

Umfrage

Wohneigentum weitergeben: zwischen Harmonie und Herausforderung

Motivation

**Weitergabe von
Wohneigentum:
eine Herzensange-
legenheit.**

Seite 5

Konflikte

**Kleine Unstimmig-
keiten gehören
dazu.**

Seite 7

Experteninterview

**«Beratung hilft,
Erwartungen zu
klären.»**

Seite 13

Im Eigenheim soll auch die nächste Generation zuhause sein. Die Weitergabe von Wohneigentum hat in vielen Familien einen hohen emotionalen Stellenwert. In Zeiten stetig steigender Immobilienpreise und knappem Angebot ist sie zudem ein wichtiges Instrument, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden überhaupt erfüllen zu können.

Doch ein Selbstläufer ist die familieninterne Weitergabe nicht. Sie ist vielschichtig und komplex – und meist fehlen Erfahrungswerte: Denn in der Regel durchläuft man den Prozess, wenn überhaupt, nur einmal im Leben.

Was ist Übergebenden und Übernehmenden wichtig? Wo lauern Stolpersteine, Schwierigkeiten und Konflikte? Und wer bietet Unterstützung? Unsere Umfrage liefert Antworten auf diese und weitere Fragen.

Inhalt

Kernerkenntnisse	4
Motivation	5
Konflikte	7
Wissen	10
Experteninterview	13
Service	14
Fazit	15

Über die Umfrage

Für diese von Raiffeisen Schweiz und YouGov durchgeführte Umfrage wurden vom 23. Januar bis zum 2. Februar 2026 1'500 Personen aus der Schweizer Bevölkerung im Alter von 18 bis 79 Jahren mittels geschichteter Zufallsstichprobe mit einem Onlinepanel befragt. Die Objektivität ist als hoch zu bewerten, da die Daten mittels standardisiertem Fragebogen erhoben und statistisch ausgewertet wurden. Wie bei allen Online-Befragungen besteht eine Verzerrung hin zu einem höheren Bildungsniveau und stärkerer Online-Aktivität. Insbesondere das höhere Bildungsniveau dürfte zu höheren Werten bei Einkommens- und Vermögensfragen führen. Die Querschnittsbefragung eignet sich gut, um das Verhalten der Schweizer Bevölkerung bei der Weitergabe von Wohneigentum zu beschreiben sowie ein Bild über das Wissen, die Einstellungen und das Empfinden zu vermitteln. Korrelationen können identifiziert werden, kausale Aussagen hingegen sind nicht möglich.



Resultate im Überblick

Die Weitergabe von Wohneigentum ist eine Herzensangelegenheit.

85% aller Eigenheimbesitzenden mit erwachsenen Kindern können sich vorstellen, ihr Zuhause an die nächste Generation weiterzugeben.

Seite 5

Der Weitergabeprozess beginnt oft mit der Pensionsplanung.

63% der Übergeberinnen und Übergeber nennen die Planung des dritten Lebensabschnitts als Anstoss, um sich mit der Weitergabe des Wohneigentums zu befassen.

Seite 5

Frühzeitige Beratung durch Fachleute ist essenziell.

Knapp zwei Drittel derer, die ihr Wohneigentum weitergeben, lassen sich professionell beraten. Wer den Beratungszeitpunkt als «zu spät» empfindet, berichtet häufiger von ernsthaften Konflikten.

Seite 12

Schwere Konflikte rund um die Weitergabe von Wohneigentum sind selten.

Mit nur 5% berichten die Geschwister von Übernehmenden am häufigsten von tiefgreifenden Auseinandersetzungen.

Seite 7

Wissen zu zentralen Themen fehlt.

40% der Schweizer Wohnbevölkerung geben an, sich nicht oder gar nicht mit Fragen der Wohneigentumsweitergabe auszukennen.

Seite 10

Weitergabe von Wohneigentum: eine Herzensangelegenheit

Generationsübergreifend herrscht Einigkeit: Wohneigentum soll in der Familie bleiben. Das hat emotionale Gründe, hängt aber auch damit zusammen, dass die familieninterne Weitergabe als einfacher – und finanziell attraktiver – empfunden wird als der Kauf von Dritten.

Der Traum von den eigenen vier Wänden ist längst nicht ausgeträumt. Die Resultate der Umfrage belegen: Fast 60 Prozent aller Mieterinnen und Mieter in der Schweiz wünschen sich Wohneigentum. Allerdings zweifeln viele, dass sich dieser Wunsch umsetzen lässt. Über drei Viertel halten es für schwierig bis unrealistisch.

Diese mangelnde Zuversicht hängt auch davon ab, ob Wohneigentum in der Familie vorhanden ist oder nicht: Kinder von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern schätzen die Realisierbarkeit ihres Wohntraums signifikant höher ein als Kinder von Mieterinnen und Mietern. Die Aussage, dass es einfacher sei, Wohneigentum von den Eltern zu übernehmen, als es von Dritten zu kaufen, erhält bei den Befragten denn auch eine hohe Zustimmung – im Schnitt 3,7 Punkte von möglichen 5.

