

---

# Digitaler Event «Weitergabe von Wohneigentum in der Familie»

## Q & A

<b>Zweck des Dokuments</b>	Beantwortung der während des digitalen Events «Weitergabe von Wohneigentum in der Familie» gestellten, noch offenen Fragen
<b>Datum</b>	23. Mai 2023

### Inhaltsverzeichnis des Q&A

1. Grundstückgewinnsteuer.....	2
2. Schätzung / Immobilienwert.....	2
3. Ausgleich .....	4
4. Finanzierung .....	5
5. Eigenmietwert .....	5
6. Steuern .....	5
7. Wohnrecht / Nutzniessung .....	7
8. Kommunikation .....	9
9. Erbteilung .....	9
10. Erbrecht allgemein .....	18
11. Erbrecht Gesellschaftsformen .....	18
12. Erbrecht Zeitpunkt .....	20

## 1. Grundstückgewinnsteuer

Frage	Antwort
Frage zur Grundstückgewinnsteuer: Wie wird diese berechnet, wenn man Wohneigentum als Erbvorbezug oder generell per Verkauf an Familienmitglieder veräussert?	Bei gewissen Übertragungen wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben und nicht sofort fällig. Hierzu gehören z.B. Eigentümerwechsel infolge einer Erbschaft, einer Schenkung oder eines Erbvorbezuges. Die aufgeschobene Steuer wird bei einem späteren Verkauf unter Anrechnung der Besitzdauer des vorherigen Eigentümers aber fällig. Ein weiterer Grund für einen Aufschub kann z.B. eine Ersatzanschaffung sein. Wir empfehlen Ihnen, eine Vorberechnung durch das zuständige Steueramt vornehmen zu lassen.
Wie kann die Grundstückgewinnsteuer beim Verkauf an ein Kind optimiert werden?	Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Ist eine Grundstückgewinnsteuer fällig, wenn man mit dem Erlös der Liegenschaft eine neue (z.B. kleinere) Liegenschaft kauft, im gleichen Kanton oder in anderem Kanton?	Da dies kantonal unterschiedlich gehandhabt wird, empfehlen wir Ihnen, diese Frage direkt beim zuständigen Steueramt abzuklären.
Bezahlt man bei einer Erbteilung auch eine Grundstückgewinnsteuer?	Bei einer Erbschaft oder einer Erbengemeinschaft wird die Grundstückgewinnsteuer in der Regel nicht sofort fällig, sondern es erfolgt ein Steueraufschub. Verkauft der Erbe das Haus später wieder, dann muss er die Grundstückgewinnsteuer nachzahlen.
Das Haus welches ich Sohn (wir sind 4 Geschwister) von meinen Eltern übernehmen möchte, hat einen Verkehrswert (Mittelwert) von 1.2 Millionen. Macht es Sinn im Kaufvertrag den Preis von 1.1. Millionen anzugeben und die 100 000.- (Erbvorbezug) familienintern in einem Vertrag festzuhalten. Ziel: meine Eltern bezahlen weniger Grundstückgewinnsteuer. Was empfehlen sie. Herzlichen Dank!	Die Besteuerung der Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung. Der Steueraufschub bewirkt, dass der Veräusserer keine Grundstückgewinnsteuer zu entrichten hat. Der bei ihm entstandene Wertzuwachs auf dem Grundstück ist aber vom Erwerber zu versteuern, wenn dieser später das Grundstück seinerseits mittels einer steuerbaren Handänderung weiterveräussert. Dies bedeutet, dass dann bei der Gewinnermittlung und Steuerberechnung nicht auf die Handänderung abgestellt wird, bei welcher er selber das Grundstück erworben hat, sondern auf die letzte steuerbegründende Veräusserung. Die Handänderung mit Steueraufschub wird in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer wie nicht geschehen behandelt. Der neue Grundeigentümer übernimmt von seinem Rechtsvorgänger den aufgelaufenen Gewinn und die darauf lastende latente Steuerlast.
Wie werden die Grundstückgewinnsteuer berechnet bei der Weitergabe in welcher Form auch immer, an ein Kind oder eine Erbengemeinschaft (3 Kinder)?	Bitte wenden Sie sich für steuerrechtliche Fragen an das örtlich zuständige Steueramt oder an einen Steuerspezialisten.

## 2. Schätzung / Immobilienwert

Frage	Antwort
Ist es richtig dass man das Haus Familienintern auch zu einem tieferen Preis übernehmen kann aber alle Geschwister einverstanden sein müssen?	Sie können bestimmen, dass der Übernahmepreis unter dem objektiven Marktwert liegt, dies führt jedoch zu einer Bevorzugung des übernehmenden Kindes. Es empfiehlt sich, den tiefen Übernahmepreis in einem Erbvertrag mit beiden Kindern festzuhalten, da ansonsten durch einen tiefen Übernahmepreis die Gefahr droht, den Pflichtanteil des anderen Kindes zu verletzen. Kann die Zustimmung

	der Geschwister nicht eingeholt werden, ist der individuelle Fall genauer zu prüfen. Lassen Sie sich bei der familieninternen Weitergabe des Hauses durch eine Fachperson beraten.
Kann die Liegenschaft zum Steuerwert an ein Kind verkauft werden?	Die Festlegung des Kaufpreises ist Sache der Vertragsparteien, somit ist auch ein Verkauf zum Steuerwert möglich. Jedoch sind die steuerlichen und erbrechtlichen Auswirkungen, sowie die Konsequenzen bei einem späteren Bezug von Ergänzungsleistungen vor dem Verkauf der Liegenschaft zu prüfen. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.
Guten Abend. Um möglichst keine Risiken/Diskussionen (auch später, z.B. nach dem Tod der Eltern) einzugehen, ist der Verkauf via Verkehrswert die einfachste Variante, sofern genügend finanzielle Mittel vorhanden sind?	Ein Verkauf zum Marktwert an ein Kind führt zu keiner Besserstellung und somit können spätere erbrechtliche Diskussionen unter den Kindern vermieden werden. Es empfiehlt sich, den objektiven Marktwert durch einen externen Schätzer festlegen zu lassen und diese Schätzung zu Beweis Zwecken aufzubewahren oder als Anhang dem Kaufvertrag beizulegen.
Richtig verstanden: beim Verkauf zum Verkehrswert ist man trotzdem frei, den Preis festzulegen?	Dies wird kantonal unterschiedlich gehandhabt. Diesen Fall gilt es daher individuell anzuschauen. Wir empfehlen grundsätzlich, vom objektiven Verkehrswert auszugehen. Sollte man massiv von diesem abweichen, ist dies im besten Fall sauber zu begründen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
was passiert, wenn eine Liegenschaft an Wert verliert (Zeit zwischen Erbvertrag und Tod)?	Gemäss Art. 617 ZGB sind den Erben die Grundstücke zum Verkehrswert anzurechnen, der ihnen im Zeitpunkt der Teilung zukommt. Sofern im Erbvertrag etwas anderes vereinbart wurde, gilt die Regelung gemäss Erbvertrag. Deswegen sollte dieser sorgfältig ausgearbeitet werden.
Was passiert mit dem auszugleichenden Betrag im Todesfall, wenn die Immobilie zu diesem Zeitpunkt abgerissen und neu gebaut wurde? Welcher Wert muss dann ausgeglichen werden?	Grundsätzlich gilt, dass den Erben die Grundstücke zum Verkehrswert anzurechnen sind, der ihnen im Zeitpunkt der Teilung zukommt (Art. 617 ZGB). In einem solchen Fall wäre der Bodenwert bei der Erbteilung massgebend
Wenn statt der Verkehrswert ein Familienpreis für den Verkauf an die Kinder setzt, welche Konsequenzen bestehen da?	Wenn der vereinbarte Preis viel zu tief angesetzt worden ist, können sich Diskussionen ergeben, ob allenfalls eine versteckte Schenkung vorliegt. In diesem Fall kämen wiederum die EL-Problematik und allfällige familieninterne Problematiken zum Tragen. Wir empfehlen nicht mehr als 10 % vom Verkehrswert abzuweichen.
Wie erhält man maximales Vertrauen für eine Experten-Wertschätzung?	Es sollte darauf geachtet werden, dass der Schätzer eine entsprechende Ausbildung im Bezug auf die Schätzung von Immobilien hat und sich mit den gängigsten Bewertungsmethoden auskennt. Es ist zudem beim Verkehrswertgutachten darauf zu achten, dass alle relevanten Punkte bei der Bewertung der Liegenschaft berücksichtigt worden sind.
Werden die Investitionen (nach dem Erbvorbezug) in die Liegenschaft beim Erbfall auch mit einberechnet?	Investitionen, welche durch den Erben selbst erfolgt sind, haben keine Auswirkungen im Erbrecht. Lediglich der konjunkturelle Mehrwert (bspw. steigende Immobilienpreise) der Liegenschaft wird berücksichtigt.
Wie berechnet man den Wert für Nutzniessung oder Wohnrecht?	Dieser Wert ist individuell anhand der jeweiligen Liegenschaft und des Alters der Berechtigten zu ermitteln. Diese Berechnung wird durch den Notar vorgenommen.

