



SZKB Vorsorge – 01/2026

Ein Haus vererben – einfacher gesagt als getan



Heidi Dörig
Erbschaftsberaterin

Ohne erbrechtliche Regelungen kommt bei Ihrem Ableben das Gesetz zum Zug. Das bedeutet: Ihr Ehepartner und Ihre Nachkommen haben Anspruch auf je die Hälfte Ihres Nachlasses. Sind Sie Eigentümerin oder Eigentümer einer Liegenschaft, kann diese Aufteilung schwierig werden: Die Liegenschaft macht wertmässig oft den Grossteil des Nachlasses aus. Gleichzeitig ist ein Haus nur schwer teilbar, was zu Konflikten führen kann. Erfahren Sie, worauf Sie beim Vererben Ihres Eigenheims achten sollten und welche Vorkehrungen Sie treffen können.



Schwyzer
Kantonalbank

Wo besteht Konfliktpotenzial?

Vererben Sie dereinst eine Liegenschaft, kann dies einige Tücken mit sich bringen. Nur wer diese kennt, kann frühzeitig die nötigen Vorkehrungen treffen und allfälligen Konflikten vorbeugen.

Mit dem Tod geht Ihr gesamtes Vermögen – mitsamt der Liegenschaft – automatisch auf Ihre Erben über. Diese bilden eine Erbengemeinschaft und können nur noch gemeinsam und einstimmig entscheiden. Bei Uneinigkeit droht die Gefahr, dass wichtige Entscheidungen blockiert werden.

Unsichere Liegenschaftsbewertung

Wird eine Liegenschaft vererbt, ist der aktuelle Verkehrswert von entscheidender Bedeutung. Auf dessen Grundlage erfolgt in der Erbteilung die Zuweisung der Liegenschaft. Es stellt sich jedoch die Frage, wer mit der Bewertung betraut wird, nach welchem Verfahren der Wert ermittelt wird und ob dieser Mechanismus bereits zu Lebzeiten verbindlich vorgegeben werden kann.

Schwierige Grundsatzfragen

Ohne erbrechtliche Regelung müssen die Erben entscheiden, was mit der Liegenschaft nach dem Tod der Erblasserin oder des Erblassers geschehen soll. Die Möglichkeiten sind vielfältig:

- Übernehmen ein oder mehrere Erben die Liegenschaft unter Auszahlung der übrigen Erben? Falls ja, zu welchem Wert?
- Wird diese an einen Erben oder einen Dritten vermietet?
- Bleibt die Liegenschaft im Eigentum der Erbengemeinschaft?
- Soll diese allenfalls in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden?
- Wie wird die Liegenschaft verwaltet?
- Oder aber: Möchten die Erben die Liegenschaft verkaufen und den Erlös aufteilen?

Finanzielle Belastung

Soll die Liegenschaft einem bestimmten Familienmitglied vererbt werden, muss man sich bewusst sein: Das Wohneigentum ist auch mit finanziellen Belastungen verbunden. Kann sich die Erbin oder der Erbe die Liegenschaft mitsamt den laufenden Kosten (Zinsen, Amortisationen, Neben- und Unterhaltskosten) nicht leisten, ist eine Übertragung nicht sinnvoll. Weiter sind die Pflichtteile des Ehegatten und der Nachkommen zu beachten. Da oft ein Grossteil des Vermögens in der Liegenschaft gebunden ist, müssen genügend liquide Mittel vorhanden sein, um die übrigen Erben gegebenenfalls auszuzahlen. Und es müssen Wege gefunden werden, um sicherzustellen, dass die Liegenschaft nicht nur übertragen, sondern auch dauerhaft behalten und genutzt werden kann.

Ungewisse Steuerfolgen

Grundstückgewinnsteuern werden im Falle einer Erbteilung grundsätzlich aufgeschoben. Mit der Liegenschaft übernimmt die erbende Person damit eine sogenannte «latente Steuerlast», die sich erst bei einer zukünftigen Veräusserung auswirkt. Hierbei kann es sich um grosse Geldbeträge handeln, was entsprechend zu berücksichtigen ist.





Weitsicht lohnt sich

So verhindern Sie Erbstreitigkeiten

Wer das Vererben seiner Liegenschaft frühzeitig angeht und die nötigen Massnahmen trifft, erspart seinen Erben eine Menge Zeit, Geld und Nerven.

Offene Kommunikation

Viele Konflikte entstehen, weil wichtige Themen zu Lebzeiten nicht besprochen wurden. Eine frühzeitige und offene Kommunikation innerhalb der Familie ist Gold wert. Was ist Ihnen wichtig? Welche Vorstellungen und Bedenken haben Ihre Angehörigen? Mit Transparenz, einem offenen Ohr und einer umsichtigen Planung lassen sich spätere Missverständnisse vermeiden.

Präzise Regelungen

Haben Sie und Ihre Familie sich damit befasst, was Ihnen am Herzen liegt, sollten Sie Ihre Anliegen verbindlich regeln. Möchten Sie Ihren Ehegatten bestmöglich absichern, kann dies mit einem Testament, Ehe- oder Erbvertrag umgesetzt werden. Im Testament können Sie beispielsweise festlegen, wer welche Gegenstände und Vermögenswerte erhalten soll oder wem die «frei verfügbare Quote» des Nachlassvermögens zukommen soll. Zudem kann ein Willensvollstrecker eingesetzt werden, der die Erben in der Erbteilung unterstützt.

Sorgfältige Dokumentation

Mit einer umfassenden Dokumentation aller Vorgänge, die Ihre Liegenschaft betreffen, erleichtern Sie Ihren Erben das Leben. Auch allfällige Erbvorbezüge und Schenkungen sollten sorgfältig festgehalten werden.

Professionelle Beratung

Beim Vererben einer Liegenschaft gibt es manche Stolpersteine. Mit durchdachten und präzise formulierten Regelungen lässt sich das Risiko zukünftiger Konflikte reduzieren. Benötigen Sie Unterstützung bei der Planung und Umsetzung? Die Erbschaftsberaterinnen und Erbschaftsberater der Schwyzer Kantonalbank stehen Ihnen gerne zur Seite.

Denken Sie daran

Besprechen Sie das Thema frühzeitig mit Ihrer Familie und treffen Sie die notwendigen Regelungen. Mit einer umsichtigen Planung schaffen Sie die besten Voraussetzungen.

Vorsorgezentrum
der Schwyzer Kantonalbank
+41 58 800 20 20
vorsorgeberatung@szkb.ch
www.szkb.ch/vorsorge

Gut beraten, Schwyzer Art.



Schwyzer
Kantonalbank