

Ein baufälliges Haus geerbt – abreissen oder renovieren?

Immobilien erben müssen steuerlich und wegen möglicher Wertsteigerungen weit in die Zukunft rechnen

WERNER GRUNDELEHNER

Niedrige Räume, die wegen der kleinen Fenster eher dunkel sind, ein feuchter Keller, und das Mauerwerk weist zahlreiche Risse auf. Ausser schönen Erinnerungen verbindet die beiden Kinder nur mehr wenig mit dem Elternhaus in der Agglomeration der Stadt Zürich. Doch nach dem Tod der Mutter – der Vater ist schon vor einigen Jahren gestorben – stellt diese Immobilie den Löwenanteil des Erbes dar. Die Kinder sind die einzigen Erben. Der Vater hatte in seinem Testament die Kinder auf den Pflichtteil gesetzt und der Mutter das Gesamtvermögen zur Nutznießung übergeben, zudem erhielt sie das Wohnrecht auf Lebzeiten.

Das Haus verfügt über keine Zentralheizung und würde dringend eine Energiesanierung benötigen – die Dämmung von Fenstern, Wänden und Dach erfüllt die heutigen Ansprüche nicht mehr. Nun überlegen sich Tochter und Sohn, wie sie am meisten «Rendite» aus der Erbschaft ziehen sollen. Der grösste Wert steckt wohl im Bauland. Sollen die Erben das Grundstück ausschreiben und zum höchsten Preis verkaufen? Lohnt es sich, die nötigsten Erneuerungen vorzunehmen und das Haus so lange wie möglich zu vermieten? Oder ist es am ergiebigsten, einen Neubau zu erstellen und diesen zu verkaufen – oder eventuell teilweise selbst zu nutzen?

Sanierung lohnt sich nur selten

«Ob ein Haus Mehrwertpotenzial durch Sanierung und Renovation aufweist, hängt stark von der Art des Hauses und der Lage ab», sagt Matthias Hochstrasser, Geschäftsführer bei Hochstrasser & Pfenninger. Bei einem Reihnhaus mit wenig Umschlag sei das Mehrwertpotenzial eher bescheiden. Dagegen könne es bei einem freistehenden Haus auf einem Grundstück ganz anders aussehen, wenn man dieses abreisst und je nach Bauzone durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt, das dann als Ganzes zum Beispiel an eine Pensionskasse oder im Stockwerkeigentum verkauft werden kann. «Ein Einfamilienhaus zu sanieren, bringt dagegen nicht viel, da jeder potenzielle Käufer wieder eigene Vorstellungen hat, wie sein Haus auszusehen hätte», fügt der Experte an.

Hochstrasser hat die Erfahrung gemacht, dass die grundsätzlich bereits schwierige Ausgangslage bei drei Erben sehr anspruchsvoll wird. Normalerweise ist die finanzielle Situation höchst unterschiedlich, und bei einem oder mehreren Erben sei die Begehrlichkeit nach Bargeld meist gross. Mit der gemeinsamen Weiterentwicklung eines Bau- oder Umbauprojekts vergrössere sich das Konfliktpotenzial, das in einer Erbengemeinschaft ohnehin schon beträchtlich ist. Auf eine Erbengemeinschaft, die sich entschliesst, die vermachte Immobilie zu entwickeln, kommen auch steuerliche Herausforderungen zu.

Die Besteuerung von Grundstücksgewinnen erfolgt in der Schweiz nicht einheitlich. Entwickelt beispielsweise eine Erbengemeinschaft im Kanton Zürich ein Immobilienprojekt weiter, so



Sich in einer Erbengemeinschaft zu einigen, braucht einiges an Goodwill.

ILLUSTRATION JOANA KELEN

wandelt sich die Erbengemeinschaft in eine einfache Gesellschaft um, und die Erbteilung gilt als abgeschlossen. Die Auflösung der neuen Gesellschaft wird gemäss Steueranwalt Remo Schmidhauser von Tappolet & Partner bei der Grundstückgewinnsteuer nicht mehr als Erbteilung privilegiert behandelt.

