

Liegenschaften verkaufen, vermieten oder verschenken?

Die meisten von uns wollen in ihren eigenen vier Wänden alt werden. Leider können das nicht alle. Wir haben analysiert, was Sie tun können, falls Sie aus Ihrem Haus oder Ihrer Wohnung in ein Heim ziehen müssen: verkaufen, vermieten oder verschenken.



Herr und Frau Schweizer leben immer länger. Männer im Durchschnitt 81,7 Jahre und Frauen sogar 85,4 Jahre (Stand 2018). Die einen können ihren Lebensabend in den eigenen vier Wänden geniessen, die anderen müssen in ein Alters- beziehungsweise Pflegeheim ziehen oder wandern aus. Wenn Sie Wohneigentum besitzen und in ein Heim ziehen, stellt sich die Frage, was Sie mit Ihrem Haus oder Ihrer Wohnung machen: verkaufen, vermieten oder verschenken? Gleichzeitig wäre der Umzug der richtige Moment, Ihren Nachlass zu planen, falls Sie das nicht schon getan haben.

Variante 1: verkaufen

Verkaufen ist eine emotionale Entscheidung. Obwohl es rationale Gründe dafür gibt. Sie verdienen nach ihrer Pensionierung wahrscheinlich weniger und müssen darauf achten, dass die Wohnkosten für die Tragbarkeitsrechnung der Bank ein Drittel Ihres Einkommens nicht übersteigen. Und Ihre Bank wird in der Regel darauf bestehen, dass Sie die 2. Hypothek zurückzahlen (amortisieren), wenn Sie pensioniert werden.

Mit dem Verkaufserlös können Sie Ihre Hypothek(en) zurückzahlen und Ihren Lebensabend

teilfinanzieren. Zum Beispiel die Differenz zwischen den Wohn- sowie Lebenskosten im Heim und Ihrem Einkommen.

Falls Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen wollen, ist es sinnvoll, einen Immobilienfachmann aus der Region zu beauftragen. Er kennt Vorschriften und Vorgaben, die Region, den Markt und mögliche Käufer. Er nimmt Ihnen alle Arbeit ab, von der Schätzung des Marktpreises über Vertragsverhandlungen bis zur Handänderung, und berücksichtigt auch steuerliche Folgen des Verkaufs. Das Geld, das Sie für einen Fachmann ausgeben, ist gut investiert.

Variante 2: vermieten

Gute Gründe, im Alter ein Haus oder eine Wohnung zu vermieten, gibt es wenige. Die meisten sind emotional. Beispielsweise, weil Sie nicht loslassen können. Oder weil Sie hoffen, dass Ihre Kinder eines Tages doch noch in ihr Elternhaus einziehen werden. Rationale Gründe wären zum Beispiel, dass Sie das Geld nicht brauchen oder es im Moment kaum sinnvolle Anlagealternativen gibt.

Vermieten lohnt sich kaum. Von den Mietzinseinnahmen bleibt Ihnen nach Hypothekarzinsen, Nebenkosten und Unterhaltskosten – Mieter sind rücksichtsloser als Eigentümer – wenig bis nichts übrig. Ausserdem haben Sie Verpflichtungen gegenüber Ihrem Mieter. Und Sie müssen

- strengere Auflagen erfüllen und meistens höhere Hypothekarzinsen bezahlen, weil Sie Ihr Wohneigentum nicht mehr selber bewohnen,
- Geld für Mietausfälle, Leerstände oder Renovationen zurücklegen,
- eine Haftpflichtversicherung abschliessen und
- administrative Aufgaben (Kostenabrechnungen) übernehmen oder auslagern.

Das kostet Zeit und Geld, manchmal auch Nerven. Überlegen Sie sich gut, ob Sie das wollen – oder ob Sie nicht lieber Ihren Lebensabend entspannt geniessen. Und wenn Sie einen Verwalter beauftragen, verdienen Sie am Ende fast nichts mehr.

Variante 3: verschenken

Wenn Sie Ihr Wohneigentum beispielsweise Ihrer Tochter schenken, müssen Sie einen öffentlich beurkundeten Schenkungsvertrag abschliessen und den Grundbucheintrag ändern lassen. Eine Schenkung ist juristisch gesehen eine Zuwendung unter Lebenden ohne Gegenleistung. Wichtig ist, dass Sie sich vor der Schenkung über einige Punkte im Klaren sind.

- Reden Sie frühzeitig mit der Bank, die Ihr Haus oder Ihre Wohnung finanziert hat. Im Prinzip haben Sie und Ihre Tochter zwei Möglichkeiten: Sie behalten die Hypothek, dann muss Ihre Tochter als neue Eigentümerin der Bank das Pfandrecht einräumen. In der Regel sind die meisten Banken mit dieser Variante einverstanden. Oder Ihre Tochter übernimmt die Hypothek. Die Bank muss allerdings Ihre Hypothek nicht übertragen oder Ihrer Tochter eine Hypothek zu denselben Bedingungen anbieten. Sie wird den Kredit in der Regel von der Belehnung und Tragbarkeit abhängig machen.
- Ihre Tochter muss allenfalls die Schenkung versteuern. Ob und wie hoch ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich und hängt (neben dem Verkehrswert) vom Verwandtschaftsgrad ab. Eine Schenkung wird einmal besteuert und kann unter Umständen sinnvoll sein, um die Erbschaftssteuerbelastung zu optimieren.

Falls Sie eines Tages staatliche Ergänzungsleistungen beanspruchen müssten, würde eine Schenkung Ihren Anspruch senken, weil Sie Ihr Vermögen (teilweise) verschenkt haben.

Haben Sie Fragen zum Thema Nachlass von Liegenschaften? [Ich bin gerne für Sie da. Kontaktieren Sie mich.](#)



Herzliche Grüsse
Charles Hirschi