

Wie Erben Immobilien sinnvoll untereinander aufteilen

Von Serge Lutgen*



Wenn mehrere Personen eine Immobilie erben, können sie sich oft nicht einigen, was damit passieren soll. Eine rasche Teilung des Erbes ist ratsam.

Ungeteilte Erbschaften gefährden den Familienfrieden

Liegenschaften und unbebaute Grundstücke sind häufig Teil einer Erbmasse. Sie lassen sich in der Regel nicht einfach gleichmässig teilen wie zum Beispiel Wertschriften oder Kontoguthaben. Die Erben können sich häufig nicht einigen, ob sie das geerbte Haus verkaufen oder vermieten wollen, ihre Preisvorstellungen liegen weit auseinander, oder mehrere Erben möchten das Haus selbst übernehmen. Nicht selten geraten sich die Erben deshalb in die Haare. Die Folge sind jahrelange Auseinandersetzungen.

Folgen

Die Mitglieder einer Erbengemeinschaft müssen alle Entscheide einstimmig fällen, die das Erbe betreffen. Der Anteil am Erbe, der dem einzelnen Mitglied zusteht, spielt dabei keine Rolle. Jeder Miterbe kann jederzeit gerichtlich die Erbteilung verlangen.

Das Gericht ordnet den Zwangsverkauf der Liegenschaft beziehungsweise eine öffentliche Versteigerung an. Das ist für alle Beteiligten die schlechteste Lösung: Der Erlös ist in so einem Fall meistens deutlich geringer als bei einem normalen Verkauf. Und die Kosten für das Gerichtsverfahren können je nach Streitwert sehr hoch sein. Die Erben sollten sich um eine rasche Teilung der Erbschaft bemühen. Je länger die Auflösung der Erbengemeinschaft aufgeschoben wird, desto schwieriger wird es, einen einstimmigen Entscheid zu treffen. Stirbt ein Erbe, geht sein Anteil an seinen Ehepartner und seine Nachkommen über. Im Lauf der Zeit hat man es deshalb mit einer immer grösseren Zahl von Miterben zu tun, deren Interessen möglicherweise noch unterschiedlicher sind. Hinzu kommt, dass sich viele blockierte Erbengemeinschaften nicht um die Bewirtschaftung der Erbschaft kümmern und dadurch häufig viel Geld verlieren.

Lösungen

Wenn sich die Erben nicht auf einen Verkauf der Liegenschaft einigen können, stehen manchmal andere Wege zu einer raschen und einvernehmlichen Auflösung der Erbengemeinschaft offen. Mehrfamilienhäuser lassen sich in kleinere Einheiten aufteilen, indem die einzelnen Wohnungen in Stockwerkeigentum umgewandelt werden. Die Erben teilen dann das Stockwerkeigentum entsprechend ihrer Erbquote untereinander auf. So kann jeder Erbe selbst entscheiden, ob er seine Wohnungen verkaufen oder weiterhin vermieten möchte. Unbebaute Grundstücke lassen sich unter Umständen in kleinere Parzellen unterteilen. Jeder Erbe erhält dann eine Parzelle in dem Wert, der seinem Anteil am Erbe entspricht. Diese Möglichkeit besteht jedoch meistens nur bei grösseren Grundstücken und bei einer kleinen Anzahl Erben. Kommt eine

Teilung des Grundstücks nicht in Frage, sollten die Erben aus Renditeüberlegungen eine Überbauung in Erwägung ziehen. Ein solches Projekt ist jedoch sehr zeit- und kostenintensiv.

Elternhaus

Besondere Schwierigkeiten bereitet in vielen Fällen die Nutzung des geerbten Elternhauses. Aus emotionalen Gründen können sich die Erben oft nicht davon trennen. Will oder kann keiner der Erben das Haus selbst beziehen, ist ein Verkauf meistens die beste Lösung. Einfamilienhäuser lassen sich selten gewinnbringend vermieten. Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten, Steuern und Abschreibungen schmälern die Mieterträge deutlich, sodass – wenn überhaupt – nur eine kleine Eigenkapitalrendite übrig bleibt.

Kommen die Erben alleine zu keiner Einigung, kann eine unparteiische Fachperson helfen, eine Lösung für die Aufteilung des Erbes zu finden, die für alle Erben fair und damit akzeptabel ist.

* Der Autor ist 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 %.