



## Liegenschaften erben und vererben

Nutzen auch Sie unsere Erfahrung –  
zunächst in der Form dieses Ratgebers  
für Erben und Erblasser.

Jede zweite von Walde verkauft Renditeliegenschaft stammt aus einer Erbschaft oder der vorzeitigen Nachlassregelung eines Erblassers. Nutzen auch Sie unsere Erfahrung – zunächst in der Form dieses Ratgebers für Erben und Erblasser. Natürlich stehen wir Ihnen auch gerne für ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Walde".

Claudio F. Walde  
CEO



# Was Sie beachten sollten

Das Vererben von Liegenschaften ist ein anspruchsvolles und emotionales Unterfangen. Wie teilen Sie eine Liegenschaft unter Erben auf? Wann empfiehlt sich ein vorzeitiger Verkauf? Und wie können Sie Konflikten vorbeugen?

Wenn Immobilien Teil Ihres Vermögens sind, ist es ratsam, den Nachlass durch entsprechende Verfügungen wie Testament, Erb- und Ehevertrag rechtzeitig zu regeln – anstatt dies später dem Gesetz oder den Erben zu überlassen. Aber wie gehen Sie dabei vor?

## Schritt 1

### **Güterrechtliche Möglichkeiten klären**

Wer hat welchen Anspruch auf ein Erbe? Zunächst gilt es, die güter- und erbrechtlichen Möglichkeiten zu klären. Wechselnde Familienkonstellationen oder sogenannte Patchwork-Familien können zu juristischen Unklarheiten in Bezug auf das Erbe führen. Je früher Sie diese klären, desto besser.

4



## Schritt 2

### **Den Marktwert schätzen**

Wer erhält welchen Anteil oder welche Liegenschaft? Um Liegenschaften gerecht aufzuteilen, müssen Sie zuerst einmal den Wert kennen. Lassen Sie deshalb alle Ihre Immobilien schätzen – und zwar zu einem realistischen Marktwert unter Berücksichtigung von allfälligen Sanierungsbedarf, Ausbau- und Renditepotenzial, der Möglichkeit zur Wandlung in Stockwerkeigentum und anderen Faktoren. Allfällige Wertunterschiede können durch Ausgleichszahlungen beglichen werden.

## Schritt 5

### **Erbteilungsmöglichkeiten prüfen**

Wie, wann und zu welchen Teilen könnten die Liegenschaften vererbt werden? Spielen Sie verschiedene Varianten durch und prüfen Sie die Teilungsmöglichkeiten. Können Sie auf die individuellen Bedürfnisse der Erben eingehen, oder ist es sinnvoller, die Liegenschaften frühzeitig zu verkaufen? So könnten Sie den Erben bereits zu Lebzeiten einen Barbetrag zukommen lassen, oder das Erbe testamentarisch gerecht verteilen – ohne dass sich Ihre Erben darum kümmern müssen.

## Schritt 3

### **Steuerliche Konsequenzen prüfen**

Um steuerliche Nachteile der Erben zu vermeiden, sollten Sie die steuerlichen Konsequenzen prüfen. Die Grundstücksgewinnsteuer wird beim Erbgang im engeren Familienkreis in der Regel aufgeschoben und erst bei einem späteren Verkauf erhoben. Dadurch könnte beispielsweise ein einzelner Erbe, der die Liegenschaft übernimmt, später benachteiligt sein.

5

## Schritt 4

### **Nehmen Sie das Gespräch mit den Erben auf**

Haben Ihre Erben das Know-how, die Zeit und das Interesse, sich um die Liegenschaft zu kümmern? Besteht eine enge familiäre Bindung, oder sind Streitigkeiten absehbar?

Auch wenn es nicht immer angenehm ist: Reden Sie wenn möglich mit den Erben. So können Sie – unter Berücksichtigung einer allfälligen güterrechtlichen Vereinbarung – individuelle Bedürfnisse aller Parteien berücksichtigen und Konflikten vorbeugen.



«Der Beizug eines neutralen Profis ist oft entscheidend, um für alle Beteiligten die beste Lösung zu finden.»

**Nina Sennhauser**  
Immobilienberaterin

# Interview

6



Der ehemalige Notar von Zürich Riesbach, Max Rieser, ist heute unter anderem Willensvollstrecker. Gerade wenn Liegenschaften im Spiel sind, rät er, sich frühzeitig mit der Erbschaft zu befassen.

**Herr Rieser, haben Sie ein gutes Gewissen?**

Ja, warum?