Was halten Sie davon, die Liegenschaft an mein Kind zu vermieten, wenn ich in eine kleinere Wohnung wechseln will? Bin ich in diesem Fall frei in der Festlegung der Höhe des Mietzinses? Welchen Referenzwert empfehlen Sie bei der Höhe des Mietzinses, wenn noch andere Kinder im Spiel sind?	Dies macht sicherlich Sinn. Wenn Sie einen ortsüblichen Mietzins wählen, dann gibt es keine Bevorzugung eines Kindes. Bei einem günstigeren Preis empfehlen wir Ihnen, dies in der Familie unbedingt zu thematisieren und auch das Einverständnis der Geschwister schriftlich festzuhalten und allenfalls einen Erbvertrag abzuschliessen. Es ist nicht zwingen erforderlich, jedoch kann man sich später Diskussionen ersparen. In der Festlegung des Mietzinses sind Sie aber völlig frei. In der Regel kann man einen möglichen Mietzins von einem anerkannten Schätzungsexperte eruierten lassen.
Kann ein Verkauf zum Marktwert kombiniert werden mit einem Nutzungsrecht für die Eltern? Wird dann der Marktwert reduziert, da das Kind die Immobilie noch nicht nutzen oder verkaufen kann?	Ja, das kann so vereinbart werden. Der Marktwert reduziert sich allerdings nicht, da die Einräumung der Nutzungsung als Gegenleistung angesehen wird.
Ist in der Landwirtschaft der amtliche Wert dem Verkehrswert gleichzusetzen um die Liegenschaft an die Kinder weiterzugeben	Nein. Bei landwirtschaftlichem Land ist der Ertragswert massgebend, sofern das BGBB zur Anwendung gelangt (mind. 1 SAK bei landwirtschaftlichen Betrieben, resp. mind. 25 Aren Land bei Landwirtschaftsland). Auch in einem solchen Fall ist eine erbrechtliche Absicherung mittels Erbvertrag unerlässlich!
Ich habe ein EFH plus ein Ferienchalet. Das Ferienchalet möchte ich verkaufen. Ein Schwiegersohn und eine Schwiegertochter haben Interesse. Soll ich vom Verkehrswert oder vom ehemaligen Kaufpreis ausgehen? 3 weitere Kinder haben kein Interesse aber möchten vom Erlös profitieren. Weches ist die beste Lösung?	Grundsätzlich ist vom Verkehrswert des Chalets auszugehen. Bei dieser Variante, kommen die anderen Kinder nicht zu kurz, da kein Rabatt gewährt wurde. Sollten die Käufer einen Rabatt erhalten, gibt es verschiedenen Möglichkeiten die anderen Kinder am Erlös zu beteiligen (bspw. Vorkaufsrecht oder Gewinnanteilsrecht). Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Welcher Schätzer werden von der Bank und vom Staat akzeptiert (Architekten)?	Es sollte darauf geachtet werden, dass der Schätzer eine entsprechende Ausbildung im Bezug auf die Schätzung von Immobilien hat und sich mit den gängigsten Bewertungsmethoden auskennt. Eine Berufsbezeichnung, welche geschützt ist und auch staatlich anerkannt ist, gibt es nicht.
Grosses Problem: Verkehrswert entspricht nicht einem möglichen Erlös für das Haus: Eigene Erfahrung: Verkehrswertschätzung HEV 1 renommierte Bank. 2.5 Mio. Effektiver Erlös 3,4 Mio.!!! Das gibt Schwierigkeiten.	Übertragen Sie die Liegenschaft an ein Kind zum obj. Verkehrswert und befürchten Sie spätere Streitigkeiten, wird empfohlen, die Schätzung von zwei unabhängigen Experten einzuholen, diese Schätzungen als Anhang zum Kaufvertrag anzuhängen oder zu Beweis Zwecken aufzubewahren.

### 3. Ausgleich

Frage	Antwort
Eltern u. 2 Kinder: Eine Wohnung wurde dem Sohn geschenkt. Was soll der Sohn schriftlich mit der Schwester abmachen? und welcher Wert hat die Wohnung (Verkehrswert zum Schenkungsdatum oder zum Todestag oder ...?)	Von Gesetzes wegen ist der Wert der Schenkung im Zeitpunkt des Todes massgebend. Sollte der Wert des Zuwendungszeitpunkts massgebend sein, sollte dies vertraglich geregelt werden. Fraglich ist, was der Wunsch der Nachkommen ist. Ein Verzicht auf die Geltendmachung der Pflichtteilsverletzung oder gar ein Verzicht auf die Ausgleichung? Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Wird ein Haus zum Marktwert an Kind 1 verkauft, kann Kind 2 beanstanden, dass das Haus	Nein, wenn zum Zeitpunkt des Verkaufs der Marktwert gewählt wurde und mit der Übertragung keine gemischte

zum Todeszeitpunkt mehr wert sein wird und daher einen höheren Marktwert verlangen?	Schenkung stattgefunden hat, besteht kein Anspruch von Kind 2, zum Zeitpunkt des Todes einen Mehrwert geltend zu machen. Sollte jedoch im Rahmen des Kaufs ein Teil unentgeltlich erfolgen (Gewährung einer Schenkung/Erbbvorbezuges) liegt ein anderer Sachverhalt vor und der Mehrwert kann geltend gemacht werden.
Grossmutter verkauft ihr Haus. 2 Enkel haben Interesse. Kind der Tochter bietet den Verkehrswert. Kind des Sohnes (sein Vater hat den Lead) will einen Familienpreis, minus ca. 12% vom Verkehrswert. Der Enkel aus der Familie des Sohnes darf das Haus kaufen.  Ist auch hier ein Ausgleich an die Familie der Tochter erbrechtlich vorgesehen?	Grundsätzlich sind alle Nachkommen (also nicht nur Kinder, sondern auch Enkel und Urenkel etc.) ausgleichungspflichtig. Die Ausgleichungspflicht kann jedoch durch die Grossmutter einseitig aufgehoben werden. Sollte dies geschehen, gilt es jedoch immer den Pflichtteil der Kinder (in diesem Fall der Tochter) zu beachten. Der Pflichtteil der Tochter beträgt 1/2 ihres gesetzlichen Erbeils.

## 4. Finanzierung

Frage	Antwort
Im Fall Moser: welche Partei kann eine neue Hypothek abschliessen? Die Besitzerin oder die Nutzniesser?	In der Regel werden die Eigentümer der Liegenschaft Schuldner der Hypothek und schliessen mit der Bank den Kreditvertrag sowie die Produktnutzung ab. Von Gesetzes wegen ist der Nutzniesser lediglich verpflichtet, die Hypothekarzinsen zu bezahlen. Es kann jedoch Ausnahmen geben. Daher bitten wir Sie, Ihren individuellen Fall persönlich mit Ihrer Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater anzuschauen.
Guten Tag, Wir besitzen eine Wohnung, kann meine Hypothek aufgestockt werden damit die Wohnung der Eltern übernommen werden kann?	Im Grundsatz kann eine Hypothek, sofern dies die Belehnung & Tragbarkeit zulässt, erhöht werden.  Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte nehmen Sie mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater Kontakt auf, um die Situation zu besprechen.
Wie sieht die Raiffeisen den Fall eines Hauses mit Hypothek, einem bald pensionierten Inhaber und erwachsenen Söhnen mit sehr niedrigem Einkommen?	Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte nehmen Sie mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater Kontakt auf, um die Situation zu besprechen.

## 5. Eigenmietwert

Frage	Antwort
Kanton Zürich erlaubt 60% Einnahmen vom Eigenmietwert von Nachkommen; darunter wird der Eigenmietwert dem Besitzer aufgerechnet.	Bitte wenden Sie sich für steuerrechtliche Fragen an das örtlich zuständige Steueramt oder an einen Steuerspezialisten.

## 6. Steuern

Frage	Antwort
Guten Tag, Bei der Übertragung von Wohneigentum auf direktem Weg (Eltern - Kinder) erheben einige Kantone, wie z.B. Freiburg, keine Steuern. Wie hoch ist der Wert des Wohneigentums im Vergleich zu einem Marktwert bei einem externen Verkauf (bei dem der Kanton eine	Für steuerrechtliche Fragen empfehlen wir die Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Steueramt. Übertragen Sie die Liegenschaft unter dem Verkehrswert an einen Nachkommen, führt dies finanziell zu einer Besserstellung des übernehmenden Kindes und kann als gemischte Schenkung betrachtet werden. Die steuerlichen und erbrechtlichen Auswirkungen, sowie die Konsequenzen bei

<p>Steuer erhebt), den man bei einer internen Übertragung vernünftigerweise anbieten kann, um keinen der Erben zu benachteiligen? Anders ausgedrückt: Um wie viel Prozent muss der Preis des Eigenheims bei einer internen Übertragung im Vergleich zum Preis des Eigenheims bei einem externen Verkauf gesenkt werden? Vielen Dank für Ihre schriftliche Antwort.</p>	<p>einem späteren Bezug von Ergänzungsleistungen sind vor dem Verkauf der Liegenschaft zu prüfen. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.</p>
<p>Welche ist die Grundlage für die Berechnung der Schenkungssteuer?</p>	<p>Das geltende Schenkungssteuergesetz im jeweiligen Kanton.</p>
<p>Wenn das Haus zum Verkehrswert gekauft wird, eine Schuldenübernahme gemacht wird und eine Nutzniessung besteht. Müssen die Eltern in dem Fall massiv mehr Steuern bezahlen? Da ja keine Schulden mehr</p>	<p>Bei einer Nutzniessung verbleiben die Schulden in der Regel bei der nutzniessungsberechtigten Person. Für Ihre Eltern ändert sich demnach nichts.</p>
<p>Schenkung oder Erbvorbezug: was ist, unabhängig einer Liegenschaft, steuergünstiger (Kantone ZH, TG, SG)?</p>	<p>Erbvorbezüge und Schenkungen unterliegen der Schenkungssteuer. In den Kantonen ZH, TG und SG sowie auch in den meisten anderen Kantonen sind Zuwendungen an direkte Nachkommen von der Steuerpflicht befreit. Bei der Übertragung von Grundeigentum ist zu beachten, dass allenfalls Grundstückgewinnsteuern und in einzelnen Kantonen auch Handänderungssteuern anfallen könnten. Nämlich dann, wenn die beschenkte Person Gegenleistungen erbringt wie beispielsweise die Übernahme einer bestehenden Hypothek oder die Einräumung eines Nutzniessungsrechtes.</p>
<p>Schenkungssteuern sind kantonal geregelt, oder?</p>	<p>korrekt.</p>
<p>In welcher Höhe würde die Schenkungssteuer zum Zugekommen? Wenn die Mutter die Liegenschaft der einzigen Tochter schenkt?</p>	<p>In den meisten Kantonen fallen keine Erbschafts- oder Schenkungssteuern an von Mutter zu Tochter. Wir empfehlen, vor Ausrichtung einer Schenkung die Schenkungssteuern in Ihrem Wohnsitzkanton bzw. bei Liegenschaften im Kanton der gelegenen Sache abzuklären.</p>
<p>Wie ist es, wenn eine Liegenschaft, die von den Eltern nach deren Tod an die Tochter übergegangen ist und sie diese später verkauft: werden die Jahre seit dem Erwerb durch die Eltern für die Steuern angerechnet oder die Jahre seit dem Erbgang?</p>	<p>Für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer werden auch die Jahre seit dem Erwerb durch die Eltern angerechnet. Allerdings ist das kantonal unterschiedlich geregelt. Wir empfehlen hier, eine Vorberechnung durch das zuständige Steueramt vorzunehmen.</p>
<p>Wenn das lebenslange Wohnrecht nur notariell/vertraglich geregelt ist und nicht mit Grundbucheintrag, wie kann dann der Nutzniesser trotzdem steuerpflichtig gemacht werden.</p>	<p>In diesem Fall ist das Nutzniessungsrecht / Wohnrecht nicht gültig entstanden. Das müssen die Parteien untereinander regeln.</p>
<p>Guten Tag: folgende Fragen : 1) Kosten (Notar, Grundbuchamt) 2) Auswirkungen auf die Steuern bei den Kindern (2 Erben); DANKE</p>	<p>1) Das ist kantonal und teilweise regional unterschiedlich. 2) Da kommt es darauf an, was genau geregelt wird. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem Berater in Verbindung.</p>
<p>Beim Kauf der Liegenschaft wurde der Mutter das unentgeltliche Wohnrecht zugestanden und somit durch diese Vereinbarung das Haus günstiger übernommen. Nun setzt die Steuerbehörde mir den Mietzins als Einnahme ein. Ist dies korrekt, obwohl ich keinen Mietzins erhalte?</p>	<p>Ja, das ist korrekt.</p>
<p>Guten Tag. Wir sind eine Patchwork-Familie. Gelte Mutter, verschiedene Väter. Wie kann ich meine Schwester zu gleichen Teilen am Erbe</p>	<p>Die Erbschafts- und Schenkungssteuern sind kantonal unterschiedlich geregelt. Je nach Kanton muss Ihre Schwester</p>

