BLKB-Beratung

Immobilie weitergeben



Eine frühzeitige und gut durchdachte Weitergabe einer Immobilie bietet die Möglichkeit, die Nachfolge zu regeln und Angehörige zu unterstützen. Dabei sollten finanzielle, steuerliche, erbrechtliche und persönliche Aspekte sorgfältig berücksichtigt werden. Mit vorausschauender Planung lassen sich passende Lösungen finden und spätere Konflikte oder unerwartete Folgen vermeiden.

Das sollte ich wissen

Die passende Form der Übertragung

Für die Weitergabe einer Immobilie gibt es verschiedene Möglichkeiten – zum Beispiel als Schenkung, Erbvorbezug, Verkauf oder als Kombination daraus. Welche Variante am besten passt, richtet sich nach den persönlichen Zielen sowie den finanziellen und familiären Gegebenheiten.

Wohnen trotz Eigentumsübertragung

Wer die eigene Immobilie weitergibt und weiterhin darin wohnen möchte, kann dies über ein Wohnrecht, eine Nutzniessung oder ein Mietverhältnis regeln. Das Wohnrecht sichert das eigene Wohnen, während die Nutzniessung weitergeht und beispielsweise auch erlaubt, die Immobilie an Dritte zu vermieten und die Mieteinnahmen zu erhalten. Welche Lösung geeignet ist, hängt von der persönlichen Situation und den langfristigen Zielen ab.

Auswirkungen auf den Nachlass

Die Übertragung einer Immobilie kann den späteren Nachlass deutlich beeinflussen. Besonders bei mehreren Nachkommen ist es ratsam, frühzeitig zu klären, wie die Übertragung bei der späteren Erbteilung berücksichtigt wird und ob Ausgleichsregelungen sinnvoll sind.

Steuerliche und finanzielle Folgen

Bei der Übertragung einer Liegenschaft können je nach Ausgestaltung und Kanton unterschiedliche steuerliche Folgen entstehen, beispielsweise Grundstückgewinnsteuern, Handänderungsabgaben oder Schenkungssteuern. Auch ein Verkauf unter dem Marktwert kann steuerliche und erbrechtliche Auswirkungen haben. Deshalb sollten die Folgen vor der Übertragung individuell geprüft werden.

Eigene finanzielle Sicherheit

Mit der Übertragung einer Immobilie geht das Eigentum auf die neue Eigentümerin oder den neuen Eigentümer über. Daher empfiehlt es sich, im Vorfeld zu prüfen, wie sich die Übertragung auf die eigene finanzielle Situation und auf einen möglichen späteren Anspruch auf Ergänzungsleistungen auswirken kann.

Entscheidende Fragen

Wann ist der richtige Zeitpunkt für die Weitergabe?

Die Entscheidung sollte zu Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation passen. Mit frühzeitiger Planung schaffen Sie sich mehr Handlungsspielraum und können verschiedene Lösungen in Ruhe abwägen.

Welche Übertragungsform passt zu meiner Situation?

Entscheidend ist nicht nur, wem die Immobilie übertragen werden soll, sondern auch, welche Ziele damit verbunden sind. Möchten Sie weiterhin darin wohnen, die Immobilie unentgeltlich weitergeben oder durch einen Verkauf finanzielle Mittel erhalten? Auch die Unterstützung der nächsten Generation, die eigene finanzielle Sicherheit sowie die familiäre, steuerliche und erbrechtliche Situation spielen bei der Wahl der passenden Lösung eine wichtige Rolle.

Ist die Immobilie auch für die nächste Generation langfristig finanzierbar?
Auch für die übernehmende Person muss die Weitergabe finanziell tragbar sein. Neben einer allfälligen Finanzierung sind laufende Kosten, bestehende Hypotheken sowie künftige Unterhalts- und Investitionskosten zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Prüfung schafft Klarheit darüber, ob die Immobilie langfristig gehalten werden kann.

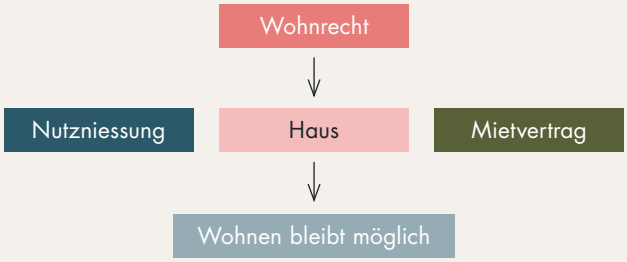
Soll ich die Immobilie bereits zu Lebzeiten weitergeben oder erst im Nachlass regeln?
Eine Übertragung zu Lebzeiten schafft frühzeitig klare Eigentumsverhältnisse, ist jedoch mit weitreichenden finanziellen und rechtlichen Folgen verbunden. Alternativ kann die gewünschte Weitergabe im Rahmen der Nachlassplanung geregelt werden. Welche Lösung besser passt, hängt von den persönlichen Zielen, der familiären Situation und der eigenen finanziellen Sicherheit ab.

