

**Zeitschrift:** Visit : Magazin der Pro Senectute Kanton Zürich  
**Band:** - (2019)  
**Heft:** 4: Was macht das Leben lebenswert? : Auf der Suche nach dem Sinn und der Sinnhaftigkeit

## Werbung

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 13.10.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Eigenheim: Verschenken, vererben oder verkaufen?

Die meisten Immobilienbesitzer stehen irgendwann vor der schwierigen Entscheidung, ihr Eigenheim in andere Hände geben zu müssen. Die Frage lautet dann: Vererben, verschenken, verkaufen oder vermieten? Ob familieninterne Lösung oder Veräusserung der Liegenschaft – beides erfordert eine sorgfältige Planung.

Text: **Pius Schärli**

Mehr als die Hälfte der über 65-jährigen Schweizer Seniorinnen und Senioren lebt im Eigenheim. Nur vier Prozent verbringen den Lebensabend in einem Heim oder ähnlichen Institutionen. Auch mit 85 Jahren lebt noch gut ein Viertel im angestammten Einfamilienhaus oder in einer Eigentumswohnung.

Laut einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts GfK wollen über 70 Prozent bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden leben. Sie möchten, wenn die Kinder aus dem Haus sind, in ihren gewohnten und vertrauten Wohnverhältnissen bleiben – obwohl ihre Behausung in der Regel zu gross ist für ihre Bedürfnisse.

## Übergabe bedingt Vorarbeit

Aber auch diese Eigenheimbesitzer bewohnen ihre Immobilie nicht ewig – freiwillig oder unfreiwillig. Im Alter können diverse Gründe einen Auszug aus der geliebten Immobilie notwendig machen: fehlender Anschluss zum öffentlichen Verkehr, die zu hohe zeitliche und

körperliche Belastung, die Verschiebung des Lebensmittelpunkts, die fehlende Rollstuhltauglichkeit etc. Der Auszug muss dann unter Umständen sehr schnell erfolgen. Was passiert dann mit der Liegenschaft: Sind Nachkommen vorhanden? Sind sie erwachsen, können und wollen sie die Liegenschaft übernehmen? Ist eine gemischte oder vollständige Schenkung (Erbvorbezug) angebracht, macht eine Nutzniessung oder Wohnrecht Sinn? Allenfalls bietet sich als Zwischenschritt eine Vermietung an.

Ob Schenkung, Verkauf oder Vererbung: Eine Standardlösung gibt es bei der Übertragung einer Liegenschaft nicht und niemand kann Ihnen die Entscheidung abnehmen. Jede Variante kann unter bestimmten Umständen emotional, steuerlich wie finanziell die attraktivste, fairste und ausgewogenste sein. Damit ein solches «Geschäft» zur Zufriedenheit aller Beteiligten über die Bühne gehen kann und am Ende nicht die Steuerbehörden zu den grössten Erben werden, sollte man sich intensiv und

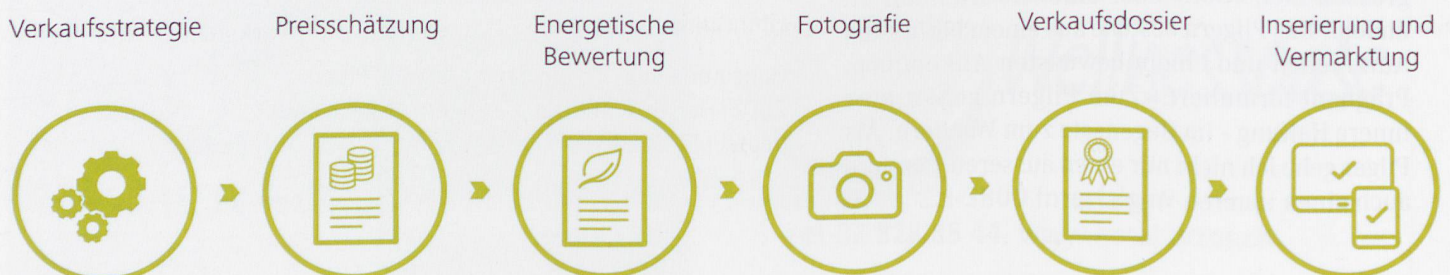
rechtzeitig mit dem Thema auseinandersetzen. Am vorteilhaftesten machen Sie sich schon lange vor der Pensionierung die ersten Gedanken.

## Drei Möglichkeiten

Eine Schenkung bedarf einiger Vorbereitung. In der Praxis hat man es dabei grösstenteils mit Teilschenkungen zu tun. Das heisst, dass sich die «Schenkenden» ein Wohnrecht oder die Nutzniessung der Liegenschaft einräumen und sie deshalb zu einem besonders günstigen Preis verkaufen. Dabei ist zu beachten, dass danach die Mittel zur Finanzierung des eigenen Lebensabends noch ausreichen sollten. Sofern keine Nachkommen vorhanden sind, kann zum Beispiel die Schenkung einer Liegenschaft an eine Stiftung dazu beitragen, günstigen Wohnraum für Bedürftige zu schaffen.