beteiligen ohne dass Sie Steuern bezahlen muss? Danke	ter also mit Steuern rechnen. Sie können in einem Testament oder Erbvertrag aber auch festhalten, dass die Steuern aus dem Nachlass zu bezahlen sind. Demnach erhalten am Ende alle gleich viel vom (Netto-)Nachlass.
Hallo, wenn wir unseren Kindern eine Schenkung innerhalb der Grenze machen, die keine Steuer auf den gespendeten Betrag verlangt, müssen sie beim Tod eine Steuer auf die erhaltenen Beträge zahlen. Gilt das als Erbvorbezug?	Nein. Schenkungen an Nachkommen sind in aller Regel von der Schenkungs- und Erbschaftssteuer befreit.
Grüezi, ich erbe eine Wohnung und möchte diese meinem Sohn überschreiben. Wie lange muss ich aus steuertechnischer Sicht damit warten?	Aus steuertechnischer Sicht brauchen Sie nicht zu warten.
Wie sieht das steuertechnisch bei der Schenkung der Familie Moser aus? Die Eltern versteuern dann ja den Steuerwert und den Eigenmietwert der Liegenschaft, aber können die Hypothek nicht mehr geltend machen. Wieso machen sie das?	Sofern sich die Nutzniessung auf die gesamte Liegenschaft erstreckt, versteuern die Eltern Moser die gesamte Liegenschaft, wie wenn keine Übertragung stattgefunden hat. Sie können also auch die Hypothek abziehen. Ilona Moser hat einzig und allein das „nackte Eigentum“ an der Liegenschaft und haftet für die Hypothek mit der Liegenschaft.

## 7. Wohnrecht / Nutzniessung

Frage	Antwort
Kann man das Haus an 3 Kinder überschreiben und weiterhin darin wohnen bleiben.	Ja, das ist möglich. Möchten Sie nach der Übertragung der Immobilie an die Kinder weiterhin dort wohnen bleiben, haben Sie drei Möglichkeiten: Sie können zur Miete wohnen, sich ein Wohn- oder ein Nutzniessungsrecht einräumen lassen. Wichtig ist, dass Sie sämtliche Vor- und Nachteile abwägen und eine langfristige Lösung anstreben.
Guten Abend Schenkungen => Grosse «Gefahr» für Regress bei EL Bezug (10'000.- CHF / Jahr, ab Schenkungsdatum/Jahr, kann vom Marktwert abgezogen werden) aber hier fehlt ein Hinweis! Wie sieht es bei Marktwert vs. Steuerwert «Verkauf» aus, wer prüft dies, gibt es hier auch das Risiko von Regress bei EL Bezug? Satt Nutzniessung, wäre es für Nachkommen besser, Lebenslanges Wohnrecht im Vertrag zu haben, oder sind Sie hier andere Meinung?	Beim Wert einer Liegenschaftsübertragung ist zu beachten, dass dem früheren Eigentümer der Liegenschaft, welcher in Zukunft auf Ergänzungsleistungen angewiesen sein wird, kein Nachteil erwächst. Der Übertragungspreis der Liegenschaft ist daher so anzusetzen, dass kein Verzichtvermögen entsteht. Was als adäquater Gegenwert für eine Liegenschaft betrachtet wird (Marktwert oder Steuerwert), ist in jedem Kanton unterschiedlich. Die Behörde prüft bei einem allfälligen Antrag unter anderem, ob ein sogenanntes Verzichtvermögen vorliegt. Ein Regress ist in diesem Sinne nur möglich, wenn es um rechtmässig bezogene Leistungen geht. Diese sind nach dem Tod der Bezügerin oder des Bezügers aus dem Nachlass zurückzuerstatten, wenn der Nachlass den Betrag von 40 000 Franken übersteigt. Ob in einem Fall die Nutzniessung oder das Wohnrecht besser ist, kommt auf die Bedürfnisse des Einzelnen an. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Bei der Variante Nutzniessung bleibt im Normalfall doch Schuld- und Zinspflicht beim Verkäufer, die steuerlichen Folgen bleiben ja auch bei den Nutzniessern. Der Käufer wird Eigentümer im Grundbuch. Es entsteht ein Drittpfandverhältnis mit der Bank, Hypothekarneher sind die Eltern und Sicherungsgeber gemäss Sicherungsübereignung sind die Käufer.	Genau. Allerdings kann dies auch anders vereinbart werden.

<p>Meine Eltern leben in Deutschland und wollen mir Ihr Haus schenken. Sie werden dort bis zu Ihrem Ableben im Haus wohnen bleiben. Gibt es hierbei Unterschiede zum Uebertrag Schweiz/Schweiz, Deutschland/Schweiz? Nach welchem Erbrecht /Steuerrecht wird hierbei gehandelt?</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Wird die Nutzniessung im Laufe der Zeit angepasst oder ist sie fixiert und damit unverändert?</p>	<p>Die Nutzniessung wird zum Zeitpunkt der Einräumung berechnet und dieser Wert bleibt unverändert.</p>
<p>Nutzniessung oder Wohnrecht? Was ist zu beachten im Bezug auf Forderungen bei hohen Pflegeheimkosten?</p>	<p>Der Unterschied liegt sowohl in den Rechten, als auch in den Pflichten. Das Wohnrecht ist höchstpersönlich, d.h. nur Sie als Wohnrechtsnehmer dürfen in der Liegenschaft wohnen, eine Vermietung ist nicht erlaubt. Die Nutzniessung gibt Ihnen den vollen Genuss der Sache, d.h. Sie dürfen die Immobilie auch vermieten und die Mietzinsen beanspruchen. In Bezug auf eine mögliche Pflegebedürftigkeit bedeutet dies, dass die Mieteinnahmen zu Ihrem Einkommen hinzugerechnet werden und für die Pflege verwendet werden müssen. Unterschiede gibt es aber auch betreffend die Pflichten. Der Wohnrechtsnehmer zahlt die gewöhnlichen Unterhaltskosten, die Steuerlast ist geteilt. Der Nutzniesser bezahlt die Hypothekarzinsen, die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien etc. Die Steuern gehen ebenfalls zu Lasten des Nutzniessers.</p>
<p>Die Eltern besitzen ein Einfamilienhaus. Als Einzelkind mit ebenfalls einem Einzelkind möchten wir das Haus gerne in unserer Familie halten. Gibt es hier eine vernünftige Lösung auch das Enkelkind mit einzubeziehen. Ist allenfalls eine Schenkung mit Wohnrecht ein gangbarer Weg?</p>	<p>Hier gilt es auf jeden Fall auch die Interessen des Enkelkinds zu berücksichtigen. Eine Schenkung mit Wohnrecht hat für das Enkelkind einige Fallstricke, die es berücksichtigen muss. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Was spricht dafür die Liegenschaft zu Lebzeiten zu übergeben, wenn die Eltern weiterhin im Haus bleiben wollen?</p>	<p>Es kommt darauf an, was die Familie mit der Übertragung beabsichtigen möchte. So kann das Wohnrecht oder Nutzniessungsrecht auch zeitlich limitiert werden. In einem solchen Fall kann eine vorzeitige Übertragung durchaus sinnvoll sein.</p>
<p>Wie wird die Nutzniessung bezüglich Ausgleich bei sehr kurzer Nutzung behandelt?</p>	<p>Wenn die Nutzniessung vor Ablauf der berechneten Frist erlischt, dann ist, sofern diese bei der Übertragung als Gegenleistung betrachtet wurde, einen finanziellen Ausgleich an die Eltern geschuldet.</p>
<p>Was sind die Unterschiede zu der Nutzniessung bei 1 Kind? Vorteile/Nachteile?</p>	<p>Die Regeln über die Nutzniessung finden Anwendung, egal, ob 1, 2 oder mehr Kinder damit belastet sind.</p>
<p>Wie sieht es aus mit einem Verkauf mit Nutzniessung und einem Verkauf mit Wohnrecht?</p>	<p>Dies ist natürlich auch möglich. Allerdings müssen sich die Kinder ganz bewusst sein, für was sie Geld in die Hand nehmen. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Aufgepasst mit Nutzniessung, auch das hat Nachteile. Normalerweise wird das eingetragen und falls die Eltern später EL brauchen kann es zur Hürde werden.</p>	<p>Genau. Eine Nutzniessung birgt viele Gefahren und Fallstricke.</p>
<p>Übersetzte Frage: Müssen die Kinder bei einem Nutzniessungsrecht ein Mindesteinkommen haben oder ist das nicht wichtig?</p>	<p>Im Sinne einer langfristigen Regelung wäre das sicherlich sinnvoll, damit Ihre Kinder die Liegenschaft auch langfristig halten können. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Eine Person hat das lebenslängliche Wohnrecht. Gem. Testament oder Erbvertrag muss diese den grossen und kleinen Unterhalt übernehmen. Wie</p>	<p>Grundsätzlich ist die berechnete Person verpflichtet, die Liegenschaft so instand zu halten, wie sie sie übernommen</p>

