

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	11
<b>Verkaufen, vererben oder vermieten? Ein Überblick</b> .....	12
<b>Teil 1: Das Eigenheim verkaufen</b> .....	19
<b>1 Der richtige Zeitpunkt für den Verkauf</b> .....	21
<b>Kriterien für den Verkaufsentscheid</b> .....	22
Der richtige Zeitpunkt – emotionale Faktoren .....	22
Der richtige Zeitpunkt – sachliche Faktoren .....	23
Den Verkauf kommunizieren .....	26
<b>Das Eigenheim vorübergehend vermieten</b> .....	27
Das spricht für eine Vermietung .....	29
Der befristete Mietvertrag .....	31
Mietzins und Nebenkosten .....	34
<b>2 Welchen Wert hat die Immobilie?</b> .....	39
<b>Die Wertbestimmung</b> .....	40
Wertbestimmende Faktoren .....	40
Methoden zur Wertbestimmung .....	42
<b>So optimieren Sie den Verkaufspreis</b> .....	47
Ungenutzte Potenziale .....	47
Renovieren vor dem Verkauf? .....	52
<b>Den Verkaufspreis festlegen</b> .....	53
Marktpreis oder Fixpreis? .....	54
Das Bietverfahren .....	57
Der Preis beim Verkauf unter Freunden .....	59

<b>3</b>	<b>Der Verkauf</b> .....	63
	<b>Mit oder ohne Makler?</b> .....	64
	Wichtige Unterlagen zu Ihrer Liegenschaft .....	65
	Die Vorteile des Maklers .....	67
	Den passenden Makler finden .....	68
	Den Maklervertrag abschliessen .....	71
	So verkaufen Sie Ihr Eigenheim selber .....	75
	Die Verkaufsunterlagen .....	77
	Insertionskanäle .....	79
	Wie viel Ehrlichkeit muss sein? .....	81
	Wer haftet für Altlasten und Schadstoffe? .....	83
	<b>Der Verkauf Schritt für Schritt</b> .....	85
	Die Besichtigung organisieren .....	87
	Die Einreichung der Angebote .....	92
	Die Auswahl der passenden Käuferschaft .....	93
	Reservation und Anzahlung .....	95
	Der Kaufvertrag .....	96
<b>4</b>	<b>Die finanzielle Seite</b> .....	101
	<b>Wie weiter mit der Hypothek?</b> .....	102
	Ausstieg aus der Hypothek .....	102
	Die Hypothek an die Käufer weitergeben .....	106
	Die Hypothek zur neuen Liegenschaft mitnehmen .....	108
	Zwei Liegenschaften nacheinander finanzieren .....	109
	Zwei Liegenschaften parallel finanzieren .....	110
	Gelder aus der zweiten Säule und der Säule 3a .....	115
	<b>Steuern und Gebühren</b> .....	117
	Die Grundstückgewinnsteuer .....	117
	Die Handänderungssteuer .....	122
	Gebühren beim Liegenschaftsverkauf .....	123

## **5 Übertragung und Übergabe** ..... 127

**So läuft die Übertragung** ..... 128

Die Zahlung sicherstellen ..... 128

Der Grundbucheintrag ..... 129

**Die Übergabe der Immobilie** ..... 131

Räumung und Reinigung ..... 132

Verträge und Versicherungen ..... 134

Dokumente und Schlüssel ..... 135

Die persönliche Übergabe ..... 137

## **Teil 2: Das Eigenheim vererben** ..... 139

## **6 Wissenswertes zum Erbrecht** ..... 141

**Wer hat Anrecht auf welchen Erbteil?** ..... 142

Die gesetzlichen Erben ..... 142

Pflichtteile und freie Quote ..... 144

Ausgleichspflicht ..... 146

**Finanzielle Verpflichtungen aufgrund des Erbvorbezugs** ..... 149

Finanzielle Folgen für die Eltern ..... 149

Finanzielle Folgen für die Kinder oder Enkel ..... 151

## **7 Möglichkeiten der Weitergabe** ..... 155

**Weitergeben zu Lebzeiten** ..... 156

Gründe für ein Weitergeben zu Lebzeiten ..... 156

Das Eigenheim an die Kinder vermieten ..... 160

Das Eigenheim vorübergehend an Dritte vermieten ..... 164

Das Eigenheim weitergeben und doch darin wohnen bleiben ..... 167

Der Wohnungstausch ..... 170

Eine Zweitimmobilie weitergeben ..... 171

Das kleine Mehrfamilienhaus ..... 172

<b>Vererben nach dem Ableben</b> .....	173
Regelungen in Testament oder Erbvertrag .....	173
So beugen Sie Konflikte vor .....	176
Den Partner, die Partnerin absichern .....	179
Spezialfall Patchworkfamilie .....	183

## **8 Die finanzielle Seite** ..... 187

<b>Wertbestimmung und gerechte Aufteilung</b> .....	188
Wertbestimmende Faktoren .....	188
Methoden zur Wertbestimmung .....	190
Wie sieht eine gerechte Aufteilung aus? .....	191

<b>Wie weiter mit der Hypothek?</b> .....	195
Ausstieg aus der Hypothek .....	196
Die Hypothek auf die Kinder übertragen .....	198
Die Hypothek auf eine andere Immobilie übertragen .....	199
Gelder aus der zweiten Säule und der Säule 3a .....	201

<b>Steuern und Gebühren</b> .....	203
Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern .....	203
Erbschafts- und Schenkungssteuern .....	204
So können Sie die Steuern optimieren .....	207
Anfallende Gebühren .....	210

## **9 Übertragung und Übergabe** ..... 213

<b>Die letzten Schritte bei der Weitergabe</b> .....	214
Die Übertragung auf ein Kind .....	214
Räumung und Reinigung .....	215
Verträge und Versicherungen .....	216
Die persönliche Übergabe .....	217

<b>Anhang</b> .....	221
Beispiel eines Maklervertrags .....	222
Musterformulierungen für Testamente .....	226
Adressen und Links .....	228
Literatur .....	232
Stichwortverzeichnis .....	233