Wer sein Wohneigentum vererben will, sollte sich frühzeitig Gedanken darüber machen, wem er die Liegenschaft vermachen möchte. Ohne Testament oder Erbvertrag geht die Liegenschaft

## Der Verkaufsprozess







Die nächste Generation zieht ein.

entlang der gesetzlichen Erbfolge an die Nachkommen respektive Verwandten. Mit dem Abschluss eines Testaments oder Erbvertrags kann der Erblasser eine Person oder einen Personenkreis zusätzlich begünstigen. Besonders hilfreich kann das für ältere Personen sein, die ohne Nachkommen sind. Generell gilt: Wer sein Erbe klar und frühzeitig regelt, beugt allfälligen Erbstreitigkeiten vor. Denn Immobilien vererben ist komplexer als andere Erbfälle.

### Verkauf mit oder ohne Makler?

Ist eine familieninterne Übergabe der Liegenschaft kein Thema, bleibt der Verkauf. Hier braucht es eine Strategie: Ist ein maximaler Verkaufserlös das höchste Ziel? Dann ist ein Bieterverfahren angezeigt. Oder möchte man sein geliebtes Eigenheim dem «richtigen Nachfolger» in die Hände geben? Man sollte sich

### Nachlassplanung

Jährlich werden in der Schweiz über 60 Milliarden Franken vererbt, vielfach in Form von Immobilien. Bei der Nachlassplanung sind komplexe erb- und güterrechtliche Fragen zu klären, weshalb sich eine professionelle Beratung lohnt. Mit einer sorgfältigen Planung kann das Vermögen nach persönlichen Wünschen weitergegeben werden. Die Raiffeisenbanken beraten gerne, begleiten Sie bis zur rechtsgültigen Unterschrift und sorgen dafür, dass der letzte Wille nach dem Ableben auch verwirklicht wird. Wertvolle Tipps und Informationen zum Vererben von Immobilien finden Sie auch auf RaiffeisenCasa.ch unter dem Punkt «Rechtsberatung».

## RAIFFEISEN

zudem Gedanken machen über die Unterstützung durch einen professionellen Makler, auch wenn diese Dienstleistung ihren Preis hat. Es gibt gute Argumente für oder gegen professionelle Hilfe. Fakt ist, dass mehr als ein Drittel der Häuser privat verkauft wird.

Tatsache ist auch, dass Makler dank Erfahrung und Know-how einen höheren Verkaufspreis erzielen. Objekte von Maklern werden im Schnitt um 6,5 Prozent teurer verkauft, wie die Studie «Immobilien Schweiz» von Raiffeisen Economic Research festhält. Der höhere Verkaufspreis hat aber eine im Schnitt 20 Prozent längere Insertionsdauer zur Folge. Den über 14 000 Immobilienmaklern in der Schweiz wird also fälschlicherweise unterstellt, dass sie möglichst schnell einen Abschluss mit dem erstbesten Interessenten suchen. Der Beizug eines Maklers hängt letztlich damit zusammen, wie stark der Verkäufer Verkaufspreis und Insertionsdauer gewichtet.

Bei allen Plänen, die den Auszug aus der selbstbewohnten Liegenschaft zur Folge haben, darf eines nicht vergessen werden: Der Verkauf des Wohneigentums kann oder muss je nach Lebenssituation einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge leisten. Grundsätzlich ist eine Immobilie eine gute Anlage. Zur Altersvorsorge taugt sie jedoch nur, wenn daneben noch weitere Vermögenswerte zur Verfügung stehen.

Besichtigungen

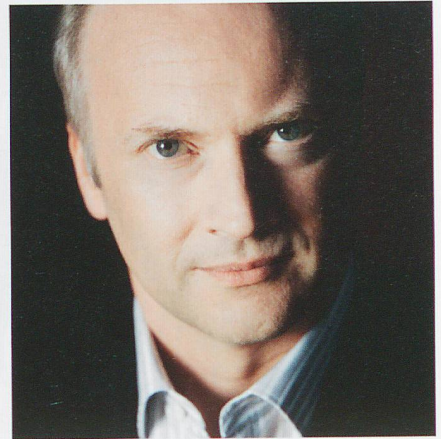
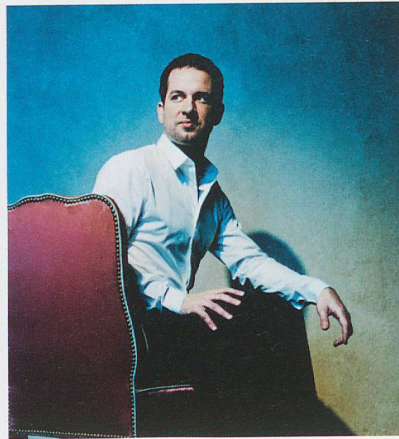
Käuferwahl und Preisverhandlungen

Vertragserstellung

Verkaufsabschluss und Übergabe







Mitwirkende am Weihnachtskonzert (von links): Tonhalle-Orchester Zürich, Bertrand Chamayou und Gianandrea Noseda.