<p>kann sichergestellt werden das dieser Verpflichtung auch nachgekommen wird?</p> <p>Kann derjenige (Wohnrechtgeber- oder Nehmer) welcher den grossen oder den kleinen Unterhalt zu übernehmen hat gezwungen werden die «Arbeiten» zu einem bestimmten Zeitpunkt ausführen zu lassen. (z.B. Revision der Heizung, Ersatz Bodenbeläge am Ende derer Lebensdauer, Wände streichen usw.)</p> <p>Kann ein Wohnrechtnehmer verpflichtet werden einen Bestimmten z.B. monatlichen Betrag auf ein, für den grossen Unterhalt eingerichtetes Sperrkonto einzuzahlen wie z.B. Mietkaution?</p> <p>Haften die Erben des Wohnrechtnehmers für übermässige Abnutzung oder das Ausserachtlassen der Vertraglich geregelten Unterhaltspflicht bei dessen ableben?</p>	<p>men hat. Sollte die berechnigte Person ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, hat die belastete Person allenfalls Schadenersatzansprüche gegenüber der berechtigten Person (resp. deren Erben). Ein Entgelt für das Wohnrecht ist nur dann geschuldet, wenn dieses vertraglich im Wohnrechtsbegründungsakt vereinbart worden ist.</p>
<p>Ist die im Beispiel benannte Nutzniessung von 200'000 nicht eher zu tief? Bei einem Wert von 1.5 Mio. und mindestens 10 Jahre bereits darin gelebt...</p>	<p>Die Nutzniessung berechnet sich ab dem Zeitpunkt, in dem die Nutzniessung zu laufen beginnt. Bereits verstrichene Zeit in welcher die Ehegatten in der Liegenschaft gelebt haben, wird nicht berücksichtigt.</p>

## 8. Kommunikation

Frage	Antwort
<p>In oder ab welchem Alter der Eltern sollte eine Weitergabe der Liegenschaft ins Auge gefasst werden. Gibt es da klare Empfehlungen oder Erfahrungen?</p>	<p>Dies ist eine sehr individuelle Frage und von den Bedürfnissen der betreffenden Personen abhängig. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Was empfehlen Sie, wenn keines der beiden Kinder das Haus möchte? Aber die Eltern die Kinder beim Todesfall doch irgendwie begünstigen wollen?</p>	<p>Die Liegenschaft fällt automatisch in den Nachlass der Eltern. Die Kinder können selbst entscheiden, ob sie die Liegenschaft verkaufen möchten oder allenfalls eine gemeinsame Vermietung der Liegenschaft eine Option ist.</p>
<p>Hallo, wir sind vier Geschwister (alle verheiratet) und unsere Eltern haben mehrere Immobilien. Die Frage des Nachlasses wird allmählich diskutiert, verspricht aber ziemlich kompliziert zu werden. Sind Sie der Meinung, dass man die Schwiegerkinder in die Diskussion einbeziehen sollte oder es nur zwischen Eltern und Kindern machen sollte.</p>	<p>Dies kommt auf die familiäre Situation an.</p>

## 9. Erbteilung

Frage	Antwort
<p>Wie geht man am besten vor mit 4 Geschwistern und zwei Häusern, wenn zwei kein Interesse haben und zwei übernehmen möchten aber mindestens 1 nicht genug Eigenkapital für den kauf hat. Welche Lösungen gäbe es?</p>	<p>Diesfalls kann von Seiten der Geschwister auch ein Darlehen eingeräumt werden. In jedem Fall ist es wichtig, dies individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung</p>
<p>Was würden Sie in folgendem Fall raten: Ein älterer verwitweter Elternteil besitzt eine (vollwertige) Immobilie, in der er derzeit wohnt, und hat zwei erwachsene Kinder (eines verheiratet mit</p>	<p>Wir empfehlen an einen runden Tisch zu sitzen und gemeinsam eine Lösung zu suchen, welche für alle Parteien stimmig ist.</p>

<p>erwachsenen Kindern, das andere geschieden ohne Kinder). Der direkte Nachkomme mit Kindern möchte die Immobilie für seine Familie behalten, während der andere Nachkomme an der Schwelle zu einer prekären Situation steht. Gemeinsames Ziel: Erhalt des guten Familienverhältnisses</p>	
<p>wir haben ein "Problem": Zwei Kinder, aber eines davon will sich nicht wegen einem Eigentum "verschulden". Das andere Kind kann sich aber die Uebernahme nicht leisten. Was nun?</p>	<p>Sie können bestimmen, dass der Übernahmepreis unter dem objektiven Marktwert liegt, dies führt jedoch zu einer Bevorzugung des übernehmenden Kindes. Es empfiehlt sich, den tiefen Übernahmepreis in einem Erbvertrag mit beiden Kindern festzuhalten, da ansonsten durch einen tiefen Übernahmepreis die Gefahr droht, den Pflichtanteil des anderen Kindes zu verletzen. Lassen Sie sich von einer Fachperson beraten.</p>
<p>Wenn die Eltern beide Kinder gleich begünstigen wollen, sprich das Haus an beide Kinder vererben (beschenken wie auch immer) wollen, beide Kinder jedoch bereits jeweils ein Haus besitzen (und somit eine Hypothekübernahme schwierig ist wegen Tragbarkeit, sowie auch nicht viel Bargeld vorhanden), was wäre das beste Vorgehen? Und falls ein Verkauf nötig wäre (und eine Wohnung mit dem Geld gekauft werden soll), wer soll das machen? Bereits die Kinder (wäre das möglich überhaupt mit einer Hypothek) oder noch die Eltern (bereits beide pensioniert)?</p>	<p>Die Tragbarkeit einer Hypothek ist jeweils individuell anzuschauen. Benötigen Sie oder Ihre Kinder Unterstützung beim Verkauf, verfügt Raiffeisen mit RaiffeisenCasa über Experten, die Sie unterstützen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem Berater in Verbindung.</p>
<p>auf was ist zu achten, wenn eine mutter ihre ferienwohnung (kanton graubünden) an ihre beiden töchter (1x kanton bl, 1x kanton so) weitergeben will.</p>	<p>Eine Liegenschaft kann durch Verkauf, gemischte Schenkung oder Schenkung an die Kinder weitergegeben werden. Die steuerrechtlichen und erbrechtlichen Auswirkungen, sowie die Konsequenzen bei einem späteren Bezug von Ergänzungsleistungen sind vor dem Verkauf der Liegenschaft zu prüfen. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.</p>
<p>müssen wir bei einer Übertragung einer Ferienwohnung an alle Geschwister etwas spezielles Beachten?</p>	<p>Es gibt verschiedene Arten, ein Haus zu übertragen (Verkauf, gemischte Schenkung oder Schenkung). Je nach Übertragungsart gibt es verschiedene Auswirkungen steuerrechtlicher und erbrechtlicher Natur zu beachten. Weiter sind auch die Konsequenzen beim späteren Bezug von Ergänzungsleistungen zu beachten. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.</p>
<p>Was ist der beste Weg, ein Haus an zwei Kinder zu gleichen Teilen zu übertragen, die beide zu 50 % Eigentümer des Hauses sein wollen, um es an einen Dritten zu vermieten?</p>	<p>Sind beide Kinder Eigentümer des Hauses, können sie auch nur gemeinsam entscheiden, ob das Objekt vermietet wird. Es gibt verschiedene Arten, ein Haus zu übertragen (Verkauf, gemischte Schenkung oder Schenkung). Je nach Übertragungsart gibt es verschiedene Auswirkungen steuerrechtlicher und erbrechtlicher Natur zu beachten. Weiter sind auch die Konsequenzen beim späteren Bezug von Ergänzungsleistungen zu beachten. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.</p>
<p>Wir besitzen zwei Immobilien . Eine unserer Töchter interessiert sich dafür, in einer der beiden Immobilien per Miete oder Besitzantritt mit ihrer Familie zu wohnen. Welche Möglichkeiten bzw. Vor- und Nachteile bietet eine einfache Gesellschaft, die aus Eltern und Kindern bestehen würde.</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Lassen Sie sich von einer Fachperson beraten.</p>

