



## Immobilien vererben in der Schweiz

Das Vererben von Immobilien in der Schweiz wird durch eine Kombination aus nationalem und kantonalem Recht – insbesondere Steuerrecht – geregelt. Dies beinhaltet die Berücksichtigung von Pflichtteilen für bestimmte Erben, die Berechnung der Erbschaftssteuer sowie die strategische Nachlassplanung.

### Rechtlicher Rahmen

In der Schweiz ist das Erbrecht hauptsächlich im Zivilgesetzbuch (ZGB) geregelt. Dieses Gesetz definiert, wie Vermögen nach dem Tod einer Person verteilt wird, inklusive Immobilien. Kantone können zusätzliche Vorschriften erlassen, speziell im Hinblick auf die Erbschaftssteuer, wodurch sich die Regelungen kantonal stark unterscheiden können.

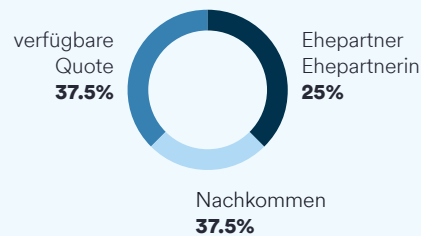
### Pflichtteil und verfügbare Quote

Der Pflichtteil schützt die Erbansprüche der nächsten Angehörigen (Kinder, Ehepartner) und schränkt somit die Freiheit ein, den Nachlass per Testament oder Erbvertrag beliebig zu verteilen. Beispielsweise müssen Kinder mindestens drei Viertel ihres gesetzlichen Erbanspruchs erhalten. Der Rest kann im Testament frei vergeben werden.

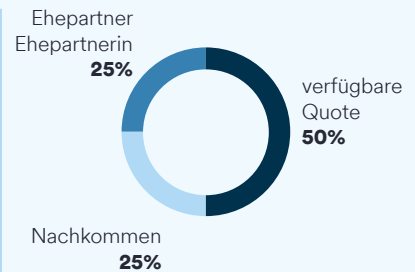
## Pflichtteile und verfügbare Quoten

### Ehepartner Nachkommen

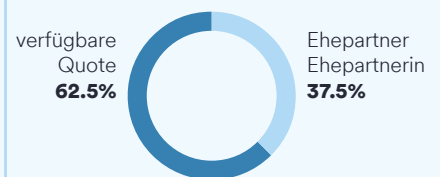
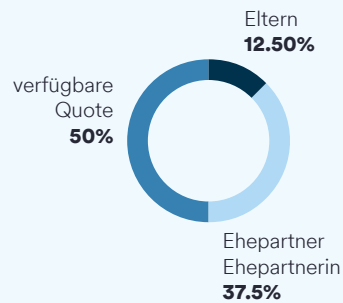
#### Quoten bis 31.12.2022



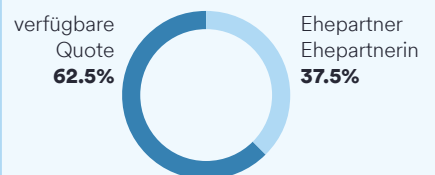
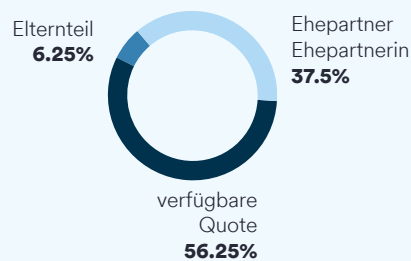
#### Quoten seit 01.01.2023



### Ehepartner Keine Nachkommen Eltern



### Ehepartner Keine Nachkommen Ein Elternteil vorverstorben



Die %-Angaben beziehen sich immer auf das gesamte Nachlassvermögen

## Erbschaftssteuer

Die Erbschaftssteuer variiert stark je nach Kanton und dem Verwandtschaftsgrad zur erblassenden Person. Ehepartner und direkte Nachkommen sind in vielen Kantonen von der Erbschaftssteuer befreit, während Geschwister und nicht verwandte Personen höhere Steuersätze zahlen müssen.

## Optionen der Nachlassplanung

Eine sorgfältige Nachlassplanung kann dazu beitragen, die Steuerbelastung zu verringern und sicherzustellen, dass die Immobilie entsprechend den Wünschen der erblassenden Person vererbt wird. Zu den Möglichkeiten gehören das Erstellen eines Testaments, die Schenkung der Immobilie zu Lebzeiten unter Vorbehalt eines Wohnrechts oder die Nutzung eines Erbvertrags, um die Aufteilung des Nachlasses verbindlich zu regeln.