Allerdings: Nur 26 Prozent der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer haben ihr Eigenheim, das Grundstück oder beides tatsächlich von den Eltern übernommen. Der Kauf

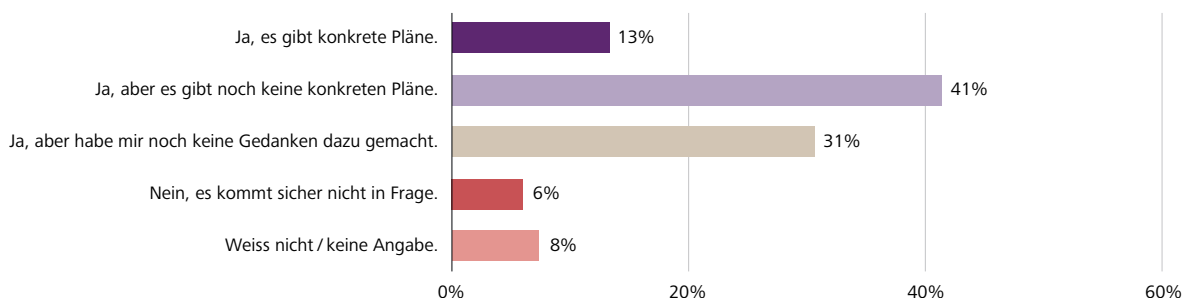
von Dritten ist wesentlich verbreiteter. Die Weitergabe in der Familie ist also nicht der häufigste Weg, um zu Wohneigentum zu gelangen. Aber sie wird als besonders einfache und verlässliche Möglichkeit empfunden: Übernehmende müssen sich beispielsweise nicht gegen Mitbewerber durchsetzen.

Emotionen stossen den Übergabeprozess an

Konkrete Lebensereignisse wie die Familiengründung, Todesfälle oder gesundheitliche Krisen spielen als Auslöser für die Weitergabe von Wohneigentum nur eine untergeordnete Rolle. Emotionen sind weitaus wichtiger: Am häufigsten (77%) nennen Kinder den Wunsch der Eltern, ihr Wohneigentum weiterzugeben, als Anstoss für den Übergabeprozess. Für Eltern ist der Wunsch der Kinder, es zu übernehmen, entscheidend – ebenso wie die frühzeitige Planung des dritten Lebensabschnitts (je 63%). Eltern sind fast ausnahmslos an einer Weitergabe interessiert: 85 Prozent können sich vorstellen, ihr Eigenheim an die nächste Generation zu übergeben. Nur für 6 Prozent kommt es nicht infrage.

Kommt es für Sie grundsätzlich infrage, Ihr Wohneigentum in Zukunft an Ihr Kind/Ihre Kinder weiterzugeben?

Schweizer Wohnbevölkerung im Alter von 18 bis 79 Jahren, die Kinder über 18 Jahre haben und selbstbewohntes Wohneigentum besitzen



Motivation

Potenzielle Übergeberinnen und Übergeber nennen die finanzielle Unterstützung ihrer Kinder als wichtigsten Ansporn, Wohneigentum familienintern weiterzugeben (45%). Aber auch die emotionale Bindung ans Eigenheim (30%) oder die Tatsache, dass die Liegenschaft nicht mehr den eigenen Bedürfnissen entspricht (21%), werden angeführt. Die jüngere, übernehmende Generation spiegelt diese Gründe mehrheitlich: Auch bei ihnen rangieren die emotionale Bindung ans Elternhaus (37%) sowie der finanzielle Vorteil gegenüber dem Kauf eines Eigenheims auf dem freien Markt (34%) unter den wichtigsten Argumenten für eine Übernahme.

Allerdings ist die grundsätzliche Bereitschaft, Wohneigentum zu übernehmen, weniger hoch als die Bereitschaft, es zu übergeben: Rund die Hälfte kann sich eine Übernahme des Elternhauses vorstellen. Für 30 Prozent kommt es nicht infrage; der Rest ist unentschieden.

Wenn das Elternhaus nicht zum Lebensentwurf passt

Die Gründe, auf das Elternhaus zu verzichten, haben gemäss Umfrage weniger mit fehlendem Interesse zu tun als mit der konkreten Lebenssituation, in der sich potenzielle Übernehmerinnen und Übernehmer befinden: Wer Wohneigen-

tum nicht übernehmen möchte, hat in vielen Fällen entweder bereits anderweitig Wohneigentum erworben oder empfindet die Wohnlage als unpassend.

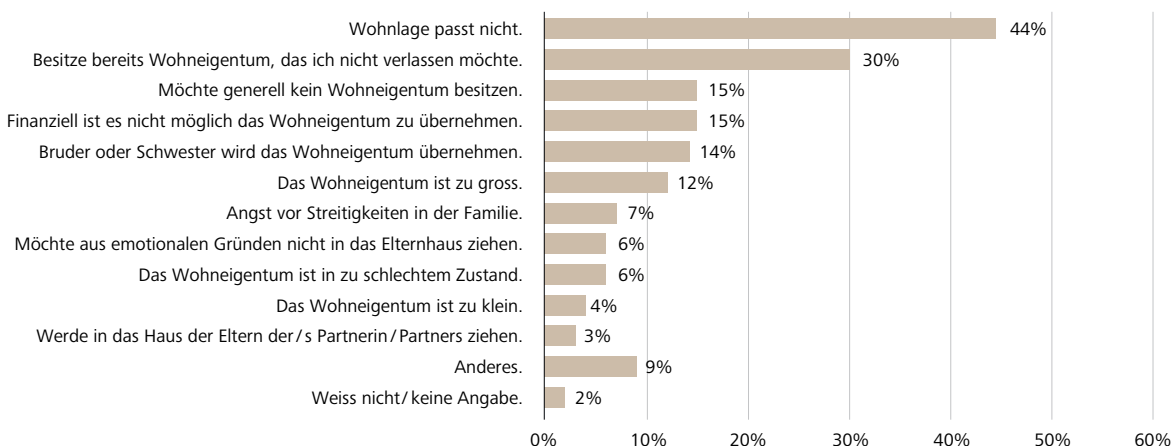
Letzteres könnte damit zusammenhängen, dass Wohneigentum besonders auf dem Land verbreitet ist: Gemäss Bundesamt für Statistik leben nur 14 Prozent der Schweizer Bevölkerung im ländlichen Raum¹. Unter den Wohneigentümern ist es laut Umfrage allerdings fast jeder Zweite. Wer seinen Lebensmittelpunkt – wie die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung – in der Stadt oder in der Agglomeration hat, für den scheint das Elternhaus auf dem Land in vielen Fällen keine Option zu sein.

