

HAUS GEERBT – WAS TUN?

Früher oder später stehen Eigenheimbesitzer vor der Frage, ob sie ihr Einfamilienhaus vermieten oder verkaufen sollen. Wer auf Punkt und Komma genau rechnet, merkt: In überraschend vielen Fällen lohnt sich ein Verkauf.

Dass ihnen das Elternhaus einmal gehören würde, war Gerda Hug* und ihrem Bruder Andreas Huber* immer klar gewesen. Als ihnen nach dem Tod der Mutter das schicke alte Holzhaus in Brütten ZH dann aber tatsächlich überschrieben wurde, traf es die beiden doch ziemlich unvorbereitet. «Eigentlich schien uns alles klar: Wir wussten, dass keiner von uns nach Brütten umziehen wollte, dass wir das zu diesem Zeitpunkt vermietete Haus nicht für unsere Kinder behalten wollten und dass mein Bruder das Geld brauchte, um das Eigenkapital für den Bau eines eigenen Hauses zu erhalten.»

Doch ihr Elternhaus verkaufen, daran hatte sie nicht im Traum gedacht. «Das schien mir respektlos», sagte die 53-Jährige rückblickend. Sie hat es trotzdem getan – allerdings erst nach einem längeren Prozess, während dem sie Vor- und Nachteile einer Vermietung genau abgewogen hat.

Wie es dazu kam? «Es fing mit einer Bemerkung am Schalter der Raiffeisenbank an», lacht Gerda Hug. Der Kundenberater reagierte, man vereinbarte einen ersten Termin. Es folgten weitere. Erst dann fällte die Winterthurerin den Entscheid zu verkaufen. «Und wissen Sie, wer schliesslich zugriffen hat? Unsere Mieter», erzählt Gerda Hug begeistert. Dass der Prozess für sie so gut ablief, sei nur dank der professionellen Unterstützung durch ihre Bank möglich

**Namen von der Redaktion erfunden*

Haus verkaufen oder vermieten: Einen Fachmann zu Rate ziehen, lohnt sich.



gewesen. In diesem Zusammenhang stellten sich Gerda Hug die folgenden Fragen.

MARKTWERT ERMITTELN

Am Anfang stand die Frage, wie viel das 35 Jahre alte Haus der Eltern wert war. Der Steuerwert war mit 460 000 Franken eher tief angesetzt. Was aber war der Marktwert des Einfamilienhauses, das eine Traumsicht auf die Alpen bietet? Ein mit den Verhältnissen in Brütten vertrauter Schätzer, der ihr von der Raiffeisenbank empfohlen wurde, kam zum Schluss: 700 000 Franken waren ein realistischer Verkaufspreis.

Weil ihr Bruder dringend Bargeld benötigte, erwog Gerda Hug anfänglich, ihn auszuzahlen. Doch, wie viel war der Erbteil ihres Bruder wert? Die Rechnung war schnell gemacht: Marktwert des Hauses minus Hypothekarschuld geteilt durch zwei. Ein Kontrollanruf bei der Raiffeisenbank bestätigte die Angaben der letzten Steuererklärung ihrer Mutter: Das Haus war mit einer ersten Hypothek von 300 000 Franken belehnt, das Erbe ihres Bruders also theoretisch 200 000 Franken wert (siehe Kasten).

HYPOTHEK ALS ERBVORBEZUG

Doch statt ihn auszuzahlen, einigten sich Gerda Hug und ihr Bruder auf Anraten ihres Bankberaters auf eine viel praktischere Lösung: Sie stockten die Hypothek um 150 000 Franken (Sicherheitsmarge 50 000.– für Verkaufsrisiko) auf. Dieses Kapital wurde ihrem Bruder bis zum Verkauf der Liegenschaft zur Verfügung gestellt (quasi als Erbvorbezug) und vertraglich festgehalten, dass er das Kapital der Erbengemeinschaft schuldet und zu den gültigen Konditionen der Hypothek zu verzinsen hat. Sobald der Verkauf abgewickelt worden ist, kann eine Abrechnung unter Berücksichtigung der Schuld des Bruders gemacht werden.

