



Checkliste
Erbschaft und
Immobilien



Eine Erbschaft ist oft mit vielen Emotionen verbunden. Mit dieser Checkliste erhalten sowohl Erblasserinnen und Erblasser als auch Erbinnen und Erben einen ersten Überblick, um die Erbschaft zu Lebzeiten oder nach einem Todesfall strukturiert aufzugleisen. Falls wir Sie bei Fragen rund um den Verkauf oder das Vermieten einer Immobilie unterstützen dürfen, freuen wir uns sehr über Ihre Kontaktaufnahme.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---------|
| 1. Das Wichtigste in Kürze | Seite 3 |
| 2. Hinweise für Erblasserinnen und Erblasser zu Lebzeiten | Seite 3 |
| 3. Fragen für Erbinnen und Erben | Seite 4 |

1. Das Wichtigste in Kürze

Rechtsgrundlage

Informieren Sie sich, ob ein Testament oder ein Erbvertrag existiert. Bei Ehepaaren ist auch das Vorhandensein eines Ehevertrages relevant. Bestehen neben den gesetzlichen auch eingesetzte Erben oder Erbinnen? Normalerweise werden Testamente und Erbverträge amtlich eröffnet und die Erben und Erbinnen von der zuständigen Behörde informiert.

Immobilienwert

Immobilien stellen meist den grössten Wert eines Nachlasses dar. Um die einzelnen Erbquoten zu berechnen, muss der Wert der geerbten Immobilie festgehalten werden. Nutzen Sie beispielsweise unsere [gratis Online-Schätzung](#) für einen ersten Überblick.

Erbschaftssteuer

Möglicherweise fällt eine Erbschaftssteuer an. Diese hängt von zwei Faktoren ab. Zum einen ist der Kanton entscheidend, in welchem die Erblasserin oder der Erblasser den Wohnsitz hatte, oder wo die Immobilie liegt. Zum anderen spielt der Verwandtschaftsgrad zur Erblasserin oder zum Erblasser eine entscheidende Rolle.

Immobilienutzung

Für die Nutzung der Immobilie stehen die drei Optionen Eigennutzung, Vermietung oder Verkauf zur Verfügung, wobei bei einer Erbgemeinschaft gemeinsam eine Lösung gefunden werden muss.

Planung

Es ist ratsam, bereits zu Lebzeiten die Erben und Erbinnen in die Nachlassregelung zu involvieren. So können Bedürfnisse und Wünsche individuell berücksichtigt und entsprechende Teilungsregelungen verfügt werden. Dabei sind auch die Pflichtteile der gesetzlichen Erben und Erbinnen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund lohnt sich in den meisten Fällen eine vorgängige juristische und erbrechtliche Beratung. Eine klare erbrechtliche Regelung dient zudem dem Familienfrieden.