**Hand aufs Herz: Haben Sie Ihre Erbschaft schon geregelt?**

Ach so. Ja, ich habe immer noch ein gutes Gewissen! Nachdem ich bereits einmal mit dieser Frage auf den Arm genommen wurde, habe ich alles sofort geregelt.

**Damit sind Sie wohl in der Minderheit?**

Ich denke schon. In der Schweiz werden jährlich Milliarden vererbt, aber nur ein kleiner Teil davon ist güter- und erbrechtlich geregelt. Viele Erblasser verdrängen die Möglichkeit des eigenen Ablebens nach wie vor und haben keine letztwillige Verfügung. Damit hinterlassen sie neben einem vielleicht schönen Vermögen oft auch Konfliktpotenzial. Davon betroffen sind vor allem schwer teilbare Vermögenswerte wie Immobilien. Da kommt es unweigerlich zu Differenzen, die fair zu regeln sind.

**Genügt dazu ein Testament?**

Nein. Zunächst ist es wichtig, sich güter- und erbrechtlich abzusichern, damit es keine bösen Überraschungen gibt. Gerade in der heutigen Zeit mit wechselnden Familienkonstellationen und Patchwork-Familien ist eine zweifelsfreie Absicherung elementar. Auch der Vorsorgeauftrag für den Fall aller Fälle gehört dazu. Verändern sich die Lebensumstände oder kommt man in eine neue Lebensphase, empfehle ich, die getroffenen Regelungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

**Macht man das im Alleingang oder besser zusammen mit den Erben?**

Wer Partner und Kinder miteinbezieht, kann auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche eingehen und so Erbstreitereien vorbeugen.

**«Böse Überraschungen lassen sich vermeiden»**

Max Rieser, ehemaliger Notar von Zürich Riesbach

Zudem haben Erblasser und Erben oft wenig Kenntnis von den Möglichkeiten wie der Nutzniessung, von der Vor- und Nacherbschaft, dem Verkaufs- und Gewinnanteilsrecht etc. Diese Möglichkeiten sowie die jeweiligen steuerlichen Konsequenzen sollten immer erörtert werden. Vielen Menschen fällt ein solches Gespräch aber schwer. Man sollte es trotzdem führen. Wenn's hilft, zusammen mit einer unabhängigen Instanz wie dem Notar, einem Anwalt oder Treuhänder.

**Letztlich geht es um den Entscheid, Liegenschaften zu vererben oder vorher zu verkaufen.**

Ja. Und der Entscheid hängt vor allem von der Konstellation der Erben ab – Ehegatten, Kinder und andere – und davon, ob eine Liegenschaft oder mehrere zu verteilen sind, beziehungsweise ob das Erbe im Sinne aller gerecht aufgeteilt werden kann. Bei Erbengemeinschaften muss Einstimmigkeit vorliegen. Die Praxis zeigt, dass in vielen Fällen der Verkauf tatsächlich die bessere oder sogar einzige Lösung ist. Idealerweise nimmt der Erblasser die Lösungsfindung frühzeitig selber an die Hand und überlässt sie nicht den Erben.

# Was Sie als Erben wissen müssen

Erbengemeinschaften sind nicht selten konfliktbeladene Gebilde, und eine gemeinsame Entscheidung zu finden, ist nicht immer einfach. Was gilt es zu beachten?

Werden Liegenschaften vererbt, bilden die erbberechtigten Personen automatisch eine Erbengemeinschaft. Eine Erbengemeinschaft ist als Übergangslösung gedacht und bleibt bis zum Abschluss der Erbteilung bestehen. Dies kann jedoch Jahre dauern. Wie lassen sich auch langfristig Konflikte vermeiden?

8

## Die Zahlen kennen

Sobald der Nachlass bekannt ist, sollten Sie den aktuellen Marktwert der Liegenschaften schätzen und gleichzeitig beim zuständigen Steueramt die latente Grundstücksgewinnsteuer ermitteln. Zudem sollten Sie Unterhaltskosten, Sanierungsbedarf und allfällige steuerliche Konsequenzen kennen. Erst dann können Sie entscheiden, wie mit dem Erbe verfahren werden soll.

## Kein Zwang zur Erbteilung

Verbleibt die Liegenschaft im gemeinschaftlichen Eigentum? Eignet sie sich für Stockwerkeigentum? Wenn nein, übernimmt sie ein einzelner Erbe, oder ist doch der Verkauf die beste Lösung? Je früher Sie sich als Gemeinschaft mit diesen Fragen auseinandersetzen, desto besser.