Händler wider Willen

Reissen Erben eine geerbte Liegenschaft ab und entwickeln dort ein Immobilienprojekt, das sie im Stockwerkeigentum verkaufen, ist es möglich, dass nebst Grundstückgewinn- auch Einkommenssteuern und Sozialabgaben geschuldet sind, da sie aufgrund der Entwicklung des Immobilienprojekts und von dessen Veräusserung nunmehr als gewerbsmässige Liegenschaftshändler betrachtet werden. «Wie so oft im Steuerrecht gilt aber auch hier die Betrachtung des Einzelfalls», sagt Hochstrasser. Veräusserern beispielsweise die Erben lediglich einzelne Stockwerkeinheiten zwecks Finanzierung der verbleibenden Stockwerkeinheiten, die sie selber bewohnen, so spricht dies gegen einen gewerbsmässigen Liegenschaftshandel.

Die wichtigste Voraussetzung, um mit der «Erb-Optimierung» vorwärtszukommen, ist, dass sich die Mitglieder der Erbengemeinschaft – hier die zwei Geschwister – einig sind, wie sie genau vorgehen wollen. «In dieser Zwangsgemeinschaft hat jeder, der mit der vorgeschlagenen Lösung nicht einverstanden ist, die Möglichkeit, das Gericht anzurufen und die Teilung zu verlangen», sagt Roberto Fornito, Fachanwalt für Erbrecht bei der Kanzlei Bratschi. Der Richter habe aber keine Zuweisungskompetenzen.

Dies habe das Bundesgericht schon mehrfach festgestellt: erneut vor einigen Jahren, als ein Richter ein barrierefreies Haus einem behinderten Nachkommen zuweisen wollte und ein Nachkomme in Australien sich benachteiligt fühlte. Können sich die Erben nicht einigen, muss letztlich die Versteigerung angeordnet werden. «Es kann auch eine Versteigerung innerhalb der Erbengemeinschaft durchgeführt werden, aber sobald ein Erbe damit nicht einverstanden ist, muss die Gant öffentlich werden», sagt Fornito.

Hochstrasser hat aber erlebt, dass ein Gericht drei Immobilienfirmen – eventuell auf Vorschlag der Erben –

eingeladen hat, eine Offerte einzureichen, und jener Firma mit dem besten Angebot den Verkaufsauftrag gab. Denn: «Der Verkauf durch eine Versteigerung über das Betreibungsamt hat einen unvoreilhaftigen Beigeschmack.»

Kaskade an Steueraufschüben

Während der Corona-Pandemie ist es bei diesen öffentlichen Versteigerungen zu grossen Zeitverzögerungen gekommen. In den Jahren vor der Corona-Krise hatte sich jeweils eine grosse Zahl von Bietern eingefunden und hohe Preise meist deutlich über dem Schätzwert erzielt worden, sagt Hochstrasser. Früher mussten die Besitzer bei vielen Liegenschaften froh sein, wenn überhaupt ein Interessent an der Versteigerung erschien.

Ein Nachlass mit Immobilien ist auch eine Kaskade von Aufschüben der Grundstückgewinnsteuer: Der erste Aufschub entsteht, wenn die Immobilie vom Erblasser zur Erbengemeinschaft übergeht. Ein weiterer, wenn die Immobilie anlässlich der Erbteilung einem Erben zu Alleineigentum zugewiesen wird.

Kommen die beiden Geschwister zu einem Teilungsentscheid, wobei eine Partei die Immobilie erhält und die andere mit liquiden Vermögenswerten – entweder aus dem Erbe oder aus dem Vermögen des anderen Erben – abgegolten wird, gilt es, an die latenten Grundstücksteuern zu denken. Denn: Werden Wertschriften für eine Million veräussert, fallen keine Steuern an. Wird eine Immobilie mit gleichem Wert veräussert, so fallen im Kanton Zürich bei einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren Grundstücksteuern in der Grössenordnung von 100 000 Fr. an.

