

# Immobilie vererben: Sicherheit für Familie und Zukunft

Eine Immobilie zu vererben bedeutet, Werte und Verantwortung geordnet weiterzugeben. Wer die Erbschaftsplanung früh angeht, schafft rechtliche und steuerliche Klarheit und stellt sicher, dass das Eigenheim im eigenen Sinne weitergeführt wird. So bleibt das, was über Jahre aufgebaut wurde, auch in Zukunft erhalten.

## Erbschaftsplanung für Immobilien

Die Erbschaftsplanung legt fest, wer eine Immobilie erhält, wann die Übergabe erfolgt und unter welchen Bedingungen. Ohne klare Regelung greift die gesetzliche Erbfolge – mit der Folge, dass Immobilien geteilt oder verkauft werden müssen, oft gegen den ursprünglichen Willen der Eigentümer. Mit Testament, Erbvertrag, Schenkung oder Verkauf lassen sich individuelle Lösungen finden, die steuerlich sinnvoll sind und den Familienfrieden sichern.

## Gesetzliche und steuerliche Grundlagen

In der Schweiz greift ohne Testament die gesetzliche Erbfolge: Nachkommen, Ehepartner und Eltern teilen den Nachlass nach festgelegten Quoten. Seit der Erbrechtsrevision 2023 besteht jedoch mehr Freiheit, da der Pflichtteil der Eltern entfällt. So bleibt Raum für gerechte und individuelle Lösungen, etwa wenn ein Kind die Immobilie übernimmt oder der Lebenspartner besonders abgesichert werden soll.

## Steuerliche Besonderheiten

Erbschafts- und Schenkungssteuern werden in der Schweiz kantonal erhoben. In vielen Kantonen, etwa Zürich, Bern oder Aargau, sind direkte Nachkommen steuerbefreit. Für Geschwister oder Dritte können jedoch erhebliche Steuern bis zu 30% anfallen.

Wird eine Immobilie unentgeltlich übertragen, entfällt meist die Grundstücksgewinnsteuer, anders als beim Verkauf. Frühzeitige Planung kann hier erhebliche steuerliche Vorteile bringen.



## 3 Modelle der Erbschaftsplanung für Immobilien

Die passende Lösung hängt von Lebensphase, familiärer Situation und Zielen ab. In der Praxis haben sich drei Modelle bewährt:

### 1. Schenkung oder Erbvorbezug

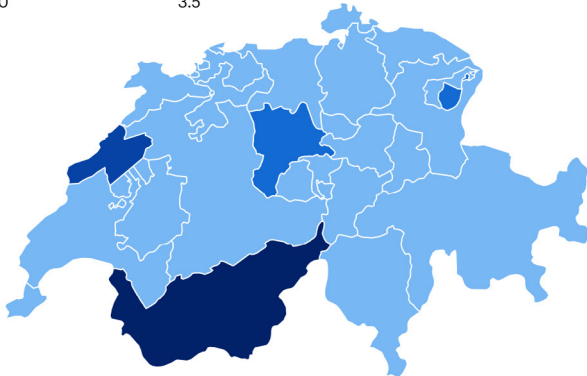
Die Immobilie wird bereits zu Lebzeiten ganz oder teilweise übertragen, häufig kombiniert mit einem Wohnrecht oder einer Nutznießung. So bleibt die Nutzung gesichert, während die Nachfolge verbindlich geregelt ist. Das schafft Transparenz, reduziert spätere Konflikte und kann steuerliche Vorteile bringen.

### 2. Testament oder Erbvertrag

Ein Testament regelt die Nachfolge einer Immobilie individuell. Es muss handschriftlich verfasst, datiert und unterschrieben sein, um gültig zu sein. Eine präzise Beschreibung des Objekts – mit Adresse, Parzellennummer oder Grundbuchblatt – verhindert Missverständnisse und schafft Rechtssicherheit.

## Erbschaftssteuersätze für Nachkommen in den Kantonen

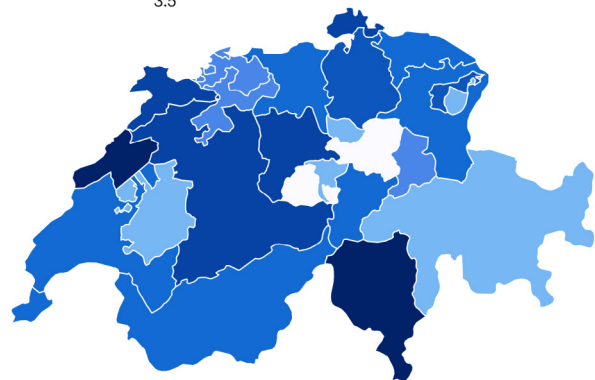
in Prozent



Quelle: erbrochtsinfo.ch

## Erbschaftssteuersätze für Nichtverwandte in den Kantonen

in Prozent



Ein Erbvertrag wird zwischen den Parteien geschlossen und öffentlich beurkundet. Er bietet Verbindlichkeit, insbesondere bei komplexen Familienstrukturen oder wenn eine Person die Immobilie übernimmt und andere Erben abgefunden werden sollen.

Beide Instrumente ermöglichen eine gezielte und faire Nachlassplanung. Zusätzliche Vereinbarungen wie Vorkaufsrechte, Wohnrechte oder Rückfallklauseln helfen, die Immobilie langfristig in Familienbesitz zu halten.

### 3. Verkauf als Alternative

Wenn keine Nachfolge vorhanden ist oder mehrere Erben unterschiedliche Interessen haben, kann ein Verkauf die sinnvollste Lösung sein. Er schafft Liquidität, ermöglicht eine gerechte Verteilung und entlastet von Unterhalt und Verwaltung.

Mit professioneller Unterstützung lässt sich der Verkauf effizient, transparent und zu marktgerechten Bedingungen umsetzen – damit Werte erhalten bleiben und der Übergang geordnet erfolgt.

### Konflikte beim Immobilienerbe vermeiden

Die Immobilie ist oft emotional aufgeladen: Erinnerungen, Erwartungen, Werte. Ohne klare Regelung wird sie schnell zum Auslöser von Spannungen. Eine offene Kommunikation und rechtzeitige Planung bewahren den Familienfrieden.

#### Empfohlene Schritte:

- **Neutrale Bewertung:** Eine objektive Einschätzung verhindert Diskussionen.
- **Offene Gespräche:** Erwartungen und Wünsche frühzeitig ansprechen.
- **Klare Verträge:** Juristisch geprüfte Dokumente schützen alle Beteiligten.

#### Fazit

Wer die Erbschaftsplanung der eigenen Immobilie frühzeitig angeht, schafft Klarheit, vermeidet Konflikte und bewahrt das eigene Lebenswerk. Ob Testament, Erbvertrag oder Verkauf: entscheidend ist, dass die Lösung zur Familie, zur finanziellen Situation und zur Zukunftsplanung passt. Mit professioneller Unterstützung gelingt die Nachlassregelung geordnet, rechtssicher und im Sinne

### Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/beratung13](http://qr.properti.ch/beratung13)

### Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/berechnung1](http://qr.properti.ch/berechnung1)