Das gilt auch für die Gruppe jener, die zugunsten eines Geschwisters auf die Übernahme des elterlichen Wohneigentums verzichtet haben: Wichtigstes Argument für den Verzicht ist zwar der grössere Bedarf oder das grössere Interesse des Geschwisters. Aber auch die unpassende Wohnlage wird oft als Ablehnungsgrund angeführt.

Zusammengefasst heisst das: Wohneigentum in der Familie zu behalten, ist ein emotionales Anliegen. Wird darauf verzichtet, hat das viel häufiger pragmatische Gründe.

Aus welchen Gründen kommt es für Sie nicht infrage, das Wohneigentum Ihrer Eltern zu übernehmen?

Schweizer Wohnbevölkerung im Alter von 18 bis 79 Jahren, die das Wohneigentum Ihrer Eltern nicht übernehmen möchten



¹ Quelle: Aktualisierung 2020 der nichtinstitutionellen Raumgliederungen, BfS, 2024

Kleine Unstimmigkeiten gehören dazu

Anhaltende, schwere Konflikte im Rahmen der Wohneigentumsweitergabe sind selten. Dennoch sorgt die Komplexität des Prozesses bei verschiedenen Themen für Spannungen.

Die Weitergabe von Wohneigentum ist emotional – und wo Emotionen sind, sind Konflikte nicht weit. Dieser Gefahr sind sich die Beteiligten bewusst. Grosses Augenmerk legen sie darum auf Fairness und Harmonie: Sie erwarten gemäss Umfrage, dass die gesamte Familie am gleichen Strang zieht, dass sich Geschwister fair einigen und dass die Weitergabe harmonisch und konfliktfrei abläuft.

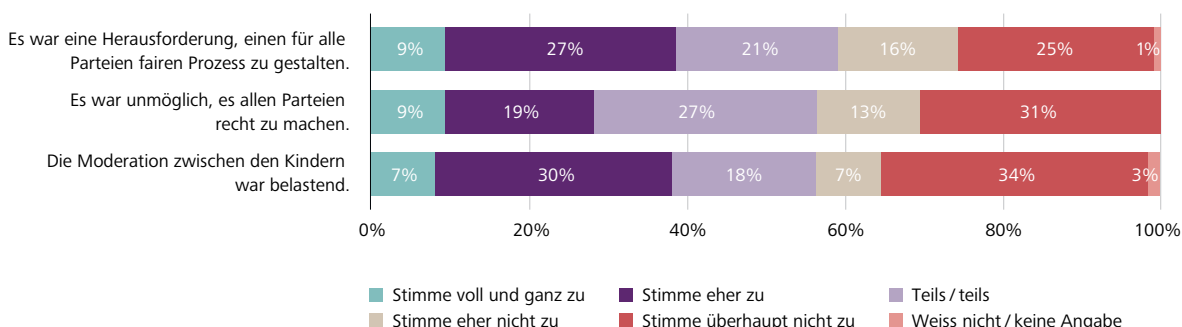
Diese Erwartungen treffen zwar mehrheitlich ein. Dennoch ist eine familieninterne Weitergabe kein Kinderspiel: Über ein Drittel derjenigen, die Wohneigentum übergeben haben, empfanden es als Herausforderung, den Prozess für alle Parteien fair zu gestalten. Ebenso viele berichten, dass die Moderation zwischen den Kindern belastend gewesen sei.

Anhaltende, schwere Konflikte sind selten

Angesichts der Komplexität und der Emotionalität wenig erstaunlich: Unstimmigkeiten sind im Weitergabeprozess an der Tagesordnung. Gut 80 Prozent der Übergebenden, rund die Hälfte der Übernehmenden und etwa zwei Drittel der Geschwister von Übernehmenden erleben Konflikte. In den meisten Fällen handelt es sich dabei aber um kleinere Auseinandersetzungen. Auch Konflikte, die den Prozess verzögern oder als belastend empfunden werden, kommen ab und zu vor. Von anhaltenden, schweren Konflikten berichtet hingegen nur eine sehr kleine Minderheit: Bei den Übergebenden sind es 1 Prozent, bei den Geschwistern von Übernehmenden 5 Prozent.

Bezüglich der Übergaben von Wohneigentum: Wie stark stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

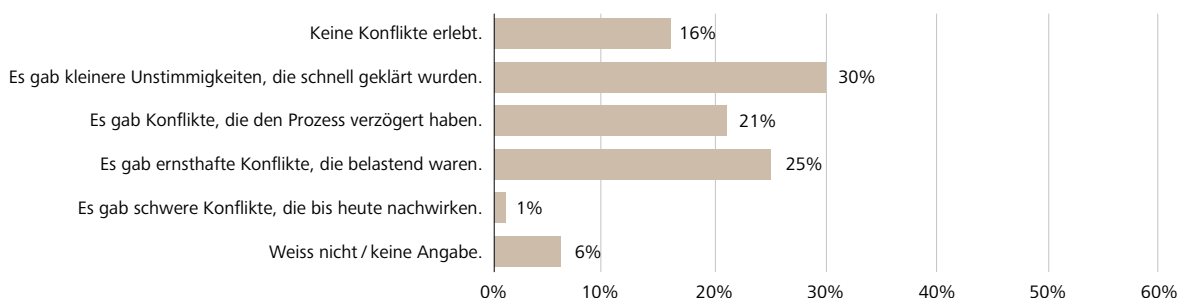
Schweizer Wohnbevölkerung im Alter von 18 bis 79 Jahren, die Wohneigentum an ihre Kinder übergeben haben



Konflikte

Wie würden Sie die Konflikte insgesamt bewerten?