Ein Zwang zur Erbteilung besteht nicht, und als sogenannte fortgesetzte Erbengemeinschaft kann die Gemeinschaft lange Zeit weiterlaufen. Allerdings kann jeder Erbe die Erbteilung jederzeit fordern – und sobald ein Mitglied dieses Recht nutzt, gilt es, die Teilung in Angriff zu nehmen.

## Einstimmigkeitsprinzip und Solidarhaftung

In einer Erbengemeinschaft gelten das Einstimmigkeitsprinzip und die Solidarhaftung. Was immer mit der Liegenschaft geschehen soll, erfordert von allen Mitgliedern Zustimmung. Der Einzelne kann nicht über bestimmte Teile des Erbes verfügen, haftet jedoch uneingeschränkt mit dem Privatvermögen für die ganze Liegenschaft. Kann einer der Erben zum Beispiel seinen finanziellen Verpflichtungen für die Liegenschaft nicht nachkommen, müssen die anderen für ihn einstehen.

## Erbengemeinschaften sind volatile Gebilde

Patchwork-Familien, rund um den Erdball verteilte Familienmitglieder, Alleinstehende und solche mit Familien: Sie alle haben die unterschiedlichsten emotionalen und finanziellen Bedürfnisse. Einer bevorzugt die stete Rendite, ein anderer zieht das Kapital vor. Vielleicht bewohnt eine Partei die Liegenschaft und sieht keinen dringenden Veränderungsbedarf. Erbengemeinschaften sind von Beginn weg konfliktgefährdet – und das Potenzial für Streitereien wächst mit jeder personellen Veränderung.

### **Sanierung: ein zusätzliches Konfliktrisiko**

Häufig sind die vererbten Liegenschaften viele Jahrzehnte alt und müssten saniert werden. Doch das Geld für die Renovation fehlt, und nicht alle Mitglieder haben dieselben finanziellen Möglichkeiten. Eine Partei besteht auf der Sanierung, eine andere will aus emotionalen Gründen alles so belassen wie es ist und von der guten Rendite profitieren. Es kommt zu einer Pattsituation, die im schlechtesten Fall in einer Erbteilungsklage münden kann – und eine solche Klage kennt oft nur Verlierer.

### **Periodische Standortbestimmung**

Damit eine Erbengemeinschaft funktioniert, ist es wichtig, die persönlichen Bedürfnisse aller Beteiligten – auch langfristig – zu klären. Bleibt Ihre Erbengemeinschaft länger bestehen, sollten Sie periodisch eine Standortbestimmung vornehmen. Damit beugen Sie Konflikten vor, und die geerbte Liegenschaft wird auch langfristig nicht zum Streitfall.



«Liegenschaften schlagen häufig hohe emotionale Wellen – mehr als man meinen könnte.»

**Nicolas Schnetzer**  
Leiter Region Zürich Nord

## Sechs Fakten zu Erbengemeinschaften

- 1 Erbengemeinschaften sind als Übergangslösung gedacht.
- 2 Bis eine Erbteilung abgeschlossen ist, kann es allerdings Jahre dauern.
- 3 Alle Entscheide bedürfen der Einstimmigkeit.
- 4 Jeder Erbe kann die Erbteilung jederzeit fordern.
- 5 Die Mitglieder der Erbengemeinschaft haften solidarisch, auch mit ihrem Privatvermögen.
- 6 Eine Erbengemeinschaft kann sich durch Todesfälle und neue Nachkommen stetig ändern.

# Interview

10



Rechtsanwalt Dr. Hans-Martin Diener kennt die Eigenheiten und Stolpersteine von Erbengemeinschaften aus langjähriger Erfahrung.

## **Herr Dr. Diener, warum sind Erbengemeinschaften oft zerstritten?**

In jeder Gemeinschaft gibt es verschiedene Meinungen und Bedürfnisse. Auf Erbengemeinschaften als Schicksals-Zweckgemeinschaften trifft dies ganz besonders zu. Das sind oft hochsensible und fragile Gebilde, in denen immer wieder Befindlichkeiten und Emotionen hochkommen.

## **Worauf ist im Umgang mit Immobilien besonders zu achten?**

Jede Erbengemeinschaft sollte zum Ziel haben, die Erbteilung einvernehmlich und rasch zu vollziehen, denn von Gesetzes wegen ist diese Institution nicht für die Ewigkeit gedacht. Ist dies nicht möglich, sollten klare vertragliche Regelungen für die Gemeinschaft der Erben getroffen werden.