Wie wirkt sich die Weitergabe auf meine eigene finanzielle Situation aus?
Mit der Weitergabe einer Immobilie verändert sich auch die eigene Vermögenssituation. Deshalb sollte geprüft werden, ob genügend finanzielle Mittel für den gewünschten Lebensstandard, die künftige Wohnsituation und unerwartete Ausgaben vorhanden bleiben. Auch mögliche Kosten für Betreuung oder Pflege sollten langfristig berücksichtigt werden.

Wie unterstützt mich die BLKB bei der Weitergabe einer Immobilie?
Die BLKB steht Ihnen bei der finanziellen Planung der Immobilienübertragung zur Seite. Gemeinsam analysieren wir Ihre persönliche Situation, zeigen mögliche Auswirkungen auf und unterstützen Sie dabei, eine passende Lösung für Sie und Ihre Familie zu finden.

Möglichkeit	Zu beachten
Schenkung	Das Eigentum geht sofort auf die beschenkte Person über.
Erbvorbezug	Kann bei der späteren Erbteilung berücksichtigt werden.
Wohnrecht	Sie dürfen die Immobilie weiterhin selbst bewohnen.
Nutzniessung	Sie können die Immobilie weiterhin nutzen und beispielsweise vermieten.
Verkauf innerhalb der Familie	Kaufpreis, Finanzierung und steuerliche Folgen sollten sorgfältig geprüft werden.

Weiterwohnen nach der Übertragung
Eigentum übertragen und weiterhin zu Hause wohnen kann zusammenpassen.



Finanzielle Freiheit ist eine wichtige Grundlage für ein selbstbestimmtes Leben

Damit Sie Ihre Ziele erreichen und wichtige finanzielle Entscheidungen mit Zuversicht treffen können, braucht es eine Finanzstrategie, die zu Ihrer persönlichen Situation passt und sich mit Ihren Lebensphasen weiterentwickelt. Mit der BLKB-Beratung unterstützen wir Sie Schritt für Schritt:

1. **Analyse:** Wir analysieren Ihre Vermögens-, Familien- und Lebenssituation und besprechen gemeinsam Ihre Ziele, Pläne und Wünsche.

2. **Planung:** Darauf aufbauend entwickeln wir gemeinsam Ihren individuellen Finanzplan. Dabei berücksichtigen wir alle relevanten finanziellen Aspekte, von Ihrer Liquiditäts- und Vermögensplanung über Vorsorge bis hin zu steuerlichen Fragestellungen.

3. **Umsetzung und Begleitung:** Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung der vereinbarten Massnahmen und stehen Ihnen langfristig in jeder Lebensphase zur Seite.

blkb.ch/blkb-beratung

Setzen Sie sich zusammen mit uns intensiv mit Ihrer eigenen Situation auseinander, um fundierte Entscheidungen zu treffen.

Kontaktieren Sie uns für eine Standortbestimmung.

blkb.ch/finanzieren

Dieses Dokument enthält Werbung.
Dieses Dokument dient nur zu Werbe- und Informationszwecken, ist ausschliesslich für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich explizit nicht an Personen, deren Nationalität und/oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen, die möglicherweise US-Personen nach der Definition der Regulation S des US Securities Act von 1933 sind, verteilt und/oder weiterverteilt werden. Gemäss Definition umfasst der Begriff "U.S. person" jede natürliche US-Person oder jede nach amerikanischem Recht gegründete juristische Person, Unternehmung, Firma, Kollektivgesellschaft oder sonstige Gesellschaft. Eine Vervielfältigung oder Reproduktion dieses Dokuments, auch auszugsweise, ist ohne vorgängige schriftliche Einwilligung der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) nicht gestattet.

Die Ausführungen und Angaben in diesem Dokument wurden von der BLKB – teilweise aus externen Quellen, welche die BLKB nach bestem Wissen als zuverlässig beurteilt – mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die BLKB bietet keinerlei Gewähr für deren Inhalt, Vollständigkeit und Richtigkeit. Sie lehnt jede Haftung für Schäden oder Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben.

