsteuer erheben: Obwalden und Schwyz. Und es gibt in der Schweiz zwei Arten von Erbschaftsteuern.

Zum einen die Erbnachlasssteuer, die den Nachlass besteuert, ohne die verwandtschaftlichen oder persönlichen Beziehungen zum Erblasser zu berücksichtigen. Auch die Höhe der Erbanteile spielt für die Erhebung der Steuer keine Rolle. Diese Erbnachlasssteuer wird nur in den Kantonen Solothurn und Graubünden erhoben. In den anderen Kantonen, die eine Erbschaftsteuer erheben, gilt die Erbanfallsteuer. Die Steuer wird auf den Erbteil des Erben bezogen und bleibt damit auf einer persönlichen Ebene.

Die Höhe der Steuer hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- dem Kanton, in dem die Steuer zu entrichten ist,
- dem Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser bzw. der Erblasserin,
- der Höhe des Erbteils.

Ausserdem gilt:

- Je näher der Verwandtschaftsgrad, desto niedriger ist die Steuer. Direkte Nachkommen und Ehepartner sind meist von der Erbschaftssteuer befreit.
- Je höher der geerbte Nachlass, desto höher ist die Steuer. Denn die meisten Kantone wenden einen progressiven Steuersatz an.

### **3.7 Die geerbte Immobilie verkaufen**

In der Mehrzahl der Erbschaftsfälle werden Immobilien nach einem Todesfall von dem oder den Erben verkauft. Das hat unbestritten zahlreiche Vorteile. Eine Vielzahl von Entscheidungen ist damit getroffen. Es drohen keine künftigen Streitereien mehr, die Pflichten, die ein Immobilienbesitz nun mal mit sich bringt, fallen weg.

Der Immobilienverkauf ist eine vergleichsweise schnelle Lösung. Ist ein Käufer gefunden, wird der Verkaufserlös unter den Erben aufgeteilt. Jeder Erbe kann nun den erhaltenen Betrag nach seinen eigenen Vorstellungen nutzen. Man kann damit eigene Verbindlichkeiten verringern, einen schönen Urlaub oder die Ausbildung der Kinder finanzieren. Man kann entscheiden: sparen, ausgeben oder investieren. Ein Immobilienverkauf ist – das zeigt auch die Praxis – die Lösung, die sich meistens für alle Beteiligten als die vorteilhafteste erweist.

Klar, gibt es einige Punkte zu beachten. Auch beim Verkauf muss natürlich berücksichtigt werden, welche Hypotheken abgelöst und welche Steuern bezahlt werden müssen. Ermitteln Sie diese Summen vorab – allein oder mit Hilfe von Experten.

Wir unterstützen Sie bei der Beantwortung all dieser Fragen. Bei Bedarf an weiterer Expertise greifen wir auf unser Netzwerk an Steuerberatern, Notaren, Anwälten, Bausachverständigen usw. zurück und empfehlen Ihnen geeignete Spezialisten. So können Sie immer sicher sein, die für Sie beste Entscheidung zu treffen – und den bestmöglichen Preis beim Verkauf Ihrer Immobilie zu erzielen.

### 3.8 Was, wenn niemand das Erbe annehmen möchte?

Möchte keiner der Erbberechtigten das Erbe annehmen, würde es in letzter Konsequenz an den Staat fallen. Es gibt dazu allerdings eine Alternative. Jeder der Erbberechtigten kann bei der Nachlassbehörde einen Antrag auf Liquidation stellen. Die Behörde wird dann ebenfalls Vermögenswerte und Schulden ermitteln und gegeneinander aufrechnen. Bleibt am Ende ein Restvermögen, dann wird dieses nach gesetzlichen Bestimmungen unter den Erben verteilt.

Einen Nachteil bringt das amtliche Liquidationsverfahren allerdings mit: War der Erblasser verschuldet, haben auch etwaige Gläubiger Anspruch darauf, dass ihre Forderungen aus einem etwaigen Restvermögen beglichen werden.