Bei Liegenschaften sind die Möglichkeiten vielfältig: Verkauf, Zuteilung an einen Erben, Aufteilung in Stockwerkeigentum, fortgesetzte Erbengemeinschaft oder Bildung einer einfachen Gesellschaft. Gemeinschaftliches Eigentum ist jedoch nur so lange gut, wie sich die Erben gut verstehen und sich einig sind. Treten neue Erben hinzu oder mischen sich die Partner der Erben ein, kann es schnell kompliziert werden. Die Erben sollten sich über das Einstimmigkeitsprinzip, die Solidarhaftung und die Möglichkeit eines jeden Erben, die Erbteilung jederzeit zu verlangen, bewusst sein. Daneben gibt es noch viele andere Punkte, die einschneidende Konsequenzen haben können.

## **Zum Beispiel?**

Die Steuern. Beschliesst die Erbengemeinschaft zum Beispiel einen Umbau, eine grosse Sanierung oder gar eine Umnutzung der Liegenschaft, so läuft sie Gefahr, unbemerkt zur einfachen Gesellschaft nach Art. 530 OR zu werden – mit steuerlichen Auswirkungen. Was raten Sie Ihren Klienten, wenn die Erbengemeinschaft länger als erwartet bestehen bleibt?

**«Erbengemeinschaften sind nicht für die Ewigkeit gedacht»**

Dr. Hans-Martin Diener, Spezialist für Erbrecht

Jeder Erbe sollte rechtzeitig auch seinen eigenen Nachlass regeln. Denn wenn er stirbt, treten wiederum seine Erben in die schon bestehende Erbengemeinschaft ein. Das verkompliziert die Situation. Jedes Mitglied einer Erbengemeinschaft sollte auch über einen Vorsorgeauftrag für den Fall seiner Urteilsunfähigkeit nachdenken. Fehlt ein solcher Vorsorgeauftrag, kann dies zu einer Verzögerung und Erschwerung der Erbteilung führen.



**«Für die gerechte Erbteilung von Liegenschaften gibt es nur eine faire Grösse: den Marktwert.»**

**Mattia Bonasso**  
**CSO und Leiter Region**  
**Limmatval & Aargau**





# Erfahrungsbericht «Alles hat seine Zeit»

Längst nicht immer gehen dem Verkauf einer Immobilie Erbstreitigkeiten voraus. Manchmal ist der Zeitpunkt einfach gekommen, sich von einer Liegenschaft zu trennen, auch wenn sie noch so attraktiv ist.

Hans Wüthrich und Beatrice Hediger Wüthrich  
Verkäufer eines Bürohauses aus einer Erbgemeinschaft

14



«Alles hat seine Zeit», sagt auch Hans Wüthrich, Vertreter einer Erbengemeinschaft, die sich 2019 von einem Bürohaus am Kreuzplatz in Zürich getrennt hat. Über dreissig Jahre befand sich die Anlageimmobilie in der Erbengemeinschaft von Hans, Peter und Rudolf Wüthrich. Noch länger im Familienbesitz. Erworben hatte sie ihr Vater in den Siebzigerjahren als Sitz für die Walter Wüthrich AG, der Generalagentur einer grossen Versicherungsgesellschaft. Der mittlerweile selbst 75-jährige Hans Wüthrich resümiert: «Sowohl aus unternehmerischer als auch aus finanzieller Sicht war es ein kluger Entscheid unseres Vaters, die Liegenschaft zu kaufen.

Doch der Aufwand ist nicht zu unterschätzen, vor allem, wenn man älter wird.» Seit dem Tod des Vaters 1982 hat er sich mit Ausnahme der finanziellen Verwaltung (damit war eine Treuhandfirma mandatiert) um die Liegenschaft gekümmert. Quasi als «Hobby-Verwalter und Hauswart», wie er augenzwinkernd sagt. Vom tropfenden Wasserhahn bis zur Planung und Koordination von Sanierungsarbeiten. Er genoss das Vertrauen seiner Brüder. Vierteljährlich überwies er ihnen ihren Anteil an der Nettorendite.

Nach dem Verkauf der Generalagentur 2017 und dem Tod seines Bruders Rudolf 2018 stellte sich Hans Wüthrich erstmals die Frage, wie sie mit der Liegenschaft weiter verfahren sollten. «Die Erbengemeinschaft wuchs, womit andere Bedürfnisse ins Spiel kamen. Gleichzeitig zeigte innerhalb der Familie niemand Interesse, das Haus zu behalten. Auch meine Kinder nicht.» Ein Verkauf war damit naheliegend. Der Vorschlag wurde einstimmig begrüßt.