<p>Wenn das Haus nur einem Elternteil (Vater) gehört und dieser verstirbt, kommt das Haus in die Erbmasse. Wie kann man das sauber regeln, dass der andere Elternteil (Mutter) darin bleiben kann? Und was passiert, wenn dann die Mutter in ein Heim muss, wird auf dieses Vermögen zurückgegriffen?</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Wir haben mit unseren Kindern einen Erbvertrag geschlossen. Welche Probleme sind damit verbunden? Vielen Dank für Ihre Antwort</p>	<p>Sollte der Inhalt des Vertrages gesamthaft oder teilweise nicht mehr gewünscht sein, so kann eine Abänderung bzw. Aufhebung des Vertrages nur unter Beizug von sämtlichen Vertragsparteien erfolgen.</p>
<p>Wie sieht die Situation aus wenn das Eigentum auf Nichten oder Neffen übertragen werden soll?</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Ist es für das Kind, welches die Liegenschaft übernimmt besser wenn eine hohe Schuldenlast ist</p>	<p>Das kommt auf die Zielsetzung der Übertragung an.</p>
<p>Guten Tag Vor 6 Jahren ist mein Vater gestorben. Meine Mutter Jahrgang 1935 ist nun alleinige Besitzerin einer 3.5 Zimmer Eigentumswohnung. Wir sind 4 Kinder Alter 54-63 und hatten damals auf das Erbe verzichtet. Mein Vater war sehr eigensinnig und hat die ganze Wohnung ohne Hypothek abbezahlt. Aus diesem Grund hat meine Mutter noch sehr wenig Eigenmittel zur Verfügung. Da meine Mutter fast das ganze Leben lang Familienfrau war, hat sie entsprechen das Minimum an AHV und keine Pensionskasse. Daneben, durch den Wert der Immobilie hat meine Mutter kein Anrecht auf EL. Welche Möglichkeiten gibt es für uns, meiner Mutter etwas mehr Eigenmittel durch Vererben/Verkauf/Schenkung Vorerbe etc. zu geben, damit meine Mutter noch etwas mehr zum Leben hat?</p>	<p>Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall die Wohnung Ihrer Mutter abzukaufen. Sollte sie Ihnen diese schenken, hätte sie unter Umständen aufgrund der Schenkung auch keinen Anspruch auf Ergänzungsleistung. Ausserdem empfehlen wir Ihnen, sofern Sie das nicht bereits getan haben, den Anspruch auf Ergänzungsleistung bei der Gemeinde abklären zu lassen.</p>
<p>Guten Tag Wie sieht das ganze mit Miete aus? Wenn ich das Haus meiner Eltern miete aber nicht den Marktüblichen Wert bezahle, giltet das auch als Erbvorbezug?</p>	<p>Jede unentgeltliche Zuwendung oder auch das Bezahlen eines nicht marktüblichen Mietzinses gilt als Schenkung bzw. als sogenannte gemischte Schenkung und muss unter Umständen als Erbvorbezug angerechnet werden. Von Gesetzes wegen müssen Sie also die Differenz zu einem marktüblichen Preis beim Ablebensfall Ihrer Eltern gegenüber Ihren Geschwistern ausgleichen. Wir empfehlen hier, eine saubere erbrechtliche Regelung mit den Geschwistern anzustreben.</p>
<p>wenn ich jedes Jahr Fr. 10'000.00 an die Kinder verschenke, muss ich das irgendwo notieren, bar übergeben oder überweisen?  Sonst würde ich heute schon starten.</p>	<p>Es empfiehlt sich Schriftlichkeit damit familieninterne Transparenz herrscht - dies ist jedoch nicht zwingend. Die Übergabe spielt keine Rolle (Bar oder Überweisung).</p>
<p>Wie würden Sie einen Erbvertrag (Liegenschaft und Vermögen) verfassen (Begünstigte / Erbverzicht) wenn bei 2 Kinder ein Kind 100% IV Bezüger ist und zusätzlich Ergänzungsleistungen erhält?</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anhand der konkreten Kundenbedürfnisse anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung</p>

<p>Was sind die Vorteile und Nachteile, wenn das Haus gemäss Erbrecht weitergegeben wird, also als Teil der Erbmasse?</p>	<p>Wenn man keine ehedüter- und erbrechtlichen Regelungen getroffen hat, findet automatisch die gesetzliche Erbfolge Anwendung. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass das Ergebnis für die beteiligten Erben und insbesondere oftmals für den/die überlebenden Ehegatten/Ehegattin nicht ideal ist. So kann es sein, dass das Haus verkauft werden muss, damit man den Kindern den Erbteil auszahlen kann.</p>
<p>Guten Tag Welche Möglichkeiten gibt es eine Liegenschaft nach Todesfall weiterzuerben? Sprich welche Möglichkeiten können in einem Testament festgehalten werden ohne hohe Erbschaftssteuern bezahlen zu müssen?</p>	<p>Eine Liegenschaft kann testamentarisch an eine bestimmte natürliche oder juristische Person (z.B. Stiftung) vermacht oder vererbt werden. Die Erbschafts- und die Schenkungssteuer werden von den Kantonen (und in einigen Kantonen auch von den Gemeinden) erhoben. Der Bund fordert keine Schenkungs- und Erbschaftssteuern ein. Für die Veranlagung der Erbschaftssteuer ist grundsätzlich der letzte Wohnsitz der verstorbenen Person massgebend. Bei Grundeigentum ist jener Kanton steuerberechtigt, in dem sich das Grundstück befindet. Erben sind für ihren Erbanteil steuerpflichtig, Vermächtnisnehmer für ihr Vermächtnis. Das Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser und die Progression aufgrund des Betrages werden bei jeder Person einzeln geprüft.</p>
<p>Guten Tag. Welches Vorgehen würden Sie bei der folgenden Situation empfehlen: Ein Elternteil ist vorverstorben, die beiden Kinder sowie der andere Elternteil haben damit entsprechend 25%/25%/50% der Liegenschaft geerbt. Jedoch haben die Kinder ihre Anteile im Kindesalter auf den noch lebenden Elternteil überschrieben. Bei einer allfälligen Übernahme durch eines der Kinder, was würden Sie empfehlen betreffend Auszahlung Elternteil und Geschwister? Gibt es rechtliche Bestimmungen dazu?</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Könnten Sie über den Vorschlag sprechen, eine Eigentumswohnung auf Lebenszeit zu verschenken?</p>	<p>Hier verweisen wir auf unsere Ausführungen im Live Event. Bezüglich Wohnung und Einfamilienhaus gelten die gleichen Regeln.</p>
<p>Mein Schwiegervater war selbstständig erwerbend und hat schon früh an seine Pension gedacht. Er kaufte Liegenschaften, die er im Rentenalter auf seine Kinder überschrieb. Diese zahlten ihm dann lebenslanglich monatlich eine vereinbarte Summe. Er sorgte so für seine Rente und die Kinder lernten bereits, eine L. zu verwalten. Bei seinem Tod wurden die Liegenschaften bewertet und gegenseitig ausgeglichen. Ein tolles Modell. Geht so eine Lösung auch heute noch?</p>	<p>Eine solche Lösung ist auch heute noch durchaus möglich.</p>
<p>Kann ich mich als Kundin bei der Raiffeisen für ein Beratungsgespräch in Sachen Erbteilung anmelden? Wie müsste ich vorgehen?</p>	<p>Ja, Sie können dies sehr gerne tun. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung, um einen Termin mit unseren Experten/Expertinnen zu vereinbaren.</p>
<p>Gilt die Schenkung oder gemischte Schenkung bei einer Liegenschaft nicht automatisch als Erbvorbezug?</p>	<p>Grundsätzlich ja, aber die Ausgleichspflicht kann wegbedungen werden.</p>
<p>Kann ein Erblasser die Kinder bewusst ungleich behandeln?</p>	<p>Ja, dies ist möglich, allerdings nicht empfehlenswert. Zu Lebzeiten können die Erbvorbezüge unterschiedlich hoch sein. Beim Tod der Eltern findet jedoch eine Ausgleichung</p>

	<p>der Erbvorbezüge statt. Sie können in einer Nachlassregelung auch anordnen, dass ein Kind seinen Erbvorbezug gar nicht oder nur teilweise gegenüber den Geschwistern zur Ausgleichung bringen muss. Dies führt zu einer finanziellen Ungleichbehandlung der Kinder, welche grundsätzlich zulässig ist. Jedoch dürfen die Pflichtteile der Kinder durch solche Anordnungen nicht verletzt werden. Zusätzlich kann ein Erblasser auch ein Kind auf den Pflichtteil setzen.</p>
<p>Hallo, unsere Kontaktperson bei der Raiffeisenbank fragt uns Kinder, ob wir Miteigentümer unserer Immobilie werden wollen, um eine Refinanzierung aus der Immobilie unserer Eltern zu erhalten. Es gibt die Schenkung, aber der Kanton Waadt erhebt einen ziemlich hohen Prozentsatz auf die Immobilie. Gibt es eine andere Lösung?</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Ich habe aus einer Parzelle, zwei gemacht und auf der kleineren ein Seniorhaus für meine Frau und mich erstellt, mit dem Ziel, dass ich meinem Einzelkind das Grosse Haus in ca. 6 Jahren übergeben möchte. Da dann das Thema Hypothek und unsere Pension ansteht. Ich denke das ist eine Gute Variante um die Immobilie / n in der Familie zu halten. ?</p>	<p>Wichtig ist, dass Sie Ihr Einzelkind in die Entscheidungsfindung miteinbeziehen. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>kann ich mein Sohn als 2. Person im Grundbuchamt eintragen lassen ohne, dass er Kosten tragen muss bis zur Erbschaft?</p>	<p>Eine Eintragung im Grundbuch hat in manchen Kantonen Handänderungssteuern zur Folge. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich direkt an das zuständige Grundbuchamt. Auch ist zu klären, ob Ihr Sohn Ihnen die Hälfte bezahlen muss. Er ist hier auch über allfällige Vor- und Nachteile aufzuklären.</p>
<p>äre es nicht einfacher, das Haus als Eltern zu behalten und einem Kind zu vermieten? Die Mieteinnahmen dann an das andere Kind?</p>	<p>Hier haben Sie dieselbe Thematik betr. Ergänzungsleistungsproblematik bei Schenkungen und Erbvorbezügen. Auch kann die Regelung für die Geschwister unfair sein. Die Situation ist im Einzelfall zu prüfen.</p>
<p>Was müsste man unternehmen wenn der Ehemann vor der Hochzeit das Haus gekauft hat und Eigentümer ist, jetzt das Ehepaar weiterhin drin wohnen möchte aber den beiden Kindern weitergeben möchte</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Wird eine Erbschaftsausschlagung gleich angerechnet wie zB eine Schenkung.</p>	<p>Eine Erbausschlagung liegt vor, wenn Sie ein Erbe nicht antreten und demnach nicht annehmen möchten. Das ist etwas ganz anderes als eine Schenkung. Sie erhalten dann eben gar nichts.</p>
<p>Mein Vater hat eine abgezahlte Ferienwohnung und eine Eigentumswohnung welche normal mit der Bank finanziert ist. Meine Mutter ist bereits verstorben. Was empfehlen Sie meinem Vater zu tun?</p>	<p>Hier gibt es viele verschiedene Möglichkeiten, welche auch auf die Bedürfnisse des Vaters sowie der Familie abgestimmt sein müssen. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung</p>
<p>Und wenn einige Kinder die Spende nicht annehmen wollen?</p>	<p>Dann müssen sie die Spende nicht annehmen. Die Annahme ist freiwillig.</p>
<p>Ist es möglich, eine Immobilie (im Tessin) an die eigenen Kinder zu verkaufen, wenn diese minderjährig sind?</p>	<p>Nein, die Käuferschaft muss volljährig sein. Die Kinder sind noch nicht zeichnungsberechtigt.</p>
<p>Guten Abend, ich habe drei Kinder, eines aus einer ersten und zwei aus einer zweiten Ehe, welche Aspekte zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Hat eine Bargeld-Schenkungen auch Einfluss auf die Ergänzungsleistung?</p>	<p>Ja, eine Schenkung ist eine Schenkung, unabhängig davon, in welcher Form sie erfolgt. Damit sind auch Bargeld-</p>