Wie man den Gewinn ermittelt

Doch die Frage ist: Wird überhaupt verkauft? Das Haus könnte auch im Besitz des Erben bleiben und später mit Steueraufschub grundstücksgewinnsteuerfrei an seine Nachkommen gehen. «Wie die latente Grundstücksgewinnsteuer bei der Erbteilung berücksichtigt wird, ist Verhandlungssache; oft wird aber die zum niedrigsten Satz berechnete latente Grundstücksgewinnsteuer zur Hälfte berücksichtigt», führt Schmidhauser aus. Im obigen Fall, in dem das Haus einen Wert

von 1 Mio. Fr. aufweist, würde der Erbe, der bar abgegolten wird, bei hälftiger Berücksichtigung der latenten Grundstücksgewinnsteuer auf der Basis von 950 000 Fr. entschädigt.

Derjenige Erbe, der das Haus übernimmt, muss sich aber bewusst sein, wie die Grundstücksgewinnsteuer berechnet wird. Steuerobjekt ist nämlich der Gewinn, der bei einer Handänderung an einer Liegenschaft anfällt. Bei der Ermittlung des Gewinns durch das Steueramt ist daher der Wert, zu dem sich der Erbe das von ihm übernommene Grundstück anrechnen liess, unerheblich; entscheidend ist vielmehr der erzielte Verkaufserlös.

Spät entdeckte Altlasten

Ein weiterer Stolperstein ist gemäss dem Bratschi-Rechtsanwalt das Vergessen der Gewährleistung – beziehungsweise die Aufhebung dieser Pflicht. Gemäss Artikel 637 ZGB gelten zwischen Erbengemeinschaft und Erbe die gleichen Pflichten wie zwischen Verkäufer und Käufer. Tauchen nach der Erbübertragung beim Haus Altlasten auf, die kostspielig beseitigt werden müssen, könnte der Erbe, der das Haus übernommen hat, von der Erbengemeinschaft Gewährleistung verlangen und die Kosten auf diese abwälzen. Deshalb ist es wichtig, dass bei der Übertragung des Hauses von der Erbengemeinschaft die Aufhebung der Gewährleistung verlangt wird.

Übernimmt ein Erbe eine Immobilie zunächst zu einem «Familienpreis» und erzielt durch einen späteren Verkauf einen viel grösseren Betrag als den, der in der Erbteilung als Berechnungsgrundlage diente, kann es zu einer Benachteiligung der Miterben kommen. Solche Eventualitäten lassen sich durch ein Gewinnbeteiligungsrecht regeln. Dabei muss festgestellt werden, welche Wertsteigerungen auf dem Grundstück, durch Investitionen oder aus sonstigen Gründen anfielen. Nicht investitionsbedingte Steigerungen müssen mit den anderen Erben geteilt werden. Vertraglich können etwa auch Sperrfristen festgelegt werden, innerhalb welcher eine Immobilie nicht weiterverkauft werden darf.

Viel Streitpotenzial lässt sich entschärfen, wenn die Erbengemeinschaft gleich zu Beginn einen Rahmenvertrag zur Erbteilung aufsetzt. Darin wird etwa geregelt, wie der Immobilienwert ermittelt wird oder wie latente Grundstücksgewinne berechnet und bei der Erbteilung berücksichtigt werden sollen. Zudem könnten die Aufhebung der Gewährleistung und der Umgang mit hohen zukünftigen Veräusserungsgewinnen (Gewinnbeteiligungsrecht) geregelt werden.

ANZEIGE

NZZ Shop Sonderpreise für Abonnentinnen und Abonnenten

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet jeweils montags den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft