

## EIGENHEIMÜBERTRAG AN NÄCHSTE GENERATION

### Eigenheimübertrag eine grosse Herausforderung

Um ein Eigenheim innerhalb der Familie zu bewahren, bedarf es einer langfristigen Planung. Damit können potenzielle Hindernisse umgangen und auch künftigen Familien-Streitigkeiten entgegengewirkt werden. Der mittlere Preis für ein «normales» Einfamilienhaus liegt in der Schweiz bei rund CHF 1,2 Mio. In einzelnen Regionen sind die Preise deutlich höher, insbesondere in den Regionen der Zentralschweiz, Zürich und am Genfersee. Hier kosten Einfamilienhäuser CHF 2 Mio und (viel) mehr.

Im Kanton Zürich gehören mehr als die Hälfte der in privater Hand gehaltenen Wohnimmobilien Personen über 60 Jahre, wie die ZKB ermittelt hat. Diese Generation konnte sich Wohneigentum zu einer Zeit leisten, als es erschwinglicher war. Die Herausforderung besteht nun darin, wie das Wohneigentum zu den deutlich höheren Preisen an die nächste Generation übergehen kann, ohne dabei auf finanzielle Probleme oder familieninterne Streitigkeiten zu stossen. Für viele Eigentümer mit Kindern ist es ein Anliegen, das Eigenheim innerhalb der Familie zu halten. Dies wird jedoch zunehmend schwieriger, insbesondere wenn mehrere Geschwister beteiligt sind. Die steigenden Immobilienpreise zwingen zukünftige Eigentümer dazu, erhebliche finanzielle Mittel aufzubringen oder ein überdurchschnittliches Einkommen zu erzielen.

### Beispiel für eine familieninterne Regelung

Gehen wir von einer Familie mit zwei Nachkommen aus. Die Eltern sind heute über 70-Jährig und die Tochter Marlies (40-Jährig – verheiratet – 3 Kinder) ist sehr daran interessiert das Eigenheim der Eltern zu übernehmen. Der Sohn Florian (38-Jährig - alleinstehend) ist an der Übernahme nicht interessiert. Die Familie ist sich einig und möchte den Eigentumsübertrag vornehmen.

*Eckwerte zur Ausgangslage*

- Geschätzter Verkehrswert CHF 2 Mio
- Hypothek CHF 600'000

### Herausforderung 1: Ausgleich unter den Erben

Marlies würde somit eine Liegenschaft zu einem Wert von CHF 2 Mio und Hypotheken über CHF 0,6 Mio als Erbvorbezug / Schenkung erhalten. Der Netto-Vermögens-

übertrag beträgt somit CHF 1,4 Mio. Gemäss Art. 626 ZGB schuldet Marlies ihrem Bruder Florian die Hälfte dieses Betrags, falls die Familie keine andere Abmachung trifft.

Idealerweise ist somit Marlies in der Lage, umgehend nach dem Erbvorbezug dem Bruder Florian CHF 700'000 zu überweisen. Eine Finanzierung kann aus freien Mitteln, aus der Erhöhung der Hypothek oder auch durch eine entsprechende Schenkung durch die Eltern an Florian erfolgen.

Ein späterer Ausgleich (z.B. nach dem Tod der Eltern) ist auch möglich, allerdings gilt dann der Wert der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Ausgleichszahlung. Sollten die Liegenschaftspreise weiter ansteigen, wird somit auch der Ausgleichsbetrag höher ausfallen (Art. 630 ZGB).

### Herausforderung 2: Die Finanzierung

Gehen wir im Beispiel davon aus, dass weder die Eltern noch Marlies die CHF 700'000 verfügbar haben. Marlies plant somit die Aufstockung der Hypothek, damit sie umgehend den Ausgleich finanzieren kann.

Damit steigt die Hypothek auf CHF 1,3 Mio. Dies macht 65% des Verkehrswerts aus und liegt damit im Rahmen einer 1. Hypothek. Die Herausforderung wird bei der Tragbarkeitsberechnung liegen. Hier die folgenden Annahmen dazu:

- Zinssatz 5%
- Nebenkosten/Unterhalt 1% des Verkehrswerts
- Keine Amortisation (keine 2. Hypothek)

Marlies wird ein Einkommen von über CHF 250'000 benötigen, damit diese Finanzierung tragbar ist.  $(CHF\ 1,3\ Mio\ zu\ 5\% = CHF\ 65'000 + Nebenkosten\ CHF\ 20'000 = CHF\ 85'000 * 3 = CHF\ 255'000)$

### Fazit

Eine sorgfältige Planung der Refinanzierung und ein genereller Vermögensaufbau ist entscheidend, um sicherzustellen, dass die finanzielle Belastung für den zukünftigen Eigentümer tragbar ist und die Finanzierung gesichert bleibt. Es gibt keine universelle Lösung für die Vererbung von Wohneigentum innerhalb der Familie, aber eine frühzeitige Planung und offene Kommunikation sind entscheidend, um Konflikte zu minimieren.