	Schenkungen in einem grösseren Rahmen, sprich keine Gelegenheitsgeschenke, in der Steuererklärung anzugeben.
Was passiert wenn die Geschwister die Erbteilung nicht unterzeichnen/einwilligen zu Lebzeiten des Erblassers	Nach Versterben der Person kann die Erbteilung mittels Klage von jedem einzelnen Erben verlangt werden. Vor dem Versterben der Person gibt es grundsätzlich noch keine Erbengemeinschaft und demnach ist eine Erbteilung nicht möglich, bzw. es muss auch niemand einer vorgängigen Teilung zustimmen oder mitwirken.
Unsere Mutter ist Alleineigentümerin eines Hauses. Wir haben drei Kinder: einen verheirateten Sohn mit einem Kind, eine Tochter, die als Paar Eigentümerin ist, und eine Tochter, die als Paar Mieterin ist. Wir möchten, dass das Haus in der Familie bleibt und die Mutter möchte dort wohnen bleiben. Was ist die beste Lösung, wenn man bedenkt, dass der Sohn und seine Frau in den nächsten Jahren eine Immobilie kaufen möchten?	Es ist sinnvoll, eine saubere und langfristige Lösung anzustreben. Dabei muss auch die Frage geklärt werden, was es bedeutet, dass die Liegenschaft in der Familie bleiben soll. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Guten Tag Meine Frau und ich besitzen ein Einfamilienhaus, wir sind 60 Jahre alt. Könnten wir mit 65 Jahren 100% der Pensionskasse beziehen und diesen Betrag an unsere 3 Kinder geben und im Haus bleiben? Die Kinder würden dann mit dem Kapital je eine Anzahlung für ein eigenes Haus machen und uns mit einer Rente aus der Pensionskasse unterstützen. Was halten sie von dieser Idee und was ist dabei zu beachten. Besten Dank für ihre Rückmeldung.	Die PK Gelder sind ja grundsätzlich für Ihre Altersvorsorge gedacht und nicht für die Unterstützung der Kinder, damit sich diese ein Haus bauen können. Es kommt aber auf Ihre weiteren finanziellen Mittel an. Falls Ihre Altersvorsorge mit weiteren finanziellen Mitteln sowie der Liegenschaft gedeckt ist, wäre es sicherlich möglich. Ansonsten raten wir Ihnen von diesem Vorhaben ab.
Wie läuft die Übergabe, wenn die Wohnung abbezahlt ist und es keine Hypothek gibt? Wir sind zwei Geschwister, soll es eine übernehmen oder besser verkaufen?	Grundsätzlich hätten Sie als Geschwister je die Hälfte von dieser Wohnung zugute. Nun stellt sich die Frage, ob eine Person die Wohnung selbständig übernehmen kann (Prüfung der Tragbarkeit bei der Bank) und wieviel man allenfalls von der Bank für eine Hypothek bekommt. Dadurch erhält man wieder Geld um das andere Geschwister auszubehalten. Selbstverständlich muss auch jemand die Wohnung übernehmen wollen und sie eben auch finanzieren können. Es kommt sowohl auf Ihre individuellen Bedürfnisse als auch Ihre finanziellen Verhältnisse an. Falls es kein Geschwister übernehmen kann oder keiner es möchte, dann bleibt nur der Verkauf.
Welches Vorgehen würden Sie empfehlen, wenn das Haus im Eigentum, das Land jedoch im Bau-recht ist?	Grundsätzlich kommen hier die gleichen Strickpunkte zum Tragen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Macht eine Weitergabe Sinn, wenn kein Interesse am Bewohnen der Liegenschaft vorhanden ist?	Das kommt darauf an, was mit der Übergabe bezweckt werden soll. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Was ist, wenn die Eltern geschieden sind und die Liegenschaft gemeinsam zu 1/2 besitzen (Eigentumsverhältnis wie zu besseren Zeiten). 2 Kinder (Nachkommen).	Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Guten Tag Wir haben ein grosses Grundstück und möchten	Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.

<p>mit unserem Sohn ein Projekt realisieren. Wir Eltern sind beide fast 60 unser Sohn 26, ist es sinnvoll das Grundstück auf unser Sohn zu überschreiben..?</p>	
<p>Muss man eine Schenkung zum Verkehrswert machen? Geht es nicht, dass einfach die Hypothek übernommen wird? Und erhöht man dann einfach den fiktiven geschenkten Betrag (Monetäre Schenkung)? Es geht um ein Einzelkind, somit werden keine Kinder benachteiligt.</p>	<p>Zur Absicherung des Kindes vor dem Zugriff des Staates (Stichwort: Ergänzungsleistung), ist es sinnvoll, nicht zu massiv vom Verkehrswert abzuweichen.</p>
<p>Basierend auf dem Beispiel, kann man 1 Jahr 90'000 verschenken und die anderen 8 Jahre nichts?</p>	<p>Theoretisch, ja, aber dann müsste die Schenkung im 1. Jahr erfolgt sein.</p>
<p>Ich bin alleinstehend und habe vier erwachsene Kinder. Eine Tochter ist in USA verheiratet. Mein Wunsch ist, dass das Haus nicht verkauft wird und später die Enkelkinder darüber entscheiden können, ob Sie es verkaufen wollen. Wie lange kann eine Erbgemeinschaft bindend bestehen? Sollen wir die Tochter einen Erbverzicht unterschreiben lassen und sie andersweitig begünstigen? Was empfehlen Sie?</p>	<p>Die Erbgemeinschaft ist grundsätzlich eine Auflösungsgemeinschaft. Sie können diese nicht beliebig lange anordnen. Hier gilt es sicherlich mit den Kindern die Thematik aufzugreifen. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Bei der Übertragung der Liegenschaft als gemischte Schenkung an ein Einzelkind: Empfehlen Sie, die Liegenschaft zu je 1/2 an das Einzelkind und die Partnerin zu übertragen oder zu Alleineigentum an das Einzelkind?</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Ich besitze ein 3-Familienhaus. wir sind 2 Kinder. Meine Ehefrau ist bereits verstorben. Es besteht ein Ehe- und Erbvertrag der das eine Kind auf den Pflichtteil setzt (Verstritten und Sozialfall). Das 2 Kind unterstützt den Vater und auch beide Elternteile seit Jahren in finanziellen und administrativen Angelegenheiten. Sie kann das 2 Kind bevorzugt behandelt, das es immer unentgeltlich Unterstützung geboten hat. Den Pflichtteil kann man nicht weiter runtersetzen. Vielen Dank für Ihre Antwort.</p>	<p>Der Vater könnte mit dem Kind 2 einen Pflegevertrag abschliessen, in welchem er dem Kind 2 ein „Entgelt“ für die Leistungen erbringt. Sollte das versäumt werden, ist Kind 2 auf den Goodwill von Kind 1 beim Ableben vom Vater angewiesen. Dies wird in der Praxis schwierig durchzusetzen sein.</p>
<p>Was denken Sie dazu, wenn die Kinder die Liegenschaft gemeinsam übernehmen (z.B. Erbvorbezug)?</p>	<p>Wir empfehlen das grundsätzlich nicht, weil damit das Problem nur verschoben wird. Es ist sinnvoller sich zu überlegen, was beabsichtigt ist mit der Übertragung und dies dann umzusetzen.</p>
<p>Wenn es drum geht, dass man im Alter so wenig Vermögen wie möglich hat, dann macht es keinen Sinn, sich z.B. das Pensionskassenguthaben auszahlen zu lassen. Stimmt diese Hypothese? Im Umkehrschluss würde das ja bedeuten, dass wer sich das Pensionskassenguthaben ausbezahlen lassen will, sich für diese eine frühzeitige Übergabe von Wohneigentum nicht lohnen würde.</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Ratschläge zur Vorbereitung des Nachlasses eines verheirateten Paares mit volljährigen Kindern aus zwei Ehen.</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Gibt es mehrere Varianten einer Weitergabe? o Nutzen und Lasten zu Gunsten der Eltern aber</p>	<p>Ja, die gibt es. Diese müssen in jedem Fall einzeln betrachtet und vereinbart werden.</p>