## Wichtige Überlegungen

- Die Instandhaltung der Immobilie bis zur Übertragung kann zusätzliche Kosten verursachen.
- Die Aufteilung des Nachlasses, insbesondere von Immobilien, kann zu Konflikten unter den Erben führen. Eine klare und rechtzeitig kommunizierte Nachlassplanung kann hier vorbeugen.
- Lassen Sie eine von allen Parteien akzeptierte Verkehrswertschätzung (Bewertung) erstellen. Veranlassen Sie gegebenenfalls eine zweite Schätzung, um mit einer Mittelwertfestlegung potenzielle Diskussionspunkte zu minimieren.

## Schlüsselfaktoren für die Nachlassplanung

- **Testament und Erbvertrag:** Ein Testament oder ein Erbvertrag ermöglicht es, individuelle Wünsche bezüglich der Verteilung des Nachlasses, einschliesslich Immobilien, festzulegen. Es ist wichtig, diese Dokumente rechtzeitig zu erstellen und dafür zu sorgen, dass sie den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.
- **Pflichtteilsrechte beachten:** Die Pflichtteilsrechte bestimmter Erben, wie Ehepartner und Kinder, limitieren die freie Verfügbarkeit des Nachlasses. Eine genaue Planung ist hilfreich, um Konflikte und rechtliche Auseinandersetzungen nach dem Ableben zu vermeiden.
- **Erbschaftssteuer optimieren:** Durch die strategische Nachlassplanung, beispielsweise durch Schenkungen zu Lebzeiten oder die gezielte Nutzung von Freibeträgen, kann die Erbschaftssteuerbelastung minimiert werden.
- **Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung:** Neben der Regelung des Nachlasses ist es ebenso wichtig, Vorkehrungen für den Fall einer Urteilsunfähigkeit zu treffen. Ein Vorsorgeauftrag und eine Patientenverfügung sichern die persönlichen Interessen und Wünsche ab.
- **Beratung einholen:** Die Regelungen zum Erbrecht und zur Erbschaftssteuer sind komplex und können sich je nach Wohnkanton des Erblassers und der Erben unterscheiden. Professionelle Beratung durch einen Notar oder Rechtsanwalt ist unerlässlich, um sicherzustellen, dass die Nachlassplanung den persönlichen Wünschen entspricht und rechtlich korrekt ist.

## Fazit

Die Vererbung von Immobilien stellt in der Schweiz einen wichtigen Teil der Nachlassplanung dar. Durch vorausschauende Organisation und Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen können Erblasser sicherstellen, dass ihr Wille respektiert wird und ihre Angehörigen möglichst geringen finanziellen und emotionalen Belastungen ausgesetzt sind.



## smzh-Tipp



**Thomas Kaufmann**  
Verwaltungsratspräsident  
smzh ag

Thomas Kaufmann empfiehlt aus langjähriger Erfahrung, dass es sich lohnt, Experten hinzuzuziehen, die Sie durch alle Schritte des Vererbungsprozesses begleiten:

« **Der Immobilienmarkt in der Schweiz kann komplex und herausfordernd sein. Insbesondere, wenn man die vielfältigen rechtlichen, finanziellen und steuerlichen Aspekte bedenkt. Erfahrene Beraterinnen und Berater der smzh ag bieten Ihnen wertvolle Einblicke und Hilfestellungen. Mit unserem professionellen Support unterstützen wir Sie dabei, Risiken zu minimieren, damit Sie die beste Entscheidung für Ihre Bedürfnisse treffen.** »

## smzh für Sie

- **Individuelle Beratung:** Wir analysieren Ihre Situation und entwickeln massgeschneiderte Lösungen für eine rechtssichere und faire Vererbung.
- **Rechtliche Sicherheit:** Unsere Expert:innen unterstützen Sie bei der Erstellung von Testamenten oder Erbverträgen und klären die Eigentumsverhältnisse.
- **Steuerliche Optimierung:** Wir helfen Ihnen, steuerliche Belastungen zu minimieren und Ihre Erben finanziell zu entlasten.
- **Klärung der Erbsituation:** Wir begleiten Sie bei der fairen Aufteilung der Immobilie und unterstützen bei Konfliktlösungen.
- **Finanzielle Lösungen:** Gemeinsam entwickeln wir Strategien, um die Immobilie für die Erben finanziell tragbar zu machen.



Rufen Sie uns unter  
**+41 43 355 44 55**  
an oder vereinbaren Sie einen  
Termin online

## Über uns

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

Besuchen Sie uns online oder in

Arosa · Aarau · Baden · Basel · Bern · Buchs SG · Chur · Frauenfeld · Luzern · Pfäffikon SZ · St. Gallen · Sursee · Zürich



**smzh ag**  
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich  
+41 43 355 44 55  
contact@smzh.ch  
www.smzh.ch

12/25