### 3.9 Hier ist eine Checkliste, die Sie befolgen können, wenn Sie eine Immobilie geerbt haben

<input type="checkbox"/>	Prüfen Sie, ob es einen Testamentsvollstrecker oder einen Nachlassverwalter gibt.
<input type="checkbox"/>	Prüfen Sie, ob es einen Ehe- oder Erbschaftsvertrag gibt.
<input type="checkbox"/>	Sind Sie Alleinerbe oder Miterbe?
<input type="checkbox"/>	Klären Sie die Höhe Ihres Anteils an der Erbmasse.
<input type="checkbox"/>	Informieren Sie sich über den Nachlass und machen Sie eine Liste mit allen Vermögenswerten und Schulden.
<input type="checkbox"/>	Prüfen Sie, ob es Ansprüche Dritter auf den Nachlass gibt, wie zum Beispiel Gläubiger oder Unterhaltsberechtigte.
<input type="checkbox"/>	Informieren Sie sich über die geltenden Erbschaftssteuern des massgeblichen Kantons.



<input type="checkbox"/>	<p>Erstellen Sie eine Liste mit allen Dokumenten, die im Zusammenhang mit der Immobilie vorliegen, einschliesslich des Grundbucheintrags, Versicherungspolicen und Wartungsaufzeichnungen.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Prüfen Sie, ob es offene Hypotheken oder andere Belastungen auf der Immobilie gibt.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Prüfen Sie, ob es vertragliche Verpflichtungen gibt, die Sie als Erbe übernehmen müssen, wie z. B. Mietverträge oder Pachtverträge.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Prüfen Sie die Immobilie auf eventuelle Schäden oder Reparaturbedürftigkeit.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Beraten Sie sich mit einem Immobilienmakler, um den Verkaufswert der Immobilie zu ermitteln, falls Sie planen, sie zu verkaufen.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Stellen Sie ggf. beim Nachlassgericht einen Antrag auf Liquidation.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Überlegen Sie, ob Sie das Erbe annehmen möchten oder nicht.</p>

## Bei Erbengemeinschaften:

- Kontaktieren Sie die Miterben, um die nächsten Schritte zu besprechen.
- Bevollmächtigen Sie ggf. einen Vertreter, der für die Erbengemeinschaft Vereinbarungen treffen kann.
- Schalten Sie bei Konflikten einen Mediator ein.

## Fazit:

- Entscheiden Sie, ob Sie die Immobilie behalten oder verkaufen möchten.
- Wenden Sie sich bei allen aufkommenden Fragen an uns.

Haben Sie noch Fragen? Kommen Sie gerne auf mich zu!



031 503 11 99



[kontakt@schenk-immo.ch](mailto:kontakt@schenk-immo.ch)

Ihr Stephan Schenk

*Stephan Schenk*



#### **4 TEIL 2: Sie wollen Immobilien vererben? Planen Sie Ihren Nachlass**

Was soll mit Ihrer Immobilie (oder Ihren Immobilien) geschehen, wenn Sie verstorben sind? Für viele ist das Nachdenken darüber ein Tabuthema, das sie meist vor sich herschieben. Todesfälle, bei denen der Nachlass nicht geregelt wurde, führen am häufigsten zu Streitigkeiten innerhalb der Familie und den verschiedenen Erbberechtigten. Und gerade bei Immobilien kann der Erbfall kompliziert werden.

Soll das Erbe unter mehreren aufgeteilt werden, müssen Immobilien häufig verkauft werden.

Ist die Immobilie das eigene Heim, das gemeinsam mit dem Partner bewohnt wurde, hat der Überlebende ein vorrangiges Nutzungsrecht an der Immobilie.

Will man einen optimalen Verkaufspreis erzielen, ist dies ein wertminderndes Hindernis. Doch will der überlebende Partner überhaupt aus dem vormals ehelichen Zuhause ausziehen?

Probleme wie diese sind absehbar, lassen sich aber dennoch vermeiden. Wollen Sie Ihr Erbe bestmöglich regeln und Streitigkeiten vermeiden, machen Sie eines: Planen Sie Ihren Nachlass.