<p>die Hypothek läuft über die Kinder? o Alles geht sofort an die Kinder über und die Eltern erhalten noch ein lebenslanges Wohnrecht?</p>	
<p>Welche Art der Übernahme empfehlen Sie wenn man 4 Kinder sind?</p>	<p>Hier empfehlen wir mit der Familie zusammensitzen und zu diskutieren, was mit der Liegenschaft passieren soll.</p>
<p>Wie verhält sich's, wenn bei der Schenkung ein Kind nicht einbezogen wurde?</p>	<p>In diesem Fall können v.a. im Todesfall des Schenkers Probleme auftauchen. (Teilweise) unentgeltliche Übertragungen von Grundeigentum ist nach Gesetz immer ausgleichungspflichtig. Es ist sinnvoll, im Nachhinein eine saubere Lösung zu finden.</p>
<p>Guten Abend, ich habe drei Kinder, eines aus einer ersten und zwei aus einer zweiten Ehe, welche Aspekte zu berücksichtigen sind.;Moderator 2: Übersetzte Frage (Korrektur): Kann man Ihre Beratungsdienste in Anspruch nehmen oder haben Sie eine Kontaktperson in der Westschweiz?;Roni Haxhiu: Nous avons une situation assez urgente, et nous voulons pas commettre d'erreurs.</p>	<p>Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Guten Tag. Ich besitze zwei Einfamilienhäuser, davon eines selbst bewohnt. Das zweite Haus bewohnt meine Tochter (Einzelkind) mit ihrem Partner und zwei Kindern. Ich möchte meiner Tochter das Haus übertragen. Das Haus ist noch mit einer Hypothek belastet. Meine Tochter noch eine Ausbildung und arbeitet Teilzeit. Momentan ist das Einkommen nicht ausreichend, um die Tragbarkeitsrechnung mit 5% Ansatz zu erfüllen. Da ich nächstes Jahr in Rente gehe und aufgrund des künftigen Einkommens darf die zweite Liegenschaft nicht mehr in meinem Besitz sein. Welche Möglichkeiten bestehen, dass ich der Tochter trotz der aktuellen Umstände die Liegenschaft übertragen kann?</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Ist es sinnvoll ein Haus allen drei Kindern zu überschreiben? Welche Möglichkeiten bestehen, das Haus allen Kindern zu überschreiben?</p>	<p>Wir empfehlen in jedem Fall gerade in Bezug auf Grundeigentum eine langfristige Lösung anzustreben. Es wäre hier zu klären, ob eine Übertragung an alle drei Kinder wirklich sinnvoll ist. Bei einem Einfamilienhaus kann das viel weniger sinnvoll sein als bei einem Mehrfamilienhaus. Bei letzterem wäre auch denkbar, Stockwerkeigentum zu begründen und die einzelnen Einheiten an einzelne Kinder zu übertragen. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>
<p>Ich habe die Antwort auf diese Frage nicht gehört: Wie überträgt man die Immobilie am besten an die Kinder, damit sie sich nicht ärgern müssen, wenn die Eltern ins Heim gehen?</p>	<p>Am sinnvollsten und am gewinnbringendsten ist es, wenn die Liegenschaft an die Kinder zum Verkehrswert verkauft wird.</p>
<p>Wir besitzen ein Einfamilienhaus, welches je zur Hälfte mir und meinem Mann gehört. Unsere beiden gemeinsamen Kinder sind noch minderjährig. Mein Mann hat ein mittlerweile erwachsenes Kind aus einer früheren Beziehung. Ich möchte gerne, dass das Haus (sofern sie dies dann auch möchten) mal in den Händen unserer beiden gemeinsamen Kinder bleibt. Besteht für</p>	<p>Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>

diese derselbe Erb-Pflichtanteil wie für ihr Halbgeschwister?	
Ist es sinnvoll, das Haus einem der 3 Kinder zu verkaufen, wenn die anderen zwei Kinder zum jetzigen Zeitpunkt kein Interesse haben? Was sollte man vertraglich regeln?	Das kann durchaus sinnvoll sein. In diesem Fall ist es aber essentiell, die Übertragung an das 3. Kind mit einem Erbvertrag erbrechtlich abzusichern.
Wir besitzen ein EFH und eine ETWohnung. Nun überlegen wir, in die Wohnung zu ziehen. Keines der 3 Kinder will das Haus, jedoch sagen diese z.T. dass eine Liegenschaft nicht verkauft werden sollte, sondern in der Familie bleiben (für Grosskinder evtl.) Nun die Frage: Sollen wir das EFH behalten und vermieten, der Mietzins ist für uns eine Altersrente. oder bereits verkaufen evtl. an einem Kind.	Zu klären in der Familie ist definitiv, was es denn bedeutet, dass die Liegenschaft in der Familie bleiben soll... Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Hallo, Sie sprechen von einem Erbvorbezug auf einen der Erben. Ist es möglich, alle Erben als Eigentümer zu geben.	Natürlich ist dies möglich. Allerdings ist es gewinnbringend, eine langfristige Lösung zu verfolgen.
- Wenn man mehrere Kinder hat, was ist da vorzuziehen? o Sollen alle Kinder gleich begünstigt werden o Soll man nur 1 Kind das Eigentum übergeben?	In jedem Fall sollte eine weitsichtige und langfristige Lösung angestrebt werden, weshalb in aller Regel die Übertragung eines Einfamilienhauses an ein einzelnes Kind sinnvoller erscheint.
Guten Tag, Kann ich den Sohn meiner Konkubinatspartnerin problemlos als Erbe einsetzen? Ich habe noch zwei eigene Kinder. Die Aufteilung wäre dann je einen Drittel. Was sind hier die Herausforderungen? Besten Dank für die Information.	Aus erbrechtlicher Sicht wäre das unproblematisch, da der Pflichtteil Ihrer Kinder nicht verletzt wäre. Je nach Kanton kann dies allerdings Erbschaftssteuern auslösen. Im Testament ist deswegen auch zu regeln, wer für die Steuern aufkommen muss (i.d.R. der Empfänger, also der Sohn Ihrer Partnerin).
Viele Verträge müssen notariell beglaubigt werden. Eine unserer Töchter lebt im Ausland und ist praktisch nie in der Schweiz. Gibt es Möglichkeiten, trotzdem einen Vertrag notariell beglaubigen zu lassen, ohne ihre physische Anwesenheit?	Ihre Tochter kann sich - je nach Vertrag - mittels Vollmacht vertreten lassen. Allerdings muss die Unterschrift auf dieser Vollmacht in aller Regel amtlich beglaubigt werden. Damit eine ausländische amtliche Beglaubigung in der Schweiz anerkannt wird, muss diese zusätzlich überbeglaubigt werden (sog. Apostille). In aller Regel ist das Prozedere teuer und aufwändig. Bitte klären Sie mit dem entsprechenden Konsulat im Wohnsitzstaat die konkreten Kosten ab.
- Gibt es mehrere Varianten einer Weitergabe? o Nutzen und Lasten zu Gunsten der Eltern aber die Hypothek läuft über die Kinder? o Alles geht sofort an die Kinder über und die Eltern erhalten noch ein lebenslanges Wohnrecht?	Grundsätzlich kann alles frei vereinbart werden. Damit Sie über alle Vor- und Nachteile informiert werden, ist eine saubere juristische Beratung erforderlich. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Wie ist es bei der Schenkung bei einem Kind? Welche Kosten sind für die Erben versteckt?	Schenkungen an Kinder sind grundsätzlich schenkungssteuerbefreit. Allerdings hat Ihr Kind die Schenkung hernach als Vermögen zu versteuern.
Übersetzte Frage: Wenn von den Erben einer Immobilie einige verkaufen möchten und andere nicht, wer entscheidet dann?	Eine Erbengemeinschaft kann nur gemeinsam über die noch nicht verteilte Erbschaft verfügen und Entscheidungen darüber treffen. Sollten die Erben keine Einigung finden, gibt es die Möglichkeit eine Teilung der Erbschaft gerichtlich durchzusetzen.
Wir haben vier erwachsene Kinder. Auf unserm alten, aber renovierten Haus haben wir noch eine Hypothek:250000.-. Steuerwert:530000.- Ländliche Wohnlage mit Seesicht. 1100m2. Drei würden bei unserm Tod das Haus verkaufen	Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung

<p>wollen, oder auch in einigen Jahren abreißen und grossen Neubau draufstellen. Die Jüngste ist nicht einverstanden, wird aber nicht hierherziehen, da sie örtlich gebunden ist. Welche Lösung könnten wir den Kindern vorschlagen?</p> <p>Im übrigen überlegen wir ,ob es sinnvoll ist in 2Jahren die Hypothek abzubezahlen, da mein Mann dann pensioniert ist. Ist das klug?</p>	
<p>Wenn man die Liegenschaft zum Verkehrswert einem Kind verkauft, muss man die zwei anderen Kinder irgend auf eine Art und Weise entschädigen?</p>	<p>Ausgehend von der Annahme, dass Sie mit dem Verkehrswert den objektiven Marktwert einer Liegenschaft meinen, kann die Frage wie folgt beantwortet werden: Ein Verkauf zum Marktwert an ein Kind führt zu keiner Besserstellung des übernehmenden Kindes und somit können dadurch spätere erbrechtliche Diskussionen unter den Kindern vermieden werden. Es empfiehlt sich, den objektiven Marktwert durch einen externen Schätzer festlegen zu lassen und diese Schätzung zu Beweis Zwecken aufzubewahren oder als Anhang dem Kaufvertrag beizulegen. Meinen Sie mit Verkehrswert den amtlichen Verkehrswert, liegt dieser in vielen Kantonen (z.B. Kanton SG) unter dem objektiven Verkehrswert und dem objektiven Marktwert. Die Übertragung zum amtlichen Verkehrswert würde eine gemischte Schenkung darstellen, wobei dabei neben den steuerlichen Auswirkungen auch die erbrechtlichen Konsequenzen (wie z.B. die Ausgleichspflicht) zu regeln wäre. Weiter sind auch die Konsequenzen bei einem späteren Bezug von Ergänzungsleistungen zu prüfen.</p>
<p>Frau Rohner erklärte, dass allenfalls frühere Schenkungen dem Nachlass zugerechnet werden könnten, und wenn der Nachlass (wegen dieser zugerechneten Schenkungen) CHF 40'000 übersteigt, die Beschenkten eine Rechnung vom Staat erhalten könnten. Gilt die auch für Schenkungen, die deutlich mehr als 10 Jahre zurück liegen?</p>	<p>Nach dem Tod einer EL-beziehenden Person müssen die Erben die in den letzten zehn Jahren vor dem Tod bezogenen EL (jährliche EL und Behinderungs- und Krankheitskosten) aus dem Nachlass zurückerstatten. Allerdings ist die Rückerstattung nur auf dem Nachlass geschuldet, welcher 40'000 Franken übersteigt. Massgebend ist das Vermögen im Zeitpunkt des Todesfalls. Die Rückerstattungspflicht betrifft ausschliesslich Ergänzungsleistungen, die nach dem 1. Januar 2021 ausgerichtet wurden. Fällt der Nachlass tiefer aus, entfällt eine Rückerstattungspflicht.</p>
<p>welche Möglichkeit gibt es einem Kind die Immobilie zu überschreiben damit das zweite Kind auf den Pflichtteil gesetzt wird?</p>	<p>Damit Sie ein Kind auf den Pflichtteil setzen können, braucht es zwingend eine Nachlassregelung (Testament oder Erbvertrag). Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.</p>

## 10. Erbrecht allgemein

Frage	Antwort
<p>Gab es seit dem Jahr 2018 eine fundamentale Rechtsänderung der Nutzniessungs- bzw Wohnrechtssituation?</p>	<p>Nein</p>

## 11. Erbrecht Gesellschaftsformen

Frage	Antwort
<p>Wenn ich vorderhand das Haus noch nicht vollständig weitergeben will (und damit die Belastung durch die Hypothek reduzieren kann): ist</p>	<p>Innerhalb der einfachen Gesellschaft ist der Sohn ebenfalls berechtigt mitzubestimmen. Dies hätte auch eine Änderung des Grundbucheintrages zur Folge, was wiederum mit Kosten verbunden ist.</p>

es eine Möglichkeit, mit meinem Sohn zusammen eine einfache Gesellschaft zu bilden?	
Ist es eine gute Lösung, wenn die Eltern eine Immobiliengesellschaft gründen, wenn die Kinder nicht vorhaben, die Immobilie zu verkaufen, sondern sie zu vermieten?	Ob die Gründung einer Immobilien-AG sinnvoll ist, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.
Ich besitze zwei Grundstücke mit Immobilien und möchte dies meinen drei Kindern weitergeben. Welche Möglichkeiten gibt es und wie sieht eine Gründung einer einfachen Gesellschaft oder Genossenschaft aus? Besten Dank für die Beantwortung	Eine Liegenschaft kann durch Verkauf, gemischte Schenkung oder Schenkung an die Kinder weitergegeben werden. Die steuerrechtlichen und erbrechtlichen Auswirkungen, sowie die Konsequenzen bei einem späteren Bezug von Ergänzungsleistungen sind vor dem Verkauf der Liegenschaft zu prüfen. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.
Was spricht dagegen, eine Liegenschaft den Kindern zu gleichen Teilen (z.B. mittels einfache Gesellschaft) zu übertragen und im Kaufvertrag einen tiefen Wert einzusetzen, welcher z.B. 50% vom Verkehrswert entspricht?	Dies stellt eine gemischte Schenkung dar. Die steuerrechtlichen und erbrechtlichen Auswirkungen, sowie die Konsequenzen bei einem späteren Bezug von Ergänzungsleistungen sind vor dem Verkauf der Liegenschaft zu prüfen. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.
Könnte die Gründung einer AG, in der die Familienimmobilien zusammengefasst werden, eine Lösung sein, um die Übertragung von Immobilien auf den Nachfolger zu erleichtern?	Ob die Gründung einer Immobilien-AG sinnvoll ist, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.
Wir haben ein Haus mit 2 Wohnungen, könnte man eine Gesellschaft bilden, damit die Kinder dieses nutzen könnten, wenn sie nicht selber drin wohnen können?	Es kommt darauf an, was Sie mit der Übertragung genau beabsichtigen. Diesen Fall gilt es individuell anzuschauen. Bitte setzen Sie sich mit Ihrer persönlichen Raiffeisen-Beraterin bzw. Ihrem -Berater in Verbindung.
Wie ist der Fall zu beurteilen: 2 Eltern haben zwei Wohnungen (1 selbstbewohnt, eins vermietet) und eine Ferienwohnung obendrauf. Vier Kinder. Die Eltern gründen eine Immo AG, die sie zu gleichen teilen an die Kinder Schenken oder als Erbvorbezug geben. Die Mieter bleiben, die Eltern auch neu als Mieter in ihrer Wohnung, die Ferienwohnung wird auch jeweils eine Miete von den Kinder bzw. deren Familien in die gemeinsame Immo AG eingezahlt. Was spricht dagegen oder weshalb wird das so selten begangen? Fehlende Erfahrung?	Diese Variante hat zur Folge, dass die Eltern das Eigentum an den Immobilien bereits aufgegeben haben und somit auch nicht mehr selbst entscheiden können, was mit den Immobilien passiert (Verkauf, Unterhalt, Vermietung). Zudem haben die Eltern mit einem Mietvertrag keine grosse Sicherheit, da dieser von den Kindern gekündigt werden könnte. Diese Variante setzt ausserdem voraus, dass die Kinder sich im Bezug auf die Verwaltung und den Unterhalt der Immobilien einig sind. Diese Variante hat jedoch oft steuerliche Vorteile für die Kinder sowie den grossen Vorteil, dass die Immobilien nicht unter den Kindern aufgeteilt werden müssen. Es ist daher immer individuell zu beurteilen ob diese Variante für die jeweilige Familie zielführend ist.
Wie sieht es dann mit einer einfachen Gesellschaft mit den Kinder aus?	Grundsätzlich sollte gerade in diesen Thematiken eine langfristige und gewinnbringende Lösung angestrebt werden. Solche Konstellationen verschieben erfahrungsgemäss das Problem nur, ohne es zu lösen.
Könnte man als Kinder auch eine Immobiliengesellschaft oder eine Verein gründen um so das Haus gemeinsam zu kaufen?	Ist möglich, ist in den wenigsten Fällen sinnvoll (steuertechnisch, teuer, langfristige Ziele).
Wie sieht es mit einer Erbgemeinschaft aus, wenn es sich keiner finanzieren kann alleine? Wäre das eine gute Lösung?	Eine Erbengemeinschaft entsteht durch den Tod einer Person. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um eine Auflösungsgemeinschaft, d.h. die Erbengemeinschaft hat zum Zweck, sich möglichst schnell wieder aufzulösen. Wir empfehlen grundsätzlich keine Übertragung an mehrere Kinder, denn das Problem verlagert sich nur.

<p>Kann ein Erbvorbezug auch an eine Erbgemeinschaft erfolgen?</p>	<p>Nein. Erbvorbezüge werden an erbberechtigte einzelne Personen ausgerichtet. Erbvorbezüge sind als Schenkung in Anrechnung an den Erbteil zu verstehen und haben grundsätzlich nichts mit „erben“ an sich zu tun.</p>
<p>Guten Tag Meine Kinder sind aktuell noch in einer Ausbildung und haben noch kaum Geld (Studium). Wie kann ich die Wohnung den Kindern übergeben, resp. besteht die Möglichkeit einer Eigentümergeinschaft? So könnten die Kinder nach meinem Tod entscheiden, ob sie behalten oder verkaufen könnten.</p>	<p>Hier ist sinnvoll, eine langfristige Lösung anzustreben. Eine Übertragung ist nur dann sinnvoll, wenn alle Parteien sämtliche Vor- und Nachteile kennen und abschätzen können. Bei einer „vorsorglichen“ Übertragung an mehrere Personen verschiebt sich das Problem erfahrungsgemäss nur und löst sich nicht.</p>

## 12. Erbrecht Zeitpunkt

Frage	Antwort
<p>Wir haben einen 17 Jährigen Sohn und sind 57 und 64 Jahre alt. Wir möchten längerfristig unser Haus an unseren Sohn weitergeben, aber möglichst lange wohnen bleiben. Wert. ca. 1,25 Millionen, Hypothek: 650'000. Wann ist der beste Zeitpunkt und die empfehlenswerte Form einer Abtretung (kein Verkauf, sondern Schenkung)?</p>	<p>Wichtig ist, dass Sie und Ihr Sohn eine stimmige und nachhaltige Lösung finden. Dabei sind sämtliche Vor- und Nachteile für Sie aber auch für Ihren Sohn gegeneinander abzuwägen. Einen richtigen Zeitpunkt gibt es nicht. Sie sollten aber ein Augenmerk darauf legen, dass die Situation für Sie alle dann stimmig ist.</p>
<p>Zu welchem Zeitpunkt soll man weitergeben oder überschreiben?</p>	<p>Einen richtigen Zeitpunkt gibt es nicht. Sie sollten aber ein Augenmerk darauf legen, dass die Situation für Sie alle dann stimmig ist.</p>
<p>Welche Rolle spielt es, ob eine Liegenschaft vor oder nach der Pensionierung weitergegeben wird?</p>	<p>Es empfiehlt sich, eine Regelung zu finden, wenn die Familie sich über das Schicksal der Liegenschaft einig ist. Unabhängig davon, ob dies vor oder nach der Pensionierung erfolgt.</p>
<p>Welche Rolle spielt eine Weiergabe eienr Leigenchaft an Kinder vor oder nach der Pensionierung?</p>	<p>Es sollte eine langfristige und saubere Lösung angestrebt werden. Deswegen ist der richtige Zeitpunkt dann, wenn die Familie eine gute Lösung für sich gefunden hat. Aus schenkungsrechtlicher Sicht ist unabhängig vom Zeitpunkt der Schenkung Vorsicht geboten - vor oder nach der Pensionierung.</p>