

## Wie tickt die Generation 50+ im Umgang mit ihrem Wohneigentum?

Die Bevölkerung hat in der Schweiz in den letzten 30 Jahren um rund 30 Prozent zugenommen und Wohnraum ist ein rares Gut geworden. Welche Ziele verfolgt eigentlich die Generation 50+ im Umgang mit ihrer Immobilie?

© Thierry Grote a. Notar | Mediator | Dipl. Steuerspezialist

Eine Studie der ZHAW zur nachhaltigen Sicherung des Wohnraums im Alter hat spannendes Ergebnis: Nicht etwa ein Verkauf der Immobilie wird von den meisten Eigenheimbesitzern der Generation 50+ im Alter angestrebt, sondern viel mehr die Weitergabe mit warmen Händen. Über 70 % streben gemäß dieser repräsentativen Studie an, dass das Eigenheim in der Familie bleibt.

### Verkaufsziel nur bei 26 % der Eigenheimbesitzer

Durchschnittlich lediglich 26 % wollen ihre Immobilie in Zukunft verkaufen. Die häufigsten Faktoren, welche die Verkaufsbereitschaft fördern (sogenannte "Verkaufsanreize") sind der Eintritt eines Pflegefalls, die aufgrund des Auszugs von Familienmitgliedern zu groß und zu aufwändig gewordene Immobilie sowie der Tod eines Partners. Ebenso sind Personen, welche ihre Immobilie mit Geldern der beruflichen Vorsorge (Säule 2) finanziert haben eher motiviert, die Immobilie im Alter zu verkaufen.

### Weitergabe an Kinder mit über 70 % im Trend

Bei der Personengruppe, welche selbst Immobilien von Familienangehörigen geerbt/erworben hat, sind nur 12 % bereit, die Immobilie zu verkaufen. Die familieninterne Weitergabe von Immobilien ist also in der Schweiz der Wunsch der meisten Eigenheimbesitzer/innen. Solche Nachfolgeregelungen sollten möglichst frühzeitig aufgegleist werden, auch wenn der Auszug aus der Immobilie noch in weiter Ferne liegt. Dabei empfiehlt es sich, möglichst transparent und mit allen betroffenen Parteien über dieses Vorhaben zu sprechen und eine Fachperson beizuziehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn Immobilien unter dem effektiven Marktwert an die nächste Generation übertragen werden. Auch jene Kinder, welche die Immobilie nicht übernehmen, sollten möglichst frühzeitig und offen in das Vorhaben eingeweiht werden. Im Interesse aller Parteien sind solche Transaktionen auch erbrechtlich abzusichern. Nach Möglichkeit geschieht dies mit einem Erbvertrag, bei dem alle Kinder mitwirken. Nur so sind die Rahmenbedingungen der Immobilienübertragung im späteren Nachlass der Eltern für alle Erben verbindlich. Diese Rechtssicherheit ist im Besonderen auch für das Kind, welches die Immobilie übernimmt, sehr wichtig. Lebzeitige Immobilienübertragungen weisen einige komplexe Stolpersteine in den Bereichen Erbrecht,

Sozialversicherungsrecht sowie Steuerrecht auf. Optimal geplant und umgesetzt bieten sie jedoch sehr viele Chancen und Raum für kreative Lösungen.

### Lebzeitige Weitergabe bieten Chancen, beinhalten aber auch Risiken

Falls es bei einer solchen Transaktion primär darum geht, das Immobilienvermögen vor Alters- und Pflegekosten zu schützen, kann dies für alle Nachkommen (und indirekt auch für deren Ehepartner) aufgrund der Verwandtenunterstützungspflicht unliebsame Nebenwirkungen haben. Entgegen der weit verbreiteten Annahme verjähren die mit solchen Transaktionen meistens verbundenen Schenkungen und Erbvorbezüge nicht. Die Vor- und Nachteile solcher Transaktionen müssen daher immer individuell und nachhaltig beurteilt werden.

Wenn nur eines von mehreren Kindern in den Genuss der Übernahme kommt, stellt sich die Frage nach der Möglichkeit der Gleichbehandlung der Kinder. Entspricht der Übernahmewert dem Marktwert? Müssen die Geschwister später im Nachlass der Eltern ausbezahlt (ausgeglichen) werden? Ist die Tragbarkeit aufgrund der heute sehr teuren Immobilienpreise auch längerfristig gewährleistet? Wie können die Interessen aller Familienmitglieder miteinander in Einklang gebracht und abgesichert werden? Sind Vorkaufs- und Gewinnanteilsrechte sinnvoll? Sollen die Schwiegerkinder ebenfalls im Grundbuch eingetragen werden? Wie können mit solchen Transaktionen Steuern optimiert werden?

Wir beraten und begleiten unsere Kunden mit unserer langjährigen Erfahrung bei der wichtigen Weichenstellung im Zusammenhang mit ihrer Immobilie sowie mit der Vorsorge-, Erbschafts- und Steuerplanung. Gerne unterstützen wir auch Sie bei diesen wichtigen Themen!