#### **4.1 Was Sie bei der Nachlassplanung regeln sollten**

Bei der Nachlassplanung verschaffen Sie sich einen Gesamtüberblick über Ihr Vermögen und Ihre Verbindlichkeiten. Sie bewerten Ihr Vermögen. Und Sie machen sich Gedanken darüber, wer, was und wieviel als Erbe erhalten soll.

Ihr Vermögen: Erstellen Sie einen Überblick über die Vermögenswerte, die Sie besitzen, wie Immobilien, Bankkonten, Aktien, Kunstwerke, Schmuck und andere wertvolle Gegenstände. Es ist wichtig, alle Vermögenswerte zu erfassen. In einem weiteren Schritt müssen diese Werte „beziffert“ werden, um die Höhe des Erbes zu ermitteln.

Ihre Erben: Welche Personen sollen Ihre Vermögenswerte erben? Wie teilen Sie Ihre Vermögenswerte unter den Erben auf? Wer soll welche Vermögenswerte erhalten? In welcher Höhe? Insbesondere bei Immobilien gilt es, eine Entscheidung zu treffen, ob diese an mehrere Personen gemeinschaftlich vererbt werden oder ob sie an Alleinerben gehen, oder im Todesfall verkauft werden sollen. Gibt es hierzu keine Hinweise des Verstorbenen und keine zu Lebzeiten getroffenen Vereinbarungen wie einen Ehe- oder Erbschaftsvertrag, gelten gesetzliche Bestimmungen.

Finanzielle Verpflichtungen: Welche Steuern und Abgaben sind mit der Vererbung von Immobilien verbunden? Sind die Mittel dafür vorhanden, diese Kosten aus dem Erbe zu finanzieren? Sollen die Erben dafür aufkommen? Gibt es darüber hinaus Hypotheken oder andere finanzielle Verpflichtungen, die vom Nachlass beglichen werden müssen? Es ist hilfreich, auch in diesen Punkten Klarheit zu schaffen.

Bestehende Verfügungen: Haben Sie Teile Ihres Vermögens bereits als Schenkungen übertragen? Gibt es einen Ehevertrag? Welchen Güterstand haben Sie für Ihre Ehe gewählt: die Errungenschaftsbeteiligung, die Gütergemeinschaft, die Gütertrennung? Haben Sie bereits ein Testament verfasst oder einen Erbvertrag mit Ihren Erben geschlossen? (Welche Vorteile dies bietet, erläutern wir Ihnen in diesem Ratgeber.)

Die Nachlassverwaltung: Es ist sinnvoll, eine Person mit der Verwaltung des Nachlasses zu beauftragen. Sie agiert als Willensvollstrecker und soll sicherstellen, dass die Vermögenswerte entsprechend den Anweisungen in den Erbrechtsdokumenten verteilt werden. Es ist wichtig, eine vertrauenswürdige Person für diese Aufgabe auszuwählen.

#### **4.2 Immobilie vererben für Ehepaare. So vererben Sie nach dem gesetzlichen Erbrecht**

Sofern Sie weder ein Testament noch einen Erbvertrag verfasst haben, gilt das gesetzliche Erbrecht. Es legt fest, wer erbberechtigt ist und wie viel jedem Erben zusteht. Die vom Gesetz bevorzugten Erben sind in der Parentelenordnung festgehalten. Doch was gehört zur Erbmasse?

Bei Ehepaaren sagt das Schweizer Recht: Um den Nachlass zu bestimmen, muss zuerst das Ehegüterrecht berücksichtigt werden. Denn nur das, was nach Abzug der güterrechtlichen Ansprüche des überlebenden Ehegatten vom ehelichen Vermögen übrig bleibt, ist der zu vererbende Nachlass. Die güterrechtlichen Ansprüche wiederum sind abhängig vom Güterstand, den Sie für Ihre Ehe gewählt haben.

