

Was machen mit dem Familienerbstück?

Einer möchte verkaufen, der andere ist emotional gebunden – Erbgemeinschaften stehen im Umgang mit einem Familienerbstück vor grossen Herausforderungen.

Im Grunde bieten sich drei Varianten an: Übernahme durch einen Erben, Vermietung oder Verkauf. Die Erben sind mit der Liegenschaft unter Umständen emotional verbunden. Was liegt also näher, als die Übernahme durch einen Erben. Doch oft ist das leichter gesagt als getan. Das kann ganz schön ins Geld gehen. Nämlich dann, wenn die Liegenschaft den grössten Sachwert der Hinterlassenschaft darstellt und sich mehrere Erben den Anspruch zu gleichen Quoten unter sich teilen. Die Partei, die das Eigentum an der Liegenschaft antritt, ist im Normalfall verpflichtet, die übrigen Erben anteilmässig auszuzahlen. Ist die Liegenschaft zudem mit einer Hypothek belastet und stehen Sanierungsarbeiten an, muss spitz kalkuliert werden. Ohne zusätzliches

Eigenkapital ist die Übernahme fast nicht zu stemmen. Besonders zu berücksichtigen sind ausserdem latente Grundstücksgewinnsteuern, die bei einem späteren Verkauf zum Tragen kommen.

Wenn niemand die Liegenschaft übernehmen will, können die Erben sie verkaufen oder vermieten. Für den Verkauf spricht, dass man allenfalls anstehende Erneuerungen nicht selber tragen muss und dass die Liegenschaft vielleicht dank der guten Lage deutlich an Wert gewonnen hat. Gerade diese Lage macht es für professionelle Käufer interessant, das Areal mit einem Neubau besser zu nutzen. Bei der Vermietung darf man nicht vergessen, dass aus dem Mietrecht Rechte und Pflichten entstehen. Diese bedürfen einer professionellen Unterstützung. Für den Unterhalt und die Erneuerung müssen zudem Mittel bereitgestellt werden. Dafür wird aus der Liegenschaft eine regelmässige Rendite erwirtschaftet.

SVIT Bern – der regionale Kompetenzpartner für alle Immobilienfragen.