Schweizer Wohnbevölkerung im Alter von 18 bis 79 Jahren, die Wohneigentum an ihre Kinder übergeben haben



Uneinigkeit über Preis und Timing

Eine Konfliktlinie verläuft zwischen Übergebenden und Übernehmenden. Die Ursachen für Probleme sind vielgestaltig: Gut ein Drittel der Übergebenden berichtet beispielsweise von Auseinandersetzungen über den Preis, auch der Zustand der Immobilie wird als Streitpunkt genannt.

Früher im Prozess kann das Timing der Weitergabe zu Spannungen führen. Übergebende sehen den idealen Zeitpunkt einer Übergabe häufig erst in 15 oder mehr Jahren, potenzielle Übernehmende wünschen sich eine Übernahme aber mehrheitlich schon in 6 bis 10 Jahren. Diese Diskrepanz erschwert eine Lösung, die beiden Seiten gerecht wird.

Zwist unter Geschwistern

Im Weitergabeprozess wird auch die Geschwisterbeziehung auf die Probe gestellt. Berichten Familien von schweren Konflikten, geht es vielfach um die Einigung der Geschwister untereinander.

Die Ausgangslage kann solche Unstimmigkeiten begünstigen: Meistens ist zwar schon früh klar, dass die Liegenschaft in der Familie bleiben soll. Wer genau sie übernimmt, steht aber nur in einem Fünftel der Fälle fest. Denn oft sind mehrere Geschwister an einer Übernahme interessiert. So sagt ein Drittel derer, die zugunsten eines Geschwisters auf das Elternhaus verzichten mussten, sie hätten selbst auch grosses oder sehr grosses Interesse daran gehabt.

Das wirkt nach: Rückblickend kritisiert gut ein Viertel der Nicht-Übernehmenden die Gestaltung des Weitergabeprozesses. Häufig wären sie gerne früher einbezogen worden und hätten sich gewünscht, dass ihre Wünsche und Anliegen ernst genommen worden wären.

Zankapfel Ausgleichszahlung

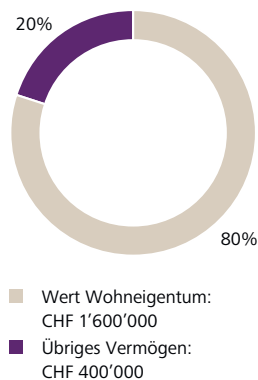
Auch die Übergabemodalitäten können Konflikte befeuern: Über drei Viertel der Wohneigentumsweitergaben erfolgen ganz oder teilweise als Erbvorbezug. Das bedeutet, dass eine Ausgleichspflicht gegenüber Geschwistern besteht (siehe Seite 9). Fast 30 Prozent der Übernehmenden mit Geschwistern berichten von Auseinandersetzungen zu diesem Thema. Besonders oft treffen dabei unterschiedliche Vorstellungen über eine angemessene Höhe der Ausgleichszahlung aufeinander. Zwar ist rückblickend die Mehrheit der Geschwister zufrieden mit dem, was sie erhalten haben. Aber 13 Prozent finden, finanziell zu kurz gekommen zu sein.

Nicht in jedem Fall wird eine Ausgleichszahlung sofort geleistet: Fast die Hälfte der Nicht-Übernehmenden hat nach eigenen Angaben noch nichts erhalten. Das ist zwar durchaus Standard im Übergabeprozess, denn der Ausgleich wird erst mit dem Tod des Erblassers fällig. Doch ausstehende Zahlungen können auch Jahre nach der Übergabe noch für Konflikte sorgen – wie das Beispiel auf der nächsten Seite zeigt.

Beispiel: Ausgleichszahlung bei Erbvorbezug

Liegenschaften werden im Familienkontext häufig in Form eines Erbvorbezugs weitergegeben – wie im Beispiel der Familie Moser: Sohn Maurice übernimmt das Haus von seiner verwitweten Mutter Hanna, seine Schwester Corinne verzichtet. Ein paar Jahre später stirbt Hanna, ihr Erbe wird unter den beiden Kindern aufgeteilt. Maurice muss sich den Wert des Hauses an seinen Erbteil anrechnen lassen und gegenüber seiner Schwester ausgleichen.

Erbmasse (insg. CHF 2'000'000)



Erbteilung

Maurice	
Anspruch aus Erbteilung (½)	CHF 1'000'000
Wohneigentum bereits erhalten	CHF 1'600'000
Erbausgleich	CHF -600'000 (an Corinne)

Corinne	
Anspruch aus Erbteilung (½)	CHF 1'000'000
Übriges Vermögen	CHF 400'000
Erbausgleich	CHF +600'000 (von Maurice)

Der Übergeber kann den Übernehmer in seinem Testament zwar von der Ausgleichspflicht befreien. Das ist allerdings nicht unbeschränkt möglich: Pflichtteile anderer Erben dürfen dadurch nicht verletzt werden. Ansonsten könnten die benachteiligten Erben ihren rechtmässigen Anteil mit einer Herabsetzungsklage einfordern. Beim Beispiel links wäre das nötig geworden: Corinnes Pflichtteil liegt bei der Hälfte ihres Erbanspruchs, also bei 500'000 Franken. Auch wenn sie das gesamte übrige Vermögen für sich behalten würde, müsste Maurice ihr immer noch 100'000 Franken zahlen. Kommt hinzu: Es ist zwar zulässig, dass ein Kind nur den Pflichtteil erhält – besonders fair ist es jedoch nicht.

Solche Konflikte können verhindert werden, indem die Ausgleichszahlungen frühzeitig und unter Mitwirkung der ganzen Familie besprochen und in einem **Erbvertrag** verbindlich geregelt werden. Das kann zum Beispiel bedeuten, dass der später zu leistende Betrag schon zum Zeitpunkt der Übernahme festgelegt wird. Oder dass die Ausgleichszahlung sofort erfolgt. Auch möglich ist, dem nicht übernehmenden Kind vertraglich ein Gewinnanteils- oder ein Vorkaufsrecht einzuräumen.

Das birgt Konfliktpotenzial. Denn massgeblich für die Berechnung der Ausgleichszahlung ist der Wert des Wohneigentums zum Zeitpunkt des Erbfalls, nicht zum Zeitpunkt der Übernahme. Wenn die Immobilie in der Zwischenzeit stark an Wert gewonnen hat, kann das für Maurice zu finanziellen Problemen führen – etwa, wenn ihm die nötige Liquidität fehlt.

Expertise statt Bauchgefühl

Bei Fragen zu Erbe, Schenkung oder Steuern bestehen grosse Wissenslücken. Das erschwert die faire Gestaltung des Prozesses. Wer sich früh beraten lässt, kann Konflikte vermeiden.

Wenn Eltern ihr Wohneigentum an ihre Kinder weitergeben, steht ein Punkt ganz oben: Alle sollen fair behandelt werden. Aber: Wer beurteilen will, was «fair» ist, braucht fundiertes Wissen zu rechtlichen, steuerlichen und familiären Fragen.

Gerade dieses Wissen ist oft lückenhaft. 40 Prozent der befragten Schweizer Wohnbevölkerung geben an, sich nicht oder gar nicht gut mit dem Thema auszukennen. Das ist nachvollziehbar: Die Weitergabe von Wohneigentum ist komplex und betrifft die meisten Menschen – wenn überhaupt – nur einmal im Leben.

Wissen fehlt häufig

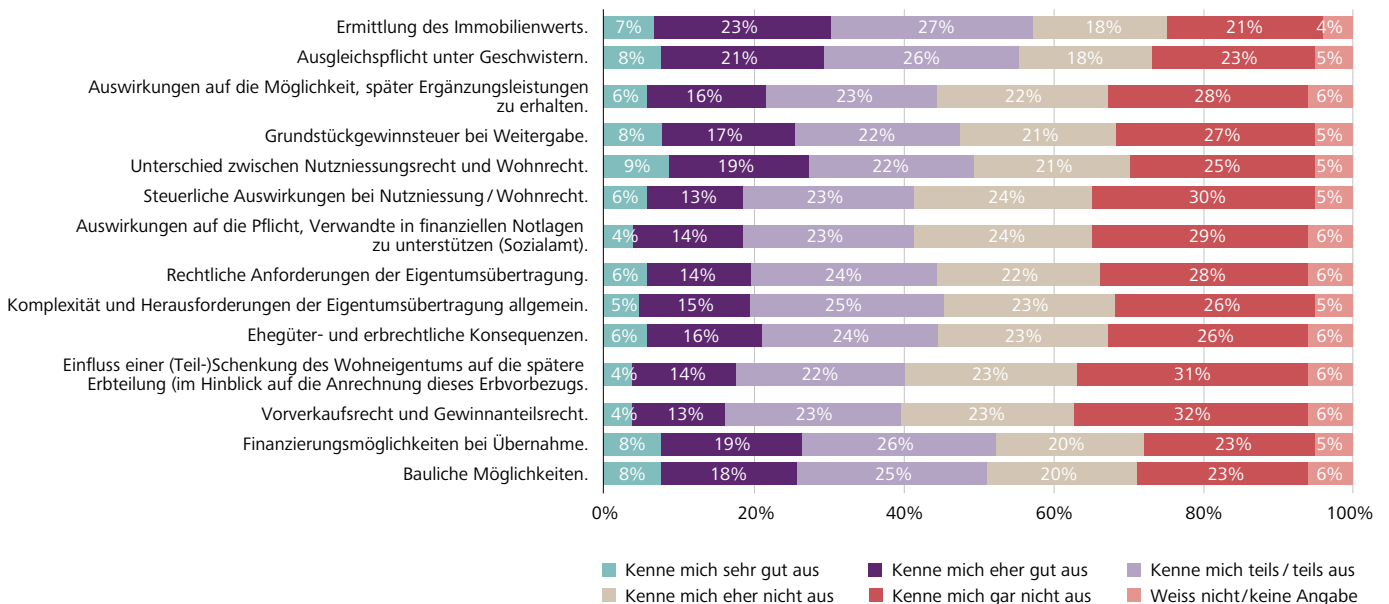
Wie ist die Ausgleichspflicht unter Geschwistern geregelt? Welche Konsequenzen für Vorsorge und Absicherung ergeben

sich aus einem Vermögensverzicht der Eltern? Und was sind die Folgen für das Ehegüter- und Erbrecht? Bei allen abgefragten Aspekten einer Eigentumsübergabe schätzen die Befragten ihr Wissen tief ein. Zum Beispiel geben 54 Prozent an, sich nicht oder gar nicht gut mit dem Einfluss einer (Teil-)Schenkungs auf die spätere Erbteilung auszukennen. Nur 4 Prozent fühlen sich sattelfest im Thema. Auch bei anderen Aspekten wie dem Vorverkaufs- und Gewinnanteilsrecht bestehen erhebliche Wissenslücken.

Wer hier die Zusammenhänge nicht kennt, kann schwer einschätzen, welche Lösung langfristig gerecht ist – etwa gegenüber Geschwistern oder mit Blick auf die finanzielle Situation der Eltern im Alter.

Wie gut kennen Sie sich mit den folgenden Aspekten der Weitergabe von Wohneigentum aus?

Schweizer Wohnbevölkerung im Alter von 18 bis 79 Jahren



Auch in Bezug auf die Informationsbeschaffung besteht Nachholbedarf: Je nach Thema hat sich ein Viertel bis über die Hälfte der Übernehmenden vor dem Einbezug externer Stellen gar nicht selbstständig informiert. Bei den Übergebenden gibt es ebenfalls blinde Flecken, etwa im Bereich des Wohn- und Nutzniessungsrechts oder hinsichtlich notwendiger Modernisierungen im Alter. Das Risiko von Fehlannahmen oder einseitigen Erwartungen steigt entsprechend.

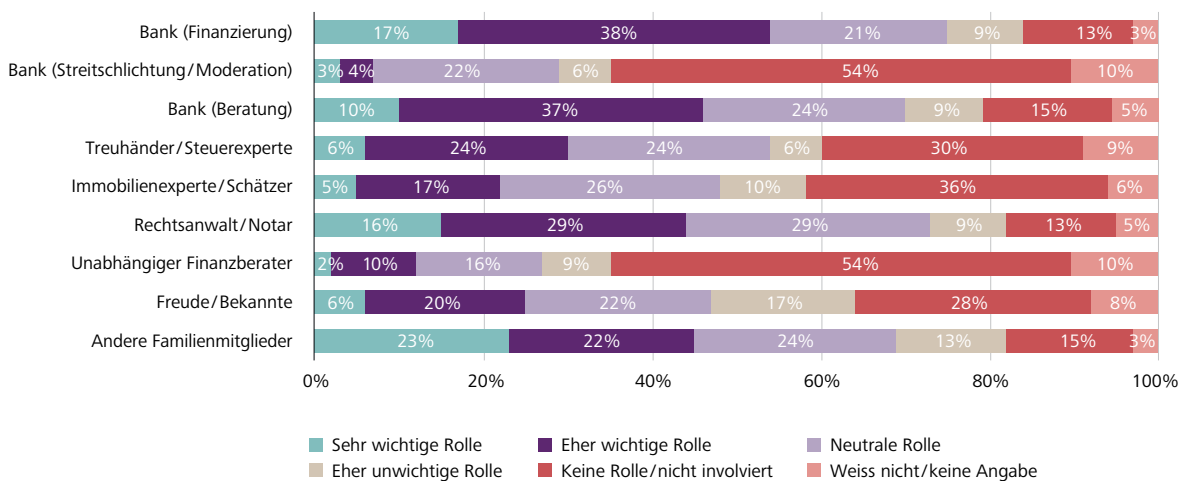
Zu den wichtigsten Fachpersonen zählen Bankexperten für Beratung und Finanzierung, Rechtsanwältinnen und Notare sowie Treuhänderinnen oder Steuerexperten. Für Übergebende sind dabei Rechtsberatende tendenziell wichtiger, während für Übernehmende die Bank stärker im Vordergrund steht.

Einbezug von Fachpersonen ist zentral

Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass viele auf professionelle Unterstützung setzen. 54 Prozent der Personen, die das Wohneigentum der Eltern übernommen haben, haben eine Fachperson beigezogen. Bei den Übergebenden ist der Anteil noch höher: 63 Prozent nahmen Beratung in Anspruch. Die Mehrheit ist sich also bewusst, dass die Komplexität des Themas fachliche Begleitung erfordert.

Welche Rolle spielten die folgenden Parteien beim Prozess der Übernahme generell?

Schweizer Wohnbevölkerung im Alter von 18 bis 79 Jahren, die Wohneigentum von den Eltern übernommen hat



Frühe Beratung, weniger Konflikte

Wird Beratung in Anspruch genommen, geschieht dies in der Mehrheit der Fälle erst, nachdem das Thema bereits familienintern diskutiert wurde. 40 Prozent der Eltern allerdings beziehen externe Fachpersonen ein, noch bevor sie in der Familie über den Prozess diskutiert haben. Bei den Übernehmenden ist dies nur bei 11 Prozent der Fall.

Ein Viertel der Übergebenden ist rückblickend der Ansicht, dass Fachleute zu spät einbezogen wurden. Diese Einschätzung bleibt nicht ohne Folgen: Knapp die Hälfte jener Übergebenden, die den Beratungszeitpunkt als zu spät empfinden, berichtet von ernsthaften, belastenden Konflikten. Auch bei den Übernehmenden geht ein als «zu spät» empfundener Beratungseinbezug mit einer höheren Konfliktintensität einher.

Tipp

Fachleute sollten eher früher als später eingebunden werden. Gerade weil das Wissen zu zentralen Aspekten begrenzt ist und Fairness ein zentrales Anliegen darstellt, kann professionelle Beratung helfen, Transparenz zu schaffen und Konflikte zu vermeiden.

**Jetzt QR-Code scannen
und Beratung vereinbaren.**



«Beratung hilft, Erwartungen zu klären.»

Die Übergabe von Wohneigentum an die nächste Generation wirkt oft einfacher, als sie ist. Raiffeisen-Erbchaftsexperte Christian Rehefeldt erläutert, welche Aspekte unterschätzt werden.

Welche Fragen stehen in der Beratungspraxis im Vordergrund?

Zunächst geht es um die Grundsatzfrage: Wird die Liegenschaft verkauft, verschenkt oder teilweise geschenkt? Diese Entscheidung hat Konsequenzen für beide Seiten: Eltern müssen sicherstellen, dass sie für ihren dritten Lebensabschnitt genügend Mittel behalten. Und auf Seiten der Kinder stellt sich die Frage, welchen Kaufpreis sie bezahlen können und wie mögliche Ausgleichszahlungen an Geschwister finanziert werden. Hinzu kommen steuerliche Aspekte wie die Grundstücksgewinn- oder Handänderungssteuern, die je nach Kanton unterschiedlich geregelt sind.

Gehen Familien die Weitergabe blauäugig an?

Blauäugig nicht, aber wir stellen oft Wissenslücken und Falschinformationen fest. Unseren Kundinnen und Kunden fehlt häufig das Gesamtbild, um angesichts der emotionalen Diskussionen informierte Entscheidungen zu treffen. Ein Beispiel: Wird das Wohneigentum im Rahmen eines Erbvorbezugs weitergegeben, gilt das als Schenkung. Damit verzichten die Eltern quasi freiwillig auf einen Teil ihres Vermögens. Geraten Sie später in einen finanziellen Engpass, haben sie möglicherweise keinen Anspruch mehr auf Ergänzungsleistungen. Das ist vielen nicht bewusst.

Wo entstehen im Übergabeprozess die grössten Konflikte?

Die Umfrage zeigt, dass es viele mögliche Konfliktherde gibt. Ein «Klassiker» ist die Ausgleichszahlung an Geschwister: Manche Familien halten nur fest, dass ein Erbvorbezug besteht, bestimmen aber erst beim Tod der Eltern, wie hoch die Ausgleichszahlungen sein müssen. Das kann zum Problem werden, etwa wenn der Wert der Liegenschaft in der Zwischenzeit stark gestiegen ist. Ich rate daher dringend dazu, Betrag und Zeitpunkt bereits bei der Weitergabe in einem Erbvertrag klar festzulegen. Auch kann es sinnvoll sein, zugunsten der nicht-übernehmenden Geschwister ein Gewinnanteilsrecht oder ein Vorkaufsrecht einzuräumen.

Über die Hälfte der Übergabenden berichtet auch von Meinungsverschiedenheiten mit den Kindern über den Zustand der Immobilie. Was ist hier im Hinblick auf die Abschaffung des Eigenmietwerts zu beachten? Sollen Eltern ihre Liegenschaft sanieren, solange sie die Kosten noch von den Steuern abziehen können?

Bis die Reform umgesetzt wird, bleiben die bisherigen Regeln bestehen. Plant man Renovationen oder grössere Umbauten, macht es Sinn, diese durchzuführen, bevor der Systemwechsel per 1. Januar 2029 in Kraft tritt. Der Fokus sollte dabei zunächst auf dem Substanzerhalt oder auch dem Heizungsersatz liegen, weniger auf Schönheitsarbeiten. Aber: Auch nach der Abschaffung wird es noch steuerliche Erleichterungen geben – etwa in Form eines Ersterwerbberabzugs oder, je nach Kanton, von Abzügen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.

Wann sollte man externe Beratung einbeziehen?

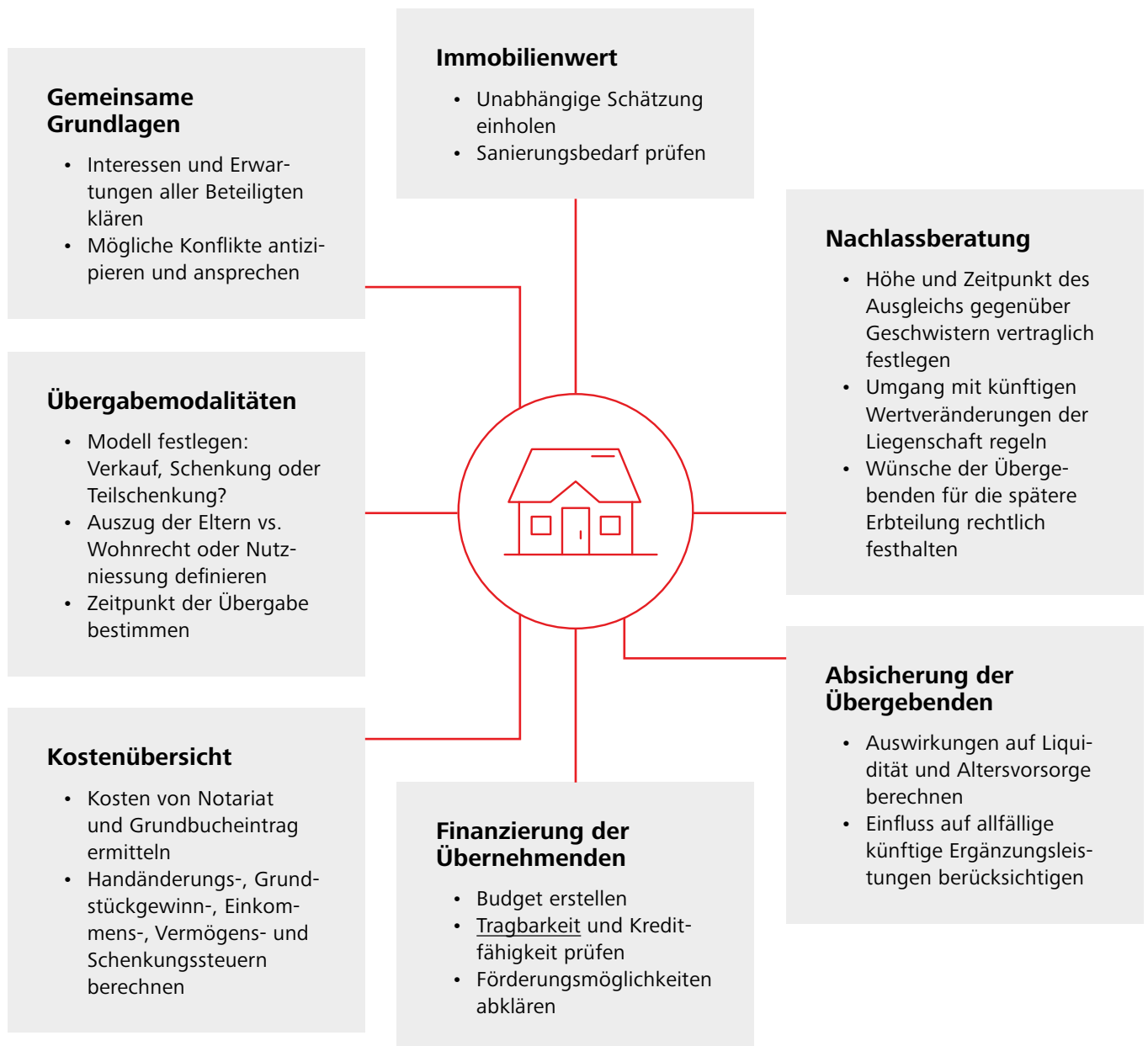
Das ist individuell. Es lohnt sich, frühzeitig am Familientisch über eine allfällige Weitergabe des Wohneigentums zu sprechen – etwa dann, wenn die Kinder ein Alter erreichen, in dem sich ihre künftige Wohn- und Familiensituation abzeichnet. Danach kann eine erste Auslegeordnung mit einer Fachperson helfen, Erwartungen zu klären und die rechtlichen sowie finanziellen Fragen gemeinsam zu strukturieren. In der Praxis zeigt sich oft, dass die Vorstellungen der Beteiligten unterschiedlich sind. Beratung bietet Orientierung und kann grössere Konflikte verhindern.



Christian Rehefeldt
Co-Leiter Fachzentrum
Erbschaftsberatung bei
Raiffeisen Schweiz

In Ruhe planen statt unter Zeitdruck entscheiden

Ob zuerst über Gefühle, Finanzen oder Steuern gesprochen wird, ist nicht entscheidend. Zentral ist, das Thema Weitergabe früh auf den Tisch zu bringen und rechtzeitig Fachpersonen beizuziehen.



Die familieninterne Weitergabe von Wohneigentum ist mehr als eine finanzielle Transaktion. Dabei treffen Familiengeschichte, persönliche Werte und komplexe rechtliche und steuerliche Fragen aufeinander. Das begünstigt Spannungen – auch wenn besonders schwere Konflikte selten sind.

Bei zentralen Themen der Eigentumsweitergabe bestehen grosse Wissenslücken. Was hinsichtlich Preis, Ausgleichspflicht oder Steuern eine wirklich faire Lösung für alle Beteiligten ist, lässt sich schwer beurteilen. Das erhöht das Risiko, Stolpersteine zu übersehen.

Wer frühzeitig Fachleute beizieht, kann dem entgegenwirken. Professionelle Beratung klärt Fragen und ordnet Erwartungen ein. So entsteht eine stabilere Basis – für die Übergabe der Immobilie, aber auch für den familiären Zusammenhalt.

Weitere Infos unter
[raiffeisen.ch/
weitergabe-
wohneigentum](https://raiffeisen.ch/weitergabe-wohneigentum)

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Erbschaftsberatung
Raiffeisenplatz
9001 St. Gallen
erbschaftsberatung@raiffeisen.ch

Beratung

Ihre Raiffeisenbank vor Ort
berät Sie gerne:
raiffeisen.ch/ihre-bank-vor-ort

Online Publikation

Die vorliegende Umfrage
finden Sie auch unter:
raiffeisen.ch/weitergabe-wohneigentum

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z.B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft («Raiffeisen Schweiz») stützt sich beim Inhalt dieses Dokumentes unter anderem auf Studien, weshalb dieses Dokument im Zusammenhang mit diesen zu verstehen ist. Auf Anfrage werden die Studien dem Empfänger zur Verfügung gestellt, sofern und soweit dies zulässig ist.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung resp. persönliche Empfehlung noch ein Angebot, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräusserung von Finanzinstrumenten dar. Das Dokument stellt insbesondere keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt gemäss Art. 35 ff. bzw. Art. 58 ff. FIDLEG dar. Die allein massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu den erwähnten Finanzinstrumenten sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Verkaufsdokumenten (z.B. [Basis-]Prospekt, Fondsvertrag, Basisinformationsblatt (BIB) oder Jahres- und Halbjahresberichte) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen oder unter raiffeisen.ch bezogen werden. Finanzinstrumente sollten nur nach einer persönlichen Beratung und dem Studium der rechtsverbindlichen Verkaufsdokumente sowie der Broschüre «[Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten](#)» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) erworben werden. Entscheide, die aufgrund dieses Dokuments getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität, Sitz oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumente oder Finanzdienstleistungen beschränkt ist. Bei den aufgeführten Performancedaten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann.

Das vorliegende Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im [Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe](#) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten.

Raiffeisen Schweiz sowie die Raiffeisenbanken unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalt verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.