

Liegenschaft geerbt – und was nun?

Von Serge Lutgen, VZ Basel *



Erben mehrere Geschwister zusammen eine Liegenschaft, müssen sie sich entscheiden, wer das Objekt übernimmt. Der Weg zu einer Lösung, die alle befriedigt, kann beschwerlich sein.

Der Grossteil des Vermögens von Eigenheimbesitzern steckt meist in der eigenen Liegenschaft. Im Todesfall besteht deshalb der Nachlass des Erblassers vor allem aus dieser Liegenschaft. Da sie nicht einfach gleichmässig verteilt werden kann, müssen sich die Erben auf ein gemeinsames, abgestimmtes Vorgehen einigen.

Nehmen wir das Beispiel von Herrn Muster. Weil Herr Muster eine Nachlassregelung getroffen hatte, erbte bei seinem Tod vor zehn Jahren seine Ehefrau das ganze Vermögen. Nun ist auch Frau Muster gestorben. Ihr Vermögen bestehe aus einem Einfamilienhaus. Erben sind ihre drei Söhne. Wie das Erbe aufgeteilt wird, hängt ganz von den Zielsetzungen der Söhne ab. Es können drei Fälle unterschieden werden.

VERKAUF. Fall eins geht davon aus, dass kein Sohn interessiert ist, das Haus zu übernehmen. Das Objekt muss deshalb verkauft, und der Erlös aufgeteilt werden. Das ist die einfachste Variante. Die Söhne müssen sich lediglich über den Verkauf verständigen. Sie müssen also den Preis festlegen – allenfalls durch eine externe Schätzung – und den Verkaufsprozess einleiten. Als Verkäufer kann ein Erbe oder ein externer Makler auftreten.

Hat, so der Fall zwei, nur ein Sohn Interesse daran, das Haus zu übernehmen, muss er seine Brüder entschädigen. Dies ist oft sehr schwierig. Hat die Liegenschaft beispielsweise einen Wert von einer Million Franken und ist mit einer Hypothek von 400'000 Franken belastet, müsste er seinen Brüdern je 200'000 Franken bezahlen. Diesen Betrag könnte er im Prinzip aus seinem Vermögen finanzieren. Da es sich um eine stattliche Summe handelt, ist das Geld möglicherweise aber nicht verfügbar.

DARLEHEN. Als Alternative bietet sich an, die Hypothek auf der Liegenschaft aufzustocken, um so an das nötige Kapital zu kommen. Ob die Bank allerdings bereit ist, die Hypothek im benötigten Ausmass zu erhöhen, muss im Einzelfall geklärt werden. Die letzte Möglichkeit sind Darlehen der beiden nicht am Kauf interessierten Brüder. Sie könnten ihrem Bruder auf diese Weise ermöglichen, die Summe schrittweise abzuzahlen. Beim Kauf darf er allerdings die bei einem späteren Weiterverkauf fälligen latenten Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern nicht vergessen. Sie sollten bei der Berechnung der Erbanteile berücksichtigt werden.

VERSTEIGERUNG. Sehr anspruchsvoll wird die Regelung im dritten Fall: Zwei oder alle Brüder wollen die Liegenschaft übernehmen. Wer darf das Ob-

jekt nun übernehmen? Und: Zu welchem Preis? Können sich die Brüder nicht einigen, haben sie die Möglichkeit, das Objekt unter sich zu versteigern. Sind nicht alle Brüder damit einverstanden, kann eine öffentliche Versteigerung ins Auge gefasst werden. Können sich die Erben gar nicht einigen – allenfalls nicht einmal mit Hilfe des Gerichts –, entscheidet das Los. Wenn dann feststeht, wer das Haus übernimmt, ist die Situation aber noch lange nicht bereinigt, denn es stellen sich dann die gleichen Fragen wie im Fall zwei.

KOMPLEX. Die Aufteilung einer Erbschaft ist eine komplexe Angelegenheit, besonders wenn der Nachlass vorwiegend aus einer Liegenschaft besteht und mehrere Erben vorhanden sind. Können sich die Erben nicht einigen, was mit der Liegenschaft geschehen soll, kann sich die Erbteilung lange verzögern. Im schlimmsten Fall verlottert die Liegenschaft oder muss versteigert werden. Beides ist für die Erben unvorteilhaft. Eine unparteiische Fachperson kann helfen, rasch eine Lösung zu finden, die für alle Beteiligten fair und damit akzeptabel ist.

**Der Autor ist stellvertretender Niederlassungsleiter beim VZ Vermögenszentrum in Basel (061 279 89 89). Das VZ bietet unabhängige Beratung bei Fragen zu Pensionierung, Geldanlagen, Hypotheken, Nachlass und anderen Finanzthemen. LVB-Mitglieder erhalten auf sämtliche Beratungshonorare einen Mitgliederrabatt von 10%.*