## Neue Blog-Einträge

- 8.3.2024 – Neuer Bundesgerichtsentscheid – Sozialhilfe und Freizügigkeitsguthaben

Weiterlesen im Mendo-Blog: <https://mendo.ch/blog/>

## Wer geht wann in Pension?

Das Rentenalter in der Schweiz ist ein Dauerbrenner auf der politischen Bühne. Offizielles Referenzalter und politische Vorstösse (Initiativen) hin oder her – wann gehen Herr und Frau Schweizer wirklich in den Ruhestand? Und gibt es zwischen den Wirtschaftsbranchen Unterschiede?

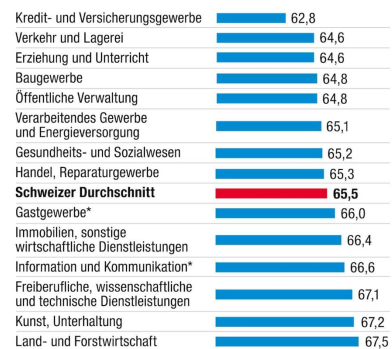
Zahlen des Bundesamts für Statistik (BFS) zeigen, dass die Schweizerinnen und Schweizer den Arbeitsmarkt im Schnitt mit 65,5 Jahren verlassen – inklusive Selbständigerwerbende, die oft sehr lang berufstätig bleiben.

Dieser Schnitt liegt somit aktuell über dem Referenzalter der AHV. Zwischen den Wirtschaftsbranchen bestehen aber recht grosse Unterschiede, wie die Grafik rechts aufzeigt.

In der Finanzbranche liegt der Schnitt bei 62,8 Jahren. Nicht einmal die Hälfte der Beschäftigten arbeitet bis 65. Ein Grund dafür dürfte das höhere Lohnniveau sein. Allerdings werden viele Frühpensionierungen wohl nicht nur freiwillig erfolgen. Neue und schärfere regulatorische Rahmenbedingungen und Umstrukturierungen dürften den Druck zur Frühpension auch gefördert haben.

### Wer geht wann in den Ruhestand

Durchschnittliches Alter beim Austritt aus dem Arbeitsmarkt nach Wirtschaftsbranche in den Jahren 2016 bis 2020. Die Erhebung berücksichtigt Arbeitnehmende, Selbständige und Erwerbslose.



\*Resultate basieren auf weniger als 160 Beobachtungen und sind deshalb mit Vorsicht zu interpretieren. Quelle: BFS/SAKE © Blick Grafik © Blick Grafik

## Exchange Traded Funds ETF sind kostengünstig – wirklich?

ETF sind kostengünstige Anlagefonds, welche börsengehandelt werden. Vergleicht man die TER (Total Expense Ratio) von ETF mit anderen Anlagefonds, so liegen diese in der Tat deutlich tiefer. Die Kosten für die Vermögensverwaltung, das Management etc. sind also im Vergleich günstig. Anleger und Anlegerinnen sollten aber auch weitere «Kosten» beachten, und zwar Steuerbelastungen, welche beim ETF (Fondsvermögen) anfallen und die nicht ausgewiesen werden. Es geht dabei um Belastungen aus Verrechnungs- und Stempelsteuern oder ähnlichen Quellensteuern in anderen Ländern. Bezüglich der Steuerbelastung aus solchen Abgaben ist in der Regel das Domizil der Fondsgesellschaft entscheidend. In einem Artikel geht das Vermögenszentrum VZ auf diesen Umstand ein. Die Belastungsunterschiede können je nach Fondsdomizil bedeutend sein. Link zum Artikel: <https://www.vermoegenszentrum.ch/wissen/etf-besteuern>

## Finanzberater/in des Jahres – Wettbewerb läuft noch bis am 31.3.2024

Zum 19. Mal führt die IAF den jährlichen Wettbewerb durch. Stecken Sie aktuelle in der Vorbereitung zu einer Abschlussprüfung? Möchten Sie wissen, ob Ihr Wissen à jour ist? Dann ist dies ein ideales Training. Link für weitere Informationen und Anmeldung: <https://www.finanzberater-des-jahres.ch/>

## Plötzlich reden Privatanleger über Scalping...

...doch was ist dies? Scalping ist eine intensive Form des Day Tradings, die auf kurzfristigen Kursbewegungen basiert, um Gewinne zu erzielen. Typischerweise werden Positionen nur für 3 bis 5 Minuten gehalten, wobei einige nur für 1 Minute offen sind. Die schnelle Abwicklung der Trades führt oft zu kleinen Gewinnen, weshalb häufig grössere Positionen gehandelt werden. Die Nutzung von Hebeln ermöglicht es, die Strategie durch zahlreiche Trades rentabel zu machen. Positionen werden niemals über Nacht gehalten, und wenn sie es doch werden, spricht man nicht mehr von Scalping. Fazit: Für «normale» Privatkunden wohl kaum geeignet.