

**Verkaufen, vererben
oder vermieten**

Das Eigenheim

Üsé Meyer, Reto Westermann

Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis

Beobachter
EDITION

Inhalt

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

3 Der Verkauf 63

Mit oder ohne Makler?	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

Der Verkauf Schritt für Schritt	85
Die Besichtigung organisieren	87
Die Einreichung der Angebote	92
Die Auswahl der passenden Käuferschaft	93
Reservation und Anzahlung	95
Der Kaufvertrag	96

4 Die finanzielle Seite 101

Wie weiter mit der Hypothek?	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

Steuern und Gebühren	117
Die Grundstücksgewinnsteuer	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

Vererben nach dem Ableben	173
Regelungen in Testament oder Erbvertrag	173
So beugen Sie Konflikten vor	176
Den Partner, die Partnerin absichern	179
Spezialfall Patchworkfamilie	183

8 Die finanzielle Seite 187

Wertbestimmung und gerechte Aufteilung	188
Wertbestimmende Faktoren	188
Methoden zur Wertbestimmung	190
Wie sieht eine gerechte Aufteilung aus?	191

Wie weiter mit der Hypothek?	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

Steuern und Gebühren	203
Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern	203
Erbschafts- und Schenkungssteuern	204
So können Sie die Steuern optimieren	207
Anfallende Gebühren	210

9 Übertragung und Übergabe 213

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

Anhang 221

Beispiel eines Maklervertrags	222
Musterformulierungen für Testamente	226
Adressen und Links	228
Literatur	232
Stichwortverzeichnis	233