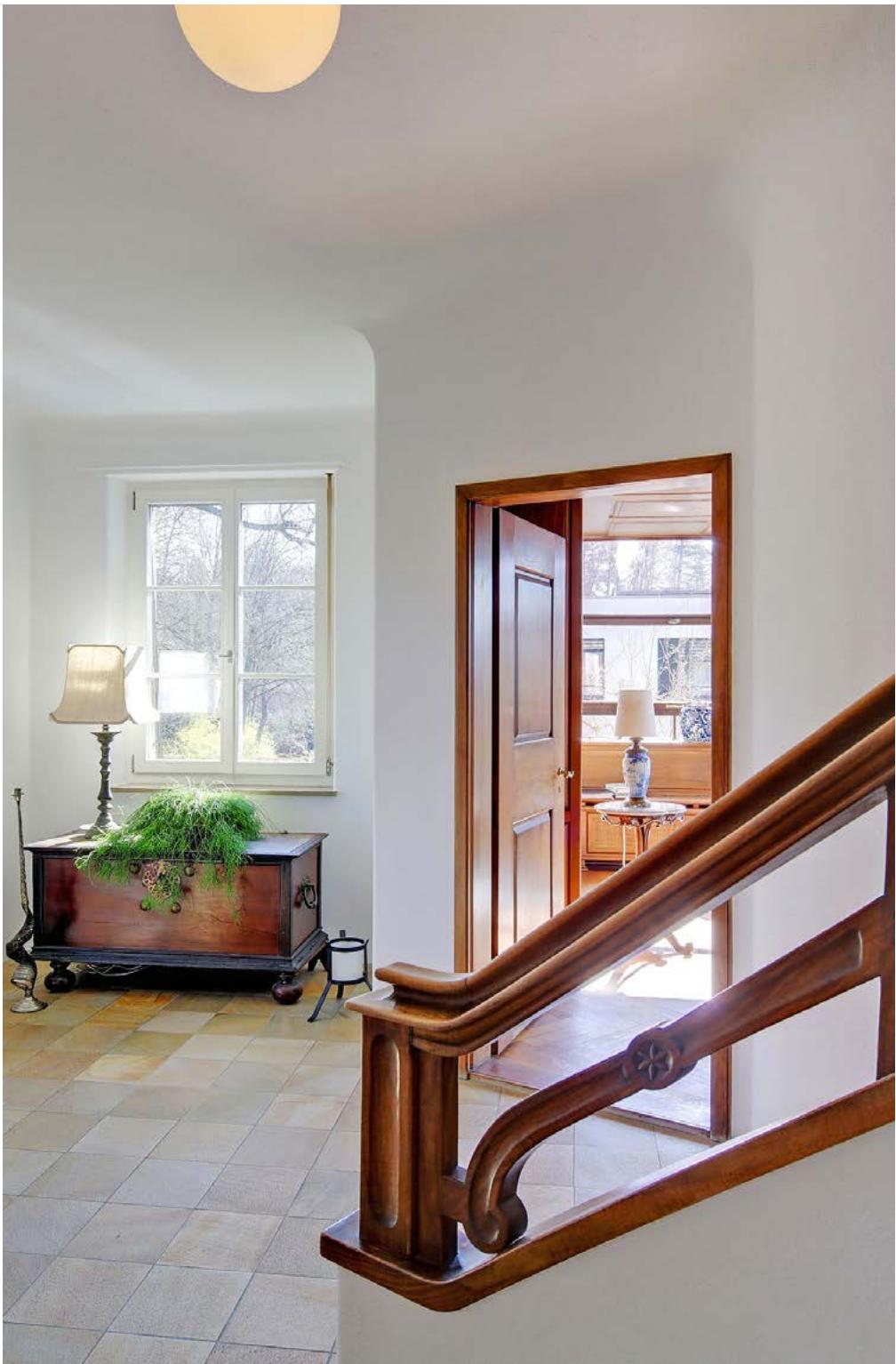
Jetzt ging es nur noch darum, die Liegenschaft im Sinne von allen Beteiligten bestmöglich zu veräussern. Die Antwort auf die Frage, warum Walde mit dem Verkauf beauftragt wurde, fällt kurz aus: «Wir haben zwei renommierte Makler kontaktiert. Walde hat auf der ganzen Linie klar gepunktet. Man spürt die Erfahrung im Umgang mit Erbengemeinschaften und in der professionellen Vermarktung von Renditeimmobilien. Ich kann nur sagen top, besser kann man eine Immobilie wohl nicht verkaufen. Wir alle sind sehr glücklich.»