# Klangvolle Weihnachtszeit mit dem Tonhalle-Orchester Zürich

In London, Washington und St. Petersburg gehört Gianandrea Noseda zu den Namen, die man einfach kennt. Ab 2021 wird das auch in Zürich der Fall sein. Dann tritt der italienische Dirigent sein Amt als neuer Chefdirigent des Opernhauses Zürich an.

Wer ihn bereits vorher hören möchte, hat dazu Gelegenheit, wenn der Meister eine Stippvisite beim Tonhalle-Orchester Zürich macht – ein Debüt! – und dabei schon mal alle orchestralen Register zieht.

AHV-Bezüger erhalten für untenstehende Konzerte eine Ermässigung von 50%:  
24.11.19 / 26.01.20 / 21.06.20.  
([www.tonhalle-orchester.ch/ahv-rabatt](http://www.tonhalle-orchester.ch/ahv-rabatt))



## Leserangebot

Wann

Donnerstag, 19. Dezember 2019, 19.30 bis ca. 21.30 Uhr

Wo

Tonhalle Maag, Zürich

Weihnachtskonzert

Tonhalle-Orchester Zürich  
Leitung: Gianandrea Noseda  
Klavier: Bertrand Chamayou

Dvořák: «Die Waldtaube» op. 110,  
Sinfonische Dichtung  
Ravel: Klavierkonzert G-Dur  
R. Strauss: «Also sprach Zarathustra» op. 30,  
Tondichtung (frei nach Friedrich Nietzsche)  
für grosses Orchester

Preis

1. Kategorie: CHF 90.- statt 120.-  
2. Kategorie: CHF 71.- statt 95.-  
3. Kategorie: CHF 45.- statt 60.-  
(keine Platzwahl, bestmögliche Plätze; Rollstuhl ausgenommen)

Anmeldung

Bis Freitag, 29. November 2019, möglich.  
Die Plätze sind limitiert.

Foto: Priska Ketterer, Marco Borggreve, Sussi Ahlburg

## Weihnachtskonzert Tonhalle-Orchester Zürich

Talon an:

Pro Senectute Kanton Zürich, Magazin Visit, Forchstrasse 145,  
Postfach, 8032 Zürich, [events@pszh.ch](mailto:events@pszh.ch)

Ich melde \_\_\_\_\_ Person(en) (max. 2 Pers.) an für das Konzert vom Donnerstag, 19. Dezember 2019, 19.30 bis 21.30 Uhr

Vorname, Name

Strasse

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

Ort, Datum

Unterschrift





## Der Rega auf der Spur

Tauchen Sie ein in die faszinierende Welt der Rega und werfen Sie einen Blick hinter die Kulissen. Nach einem spannenden Vortrag besichtigen Sie auf dem Rundgang den Hangar, die Ambulanzjets (falls diese nicht gerade unterwegs sind) und die Helikopter in der Wartung. Anschliessend folgt der Besuch der Einsatzzentrale. Ein Film über die Rega und ihre Einsätze rundet den Nachmittag ab.

Anmeldung per E-Mail an [events@pszh.ch](mailto:events@pszh.ch) oder mit untenstehendem Talon.

## Leserangebot

### Wann

Dienstag, 3. Dezember 2019,  
15.15–17.15 Uhr,

### Wo

Rega-Center, Kloten  
Buslinie 736 ab Bahnhof Flughafen Zürich  
bis Endstation «Rega»; es stehen keine  
Autoparkplätze zur Verfügung.

### Preis

Kostenlos

### Anmeldung

Bis Montag, 25. November 2019  
Maximal 36 Teilnehmende  
Wer an der Führung einen Platz hat, erhält eine  
schriftliche Bestätigung. Absagen werden aus  
administrativen Gründen keine verschickt.



## Der Rega auf der Spur

Talon an:  
Pro Senectute Kanton Zürich, Magazin Visit, Forchstrasse 145,  
Postfach, 8032 Zürich, [events@pszh.ch](mailto:events@pszh.ch)

Ich melde \_\_\_\_\_ Person(en) (max. 2 Pers.) an für die Veranstaltung vom Dienstag, 3. Dezember 2019; 15.15 - 17.15 Uhr.

Vorname, Name \_\_\_\_\_

Strasse \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_