2. Hinweise für Erblasserinnen und Erblasser zu Lebzeiten

- Da Immobilien oft den grössten Teil der Erbmasse ausmachen, hat deren Weitergabe einen erheblichen Einfluss auf die Nachlassplanung.
- Wenn eine Immobilie als Erbvorbezug übertragen wird, muss beachtet werden, dass der Anrechnungswert erst zum Zeitpunkt des Erbgangs bestimmt wird. Sollte sich der Immobilienwert in der Zwischenzeit verändert haben, so fallen innerhalb der Erbgemeinschaft Ausgleichsansprüche an.
- Immobilien können in den meisten Fällen nicht einfach aufgeteilt werden. Dies kann dazu führen, dass in der restlichen Erbmasse nicht genügend finanzielle Mittel vorhanden sind, um die Pflichtteile auszubehalten. Dies wiederum kann dazu führen, dass die Immobilie verkauft werden muss.
- Beim Erbvorbezug muss beachtet werden, dass der oder die Begünstigte der Immobilie die Tragbarkeit gewährleisten kann, sofern noch eine Hypothek vorhanden ist. Zudem müssen auch die nötigen finanziellen Mittel vorhanden sein, um Personen aus einer allfälligen Erbgemeinschaft auszuführen.
- Beim Erbvorbezug sollten die Wünsche und Vorstellungen der Erben und Erbinnen berücksichtigt werden. Zudem empfiehlt es sich, die Bewertung sowie einen allfälligen finanziellen Ausgleich schriftlich und unter Mitwirkung aller Erbberechtigten festzuhalten.
- Sollte ein Erbvorbezug kein Thema sein, dann stellen Sie unter den rechtlichen Voraussetzungen sicher, dass ein Testament besteht, welches regelt, wie mit der zu erbenden Immobilie verfahren werden soll.
- In komplizierten Verhältnissen sollte die Erblasserin oder der Erblasser testamentarisch eine Willensvollstreckerin oder einen Willensvollstrecker einsetzen. Diese Person ist dann verantwortlich für die Verwaltung des Nachlassvermögens sowie für die Umsetzung des Testaments.

3. Fragen für Erbinnen und Erben

Auslegeordnung

Was ist Bestandteil der Erbschaft?

Besteht ein Testament oder ein Erbvertrag?

Gibt es eine Willensvollstreckerin oder einen Willensvollstrecker?

Wie kann die Immobilie genutzt werden?

Ist eine Renovation oder Sanierung notwendig?

Ist die Immobilie in bewohnbarem Zustand?

Wird die Immobilie aktuell bewohnt?

Bestehen laufende Mietverträge?

Wer wird neu im Grundbuchamt eingetragen?

Gibt es Aufgaben und Verantwortlichkeiten, die übernommen werden müssen? (Bspw. Kontrolle von Zahlungseingängen, Nebenkostenabrechnungen, Hauswartung, Versicherungen etc.)

Erbgemeinschaft

Wie viele Erbinnen und Erben gibt es?

Leben alle Erbinnen und Erben in der Schweiz?

Gibt es Erbinnen und Erben, die im Ausland leben?

Welche Sprache sprechen die Erbinnen und Erben?

Sind sich die Erbinnen und Erben einig?

Besonderheiten bei Erbgemeinschaft

Bei Erbengemeinschaften gilt das «Einstimmigkeitsprinzip». Das bedeutet, dass Mitglieder dieser Erbengemeinschaft nur gemeinsam entscheiden und handeln können. Je grösser eine Erbengemeinschaft ist, desto schwerfälliger ist die Entscheidungsfindung. Um die Handlungsfähigkeit zu erleichtern, kann die Erbengemeinschaft eine Erbenvertreterin oder einen Erbenvertreter bestimmen.

Finanzielles

Wie hoch ist der Wert der geerbten Immobilie?

Wie hoch wäre der Gewinn bei einem Verkauf?

Welche Abzüge können Sie von den Steuern geltend machen?

Ist die finanzielle Tragbarkeit gegeben, wenn die Immobilie von den Erbinnen und Erben übernommen wird?

Welches Einkommen ist nötig, um die Tragbarkeit zu gewährleisten?

Kann die Hypothek übernommen werden?

Was passiert mit der bestehenden Hypothek bei einem Verkauf?

Wie hoch wäre die Strafzahlung an die Bank bei einer frühzeitigen Auflösung der Hypothek?

Ist der Zeitpunkt geeignet für einen Verkauf?

Mit unserer unverbindlichen Online-Schätzung erhalten Sie in wenigen Schritten einen Schätzwert Ihrer Immobilie.

Bei diesem Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit hat, sondern lediglich als Anregung und Hilfestellung dient. Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. BETTERHOMES übernimmt keine Haftung für die Eignung der Checkliste im konkreten Fall. BETTERHOMES gestattet ausschliesslich die Nutzung für den Privatgebrauch. Veröffentlichungen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von BETTERHOMES sind nicht gestattet.