15



«Die grosse Herausforderung ist es, die Wünsche aller Parteien zu berücksichtigen.»

**Nikola Petrović**  
Immobilienberater



# Checkliste: Fragen, die Sie sich von Zeit zu Zeit stellen sollten.

## Zu Ihnen persönlich

- Habe ich Erben, die an meiner Liegenschaft interessiert sind?
- Ist eine gerechte Verteilung meines Vermögens (inkl. Liegenschaft) machbar?
- Verfüge ich über eine güter- und erbrechtliche Anordnung (Ehevertrag, Erbvertrag, Testament)?
- Ist diese aktuell?
- Kenne ich die steuerlichen Folgen einer Erbteilung?
- Haben alle meine Erben ihren rechtlich relevanten Wohnsitz in der Schweiz?
- Haben alle Erben ein einvernehmliches und gutes Verhältnis untereinander (oder gibt es einen «Querschläger»)?
- Besitze ich Vermögenswerte im oder mit Bezug zum Ausland?

## Zur Liegenschaft

- Wie hoch ist der aktuelle Marktwert der Liegenschaft?
- Kenne ich die Höhe der latenten Grundstücksgewinnsteuer?
- Kenne ich den tatsächlichen Zustand der Liegenschaft?
- Stehen Renovationen oder eine Sanierung an?
- Wie hoch ist der Kapitalbedarf?
- Wären alle Erben in der Lage und auch bereit, sich an einer Sanierung zu beteiligen?
- Verfügt die Liegenschaft (mit oder ohne Sanierung) über Potenzial hinsichtlich Ausnutzung oder Mietzinsstruktur?
- Wollen die Erben die Liegenschaft gemeinschaftlich behalten oder aufteilen?

## Zu einem möglichen Verkauf

- Wie hoch wäre der geschätzte Nettoerlös aus einem Verkauf (nach Abzug der Verkaufskosten und der Grundstücksgewinnsteuer)?
- Spricht die aktuelle Marktlage für oder gegen einen Verkauf?

17



«Der Verkauf von Liegenschaften aus einem Nachlass erfordert viel psychologisches Geschick.»

**Ramona Ruh**  
Leiterin Anlageimmobilien



Unser Team hat schon viele Menschen auf dem Weg zur idealen Wohnform begleitet. Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung.

Kontaktieren Sie uns.

19

Gut vernetzt



Impressum

Gesamtleitung in  
Text, Gestaltung und Druck:  
Walde Immobilien AG  
Zollikon

Bilder:  
Gian Marco Castelberg  
Marco Blessano Fotografie  
Eye Worx AG,  
Nique Nager Fotografie,  
Adobe Stock, Getty Images

Weitere Informationen:  
Walde Immobilien AG  
Zollikerstrasse 65  
8702 Zollikon

+41 44 396 60 60  
[info@walde.ch](mailto:info@walde.ch)  
[walde.ch](http://walde.ch)

**Geschäftsstellen**

**Arosa**  
+41 81 544 81 71  
graubuenden@walde.ch

**Flims**  
+41 81 544 81 71  
graubuenden@walde.ch

**Sursee**  
+41 41 929 59 59  
sursee@walde.ch

**Zug**  
+41 41 727 82 82  
zug@walde.ch

**Neubau**  
+41 44 396 60 10  
neubau@walde.ch

**Baden**  
+41 56 520 70 70  
baden@walde.ch

**Kloten**  
+41 44 534 61 61  
kloten@walde.ch

**Thalwil**  
+41 44 722 61 00  
thalwil@walde.ch

**Zollikon**  
+41 44 396 60 30  
zollikon@walde.ch

**Hauptsitz**  
Walde Immobilien AG  
Zollikerstrasse 65  
CH-8702 Zollikon

**Chur**  
+41 81 544 81 71  
graubuenden@walde.ch

**Luzern**  
+41 41 227 30 30  
luzern@walde.ch

**Uster**  
+41 44 905 40 90  
uster@walde.ch

**Anlageimmobilien**  
+41 44 396 60 80  
anlageimmobilien@walde.ch

+41 44 396 60 60  
info@walde.ch  
**walde.ch**