#### 4.2.1 Die güterrechtliche Auseinandersetzung

Nach dem Ableben eines Ehepartners (aber auch bei einer Scheidung) kommt es zu einer güterrechtlichen Auseinandersetzung. Bei diesem Verfahren wird geklärt, wie das Erbe ermittelt und aufgeteilt werden soll. Doch diese güterrechtliche Auseinandersetzung kommt zu unterschiedlichen Ergebnissen, je nachdem in welchem Güterstand das Ehepaar gelebt hat. Für den überlebenden Ehepartner gilt: Auch ein existierender Ehevertrag kann Angaben zu Verteilungsschlüsseln enthalten und muss daher ebenfalls beachtet werden.

*„Welchen Güterstand haben Sie für Ihre Ehe gewählt: die Errungenschaftsbeteiligung, die Gütergemeinschaft, die Gütertrennung? Die meisten Schweizer Ehepaare leben im Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung.“*



## 4.2.2 Die Errungenschaftsbeteiligung

Der Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung gilt immer dann, wenn das Ehepaar nicht mittels Ehevertrag etwas anderes vereinbart hat. Beim Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung wird das während der Ehe erwirtschaftete Vermögen hälftig aufgeteilt. Vermögenswerte, die vor der Ehe erworben wurden oder ausschliesslich von einem Ehepartner genutzt wurden, werden zu seinem Eigengut gerechnet. Auch Vermögenswerte, die nur einer der Partner während der Ehe durch Erbe oder Schenkung erhalten hat, zählen zum Eigengut. Vereinfacht gesagt gilt hier: Gesamtvermögen minus Eigengut = Erbmasse.

*„Die Errungenschaft: Das Eigengut wird vom Gesamtvermögen abgezogen - den so ermittelten Wert bezeichnet man als Errungenschaft.“*

### 4.2.3 Die Gütergemeinschaft

In einem Ehevertrag können Ehepaare von der gesetzlichen Norm der Errungenschaftsbeteiligung abweichen. In einer Gütergemeinschaft gelten alle Güter, die nicht im Vertrag ausdrücklich als Eigengut festgehalten wurden, als Gesamtgut des Paares.

Vereinfacht gesagt gilt hier: Gesamtvermögen = Erbmasse.

### 4.2.4 Die Gütertrennung

Hat ein Ehepaar vertraglich die Gütertrennung vereinbart, dann sind die Ehepartner wie getrennt lebende Personen zu behandeln. Ein gemeinschaftlich erworbenes Gesamtgut des Paares gibt es nicht. Im Todesfall ist also nur das Vermögen des verstorbenen Partners als Erbgut zu behandeln. Ausschliesslich das Vermögen des Verstorbenen bildet die Erbmasse.

### 4.3 Wer erbt was – die gesetzliche Parentelenordnung

Nachdem in der güterrechtlichen Auseinandersetzung geklärt wurde, was zur Erbmasse gehört, geht es natürlich auch um die Frage: Wer ist nun neben dem Ehepartner erbberechtigt? Das Schweizer Erbrecht legt die Erbfolge in der so genannten Parentelenordnung fest. (Parentela (ital.) = Verwandtschaftsverhältnis.) Nach dieser Parentelenordnung werden die möglichen Erbfolger in drei Kategorien eingeteilt:

1. Parentel: Alle Nachkommen (Kinder) des Erblassers. Ist ein Nachkomme bereits verstorben, erben dessen Kinder an seiner Stelle. (Sogenanntes „Eintrittsprinzip“.)
2. Parentel: Sind keine Erben aus der 1. Parentel vorhanden, sind die Eltern des Verstorbenen und wiederum deren Nachkommen erbberechtigt.
3. Parentel: Gibt es keine Erbberechtigten aus den ersten beiden Gruppen, dann werden die Grosseltern des Erblassers sowie deren Nachkommen erbberechtigt. Dazu gehören die Tanten sowie Onkel und wenn diese nicht mehr leben, die Cousins und Cousinen.

*„Wichtig! Ehegatten stehen ausserhalb des Parentel-Systems. Sie sind in jedem Fall erbberechtigt.“*

#### 4.4 Unzufrieden mit dem gesetzlichen Erbrecht?

##### Vererben Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen

Entsprechen die gesetzlichen Bestimmungen des Erbrechts auch Ihren eigenen Vorstellungen, wie Sie das Erbe verteilen möchten? Dann müssen Sie nichts weiter tun. Wollen Sie jedoch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nutzen und Ihr Erbe nach Ihren eigenen Vorstellungen verteilen, können Sie Ihr Erbe entweder in einem Testament oder in einem Erbschaftsvertrag regeln.

Testament oder Erbschaftsvertrag – was sind die Unterschiede? Grob gesagt ist das Testament eine eigenständige Willenserklärung, bei der Sie Ihr Vermögen nach eigenem Gutdünken verteilen können.

Der eine Erbe erhält mehr, der andere weniger. Zum Beispiel: Die Tochter soll den Schmuck und die Aktien erhalten, der Sohn die Immobilie. Beachten müssen Sie allerdings: Jedem nach der Parentelenordnung Erbberechtigten stehen auch seine Pflichtanteile zu. Ein Testament muss handschriftlich erstellt, datiert und unterschrieben werden. Eine notarielle Beglaubigung ist nicht zwingend erforderlich, aber empfehlenswert.

*„Auch wer in einem Testament nicht bedacht wurde, erbt Pflichtteile des Vermögens.“*



## 4.5 Pflichtteilsansprüche für gesetzliche Erben

Auch wenn ein Testament vorliegt, lassen sich Pflichtteilsansprüche nicht ausschliessen. Der Gesetzgeber hat die Regelungen hierzu durch ein neues, ab 1. Januar 2023 in Kraft getretenes Erbrecht geändert. Diese Änderungen in den Pflichtteilsansprüchen sind:

- der Pflichtteil der Kinder beträgt nun  $\frac{1}{2}$  ihres gesetzlichen Erbteils (Art. 471 nZGB),
- Eltern erhalten keine Pflichtteile mehr,
- der Pflichtteil des überlebenden Ehegatten bzw. des eingetragenen Partners bleibt unverändert bei  $\frac{1}{2}$  seines gesetzlichen Erbteils, Art. 417 nZGB).

Diese Regelungen gelten nun für alle Todesfälle, die nach dem 31.12.2022 eintreten – allerdings auch für Testamente oder Erbschaftsverträge, die vor Inkrafttreten des neuen Erbrechts verfasst wurden.

Mein Rat: Prüfen Sie mit Ihrem Anwalt bereits verfasste Testamente oder Erbschaftsverträge, ob sie auch nach den Regelungen des neuen Erbrechts 2023 Ihrem letzten Willen entsprechen und eindeutig formuliert sind.

## 4.6 Der Erbschaftsvertrag

Ein Erbschaftsvertrag bietet Ihnen die meiste Gestaltungsfreiheit, was die Verteilung Ihres Erbes angeht. Denn in einem Erbschaftsvertrag können Sie frei und unabhängig von Pflichtteilsansprüchen das Erbe verteilen. Das geht allerdings nur, wenn die betroffenen Erben den – für sie unter Umständen – nachteiligen Folgen zustimmen. Sie müssen also auf ihre Pflichtteilsansprüche ausdrücklich verzichten. Ein Erbschaftsvertrag muss von allen Beteiligten – dem Erblasser und den Erben – unterzeichnet und notariell beurkundet werden.

Mein Rat: Immobilien sind als Erbgut häufig nur schwer aufzuteilen. Deshalb gebührt ihnen ein besonderer Platz in der Nachlassplanung. Gespräche des zukünftigen Erblassers mit dem Ehepartner und den Erben sind wichtig, um zu klären, welche verschiedenen Ansprüche und Vorstellungen vorhanden sind.

Will der überlebende Partner weiter in der Immobilie wohnen bleiben? Können die Pflichtteilsansprüche aus anderen Vermögensgegenständen bedient werden? Sind noch Schulden vorhanden? Wollen weitere Familienmitglieder die Immobilie gemeinschaftlich nutzen? Soll die Immobilie veräußert werden. Sind diese Fragen geklärt, können die gewünschten Vereinbarungen in einem Erbschaftsvertrag festgehalten werden.

#### **4.7 Bestellen Sie einen Willensvollstrecker**

In seinem letzten Willen hat der Erblasser die Möglichkeit, einen Willensvollstrecker oder auch Testamentvollstrecker zu bestimmen, welcher den Nachlass in seinem Sinne verwaltet. Dies könnte eine oder mehrere Personen seines Vertrauens sein. Wichtig ist dabei zu beachten, dass er den Willensvollstrecker in seiner letztwilligen Verfügung des Todes benennt.

Welcher Person diese Aufgabe letztlich zugeteilt wird, ob ein Erbe oder ein neutraler Dritter, wie ein Rechtsanwalt, ist dem Erblasser selbst überlassen. Häufig wird dafür der langjährige Steuerberater oder Rechtsanwalt ausgewählt. Nach dem Tod wird das Erbschaftsamt über den Willensvollstrecker informiert, der nun seine vorher bestimmten Aufgaben übernimmt.



Der Einsatz eines Testamentsvollstreckers hilft der Erbgemeinschaft, Streit oder Uneinigkeiten vorzubeugen. Er stellt für den Verstorbenen sicher, dass sein letzter Wille umgesetzt wird.

Die Erben sind vielen stressigen und psychisch anstrengenden Situationen ausgesetzt, wenn sie sich mit dem Nachlass beschäftigen. Mit der Hilfe eines Willensvollstreckers wird ihnen viel Arbeit abgenommen und Stress erspart. Auch für minderjährige oder beeinträchtigte Familienmitglieder dient er als Unterstützung.

#### **4.7.1 Ist Nachlassverwalter und Willensvollstrecker das Gleiche?**

Nachlassverwalter und ein Willensvollstrecker (auch Testamentsvollstrecker) sind nicht das Gleiche. Ein Nachlassverwalter ist jemand, der vom Gericht bestellt wird, um die Verwaltung und Verteilung des Nachlasses einer verstorbenen Person zu überwachen. Ein Willensvollstrecker hingegen ist jemand, der von einer Person (dem Erblasser) zu Lebzeiten bestellt wird, um seine Wünsche und Anweisungen nach seinem Tod auszuführen.

## 4.8 Checkliste für Ihre Nachlassplanung

Entspricht die gesetzliche Erbfolge meinen Vorstellungen? Falls nein:

<input type="checkbox"/>	Testament aufsetzen
<input type="checkbox"/>	Erbvertrag aufsetzen
<input type="checkbox"/>	Wer soll erben, wer nicht?
<input type="checkbox"/>	Wer soll wie viel erben?
<input type="checkbox"/>	Auflistung aller Vermögenswerte
<input type="checkbox"/>	Auflistung aller Verbindlichkeiten
<input type="checkbox"/>	Angaben zu Bankverbindungen (Guthaben und Verbindlichkeiten)
<input type="checkbox"/>	Angaben zu Versicherungen (beispielweise Lebensversicherung)
<input type="checkbox"/>	Angaben zu Immobilienvermögen
<input type="checkbox"/>	Sind die Grundbuchauszüge vorhanden?
<input type="checkbox"/>	Ist ein Ehevertrag vorhanden?
<input type="checkbox"/>	Will ich einen Willensvollstrecker einsetzen?
<input type="checkbox"/>	Wer ist der Willensverwalter?



Schön, haben Sie diesen Ratgeber bis zum Ende durchgelesen. Wir freuen uns, wenn Sie die Information und Ratschläge für Ihre Situation nutzen konnten.

Falls Sie weitere Fragen haben, können Sie sich gerne bei uns melden.

Ihr Stephan Schenk

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!



031 503 11 99



[kontakt@schenk-immo.ch](mailto:kontakt@schenk-immo.ch)

Als zuverlässige Partner begleiten mein Team und ich Sie gerne bei allen Fragen rund um die Themen Immobilien und Erbschaft.

In diesem Ratgeber finden Sie alle wichtigen Informationen, die Ihnen im Erbschaftsfall dabei helfen, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Falls Sie weitere Fragen haben, sind wir gerne für Sie da. Auf unserer Webseite [schenk-immo.ch](http://schenk-immo.ch) erreichen Sie uns jederzeit und können einfach mit uns in Kontakt treten.

Beste Grüsse

Ihr Stephan Schenk