«Einigt man sich auf eine solche Lösung, sollte man darauf achten, dass nur so viel ausbezahlt wird, wie beim Hausverkauf dann voraussichtlich erzielt werden kann», rät Kurt Frehner, Produktmanager Bilanzprodukte beim Schweizer Verband der Raiffeisenbanken. Und weil sich ein Verkauf verzögern könne, lohne es sich, darüber hinaus noch eine grosszügige Sicherheitsreserve einzubauen.

MIETE ODER VERKAUF?

Wenn das Haus durch Gerda Hug gekauft wird, bezahlt Sie 188 250 (siehe Kasten) Franken an

ihren Bruder aus, bezahlt die Steuern und die Gebühren von 11 750 Franken und kommt auf eine Hypothekarschuld von 500 000 Franken. Die Einnahmen waren schnell berechnet. Gerda Hug hatte das Haus für 3100 Franken vermietet, das ergab 37 200 Franken an Mieteinnahmen. Etwasschwieriger war die Berechnung der laufenden Kosten. Aber auch hier half ihr Berater von der Raiffeisenbank mit einer kalkulatorischen Musterrechnung. Sie sah wie folgt aus:

Hypothekarkosten bei einem effektiven eigenen Kauf zu 700 000 Franken:		
CHF 455 000.– (1. Hypothek zu 3%)	13 650.–	
CHF 45 000.– (2. Hypothek zu 4%)	1 800.–	
Amortisation (45 000.–/20 Jahre)	2 250.–	
Unterhaltskosten (1% vom Verkehrswert)	7 000.–	
Steuern	2 770.–	
Ausgaben pro Jahr (total)	27 470.–	

Die Rechnung war schnell gemacht. Nach Abzug der Ausgaben blieben Gerda Hug 9730 Franken Gewinn im Jahr. Das hätte einer Rendite von 4,865 Prozent auf ihrem 200 000-Franken-Erbe entsprochen.

MANCHMAL LOHNT SICH VERMIETEN

«Über diese Zahl war ich schon überrascht. Etwas mehr als diese 810 Franken im Monat hätte ich mir schon erhofft», erzählt die 53-Jährige. Wäre das Haus einige Monate leer gestanden, eine teure Renovation hinzu gekommen oder läge der Hypothekarzins höher, wären Gerda Hug ausser Spesen unter Umständen rein gar nichts geblieben. Das Risiko war ihr selbst in diesem Tiefzinsniveau zu hoch, die erhoffte Rendite zu klein.

Auch wenn der Verkauf bei ihr und ihrem Bruder dann nochmals starke Emotionen auslöste, sagt Gerda Hug rückblickend: «Ich bin froh, dass ich über meinen Schatten gesprungen bin und mein Elternhaus verkauft habe.» Und wenn sie dann doch einmal die Sehnsucht packe, könne sie ja noch immer zu einem Kaffee bei den neuen Besitzern vorbeischauchen. «Das haben wir so vereinbart.»

Doch nicht immer ist ein Verkauf die beste Lösung, warnt Kurt Frehner: «Bei Objekten an guten Lagen, bei einer tiefen Belehnung oder einem insgesamt uninteressanten Liegenschaftsmarkt kann das Resultat ganz anders aussehen und sich eine Vermietung zumindest vorübergehend durchaus lohnen.» Als Faust-

Erbe ausbezahlen: Was ist fair?

Wenn einer der Erben ausbezahlt werden will, muss man die Höhe des Erbanteils genau bestimmen. Die Rechnung ist schnell gemacht: Verkehrswert minus Hypothekarlast (300 000 Franken) geteilt durch zwei (gleich 200 000 Franken). Doch das ist nur die halbe Wahrheit. Denn bei einem Hausverkauf werden noch Steuern fällig – und die müssen zur Hälfte vom ausbezahlten Erbteil abgezogen werden. Die Rechnung sah für Gerda Hug also wie folgt aus:

Zu erwartender Nettoverkaufserlös	400 000.–
Grundstückgewinnsteuern (Kt. Zürich)	-20 000.–
Handänderungssteuern ¹	-3 500.–
Nettoerlös	376 500.–
Theoretisch auszubezahlendes Erbteil	188 250.–

¹ (= 1% des Verkaufspreises, hälftig vom Käufer und Verkäufer bezahlt)



regel empfiehlt er: Ein Verkauf lohnt sich nur, wenn man mit dem frei werdenden Kapital eine bessere Rendite erzielen kann, ohne dabei grosse Risiken eingehen zu müssen.

■ MARTIN VETTERLI