Dieses Dokument sowie die darin enthaltenen Informationen stellen weder eine Beratung noch ein Angebot noch eine Aufforderung noch eine Empfehlung noch eine Einladung zur Zeichnung, zum Erwerb oder zum Verkauf irgendwelcher Finanzinstrumente oder zur Vornahme sonstiger Transaktionen dar. Sie bilden auch keine Grundlage für einen entsprechenden Vertrag oder eine entsprechende Verpflichtung jedweder Art. Dementsprechend entbinden sie den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Dem Empfänger wird empfohlen, bei Bedarf unter Beizug eines Beraters die Informationen in Bezug auf ihre Vereinbarkeit mit seinen persönlichen eigenen Verhältnissen, insbesondere auf rechtliche, steuerliche, regulatorische und andere Konsequenzen zu prüfen.

Sämtliche Informationen und geäusserten Einschätzungen sind rein indikativ, nur im Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments aktuell, können sich jederzeit ändern und sind als Entscheidungsgrundlage ungeeignet. Die in diesem Dokument enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen basieren auf den Annahmen und Erwartungen, welche die BLKB zum heutigen Zeitpunkt für realistisch hält, die sich aber als falsch herausstellen können. Entsprechend besteht das Risiko, dass Aussichten, Vorhersagen, Prognosen, Projektionen und andere in zukunftsbezogenen Aussagen beschriebene oder implizierte Ergebnisse nicht erreicht werden. Zudem stellt eine positive Rendite einer Anlage in der Vergangenheit keine Garantie für eine positive Rendite in der Zukunft dar. Die BLKB schliesst die Haftung für diese Fälle vollumfänglich aus.

Dieses Dokument ist kein Prospekt im Sinne von Artikel 35 ff. des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) und wurde auch nicht von einer Schweizer Prüfstelle gemäss Artikel 51 FIDLEG geprüft und/oder genehmigt. Der Prospekt und das Basisinformationsblatt (BIB resp. KID) für Finanzinstrumente können kostenlos bei den zuständigen Vertriebsstellen, bei der Depotbank, der Fondsleitung oder online auf der Website der Swiss Fund Data AG www.swissfunddata.ch oder der SIX Exchange Regulation AG www.ser-ag.com bezogen werden.

In Ausnahmefällen, insbesondere wenn keine interessenwahrenden nachhaltigen Anlageinstrumente zur Verfügung stehen, kann die BLKB zwecks Einhaltung ihrer Anlagepolitik und Sicherstellung der Diversifikation auf passive Anlageprodukte zurückgreifen.

Falls in diesem Dokument Daten der SIX Swiss Exchange verwendet wurden, gilt der Disclaimer der SIX Index AG: SIX Index AG ist die Quelle der in der vorliegenden Berichterstattung aufgeführten Indizes und der darin enthaltenen Daten. SIX Index AG ist in keinerlei Form an der Erstellung der in dieser Berichterstattung enthaltenen Informationen beteiligt. SIX Index AG übernimmt keinerlei Gewährleistung und schliesst jegliche Haftung (sowohl aus fahrlässigem sowie aus anderem Verhalten) in Bezug auf die in dieser Berichterstattung enthaltenen Informationen – wie unter anderem für Genauigkeit, Angemessenheit, Richtigkeit, Vollständigkeit, Rechtzeitigkeit und Eignung für beliebige Zwecke – sowie hinsichtlich Fehlern, Auslassungen oder Unterbrechungen der von der SIX Index AG zur Verfügung gestellten Indizes oder deren Daten aus. Jegliche Verbreitung oder Weitergabe der von SIX Index AG stammenden Informationen ist untersagt.

Falls in diesem Dokument Daten der MSCI Inc. verwendet wurden, gilt der Disclaimer der MSCI Inc.: Certain information contained herein (the "Information") is sourced from/copyright of MSCI Inc., MSCI Solutions LLC, or their affiliates ("MSCI"), or information providers (together the "MSCI Parties") and may have been used to calculate scores, signals, or other indicators. The Information is for internal use only and may not be reproduced or disseminated in whole or part without prior written permission. The Information may not be used for, nor does it constitute, an offer to buy or sell, or a promotion or recommendation of, any security, financial instrument or product, trading strategy, or index, nor should it be taken as an indication or guarantee of any future performance. Some funds may be based on or linked to MSCI indexes, and MSCI may be compensated based on the fund's assets under management or other measures. MSCI has established an information barrier between index research and certain Information. None of the Information in and of itself can be used to determine which securities to buy or sell or when to buy or sell them. For regulatory disclosures mandated under the EU ESG Rating Activities Regulation (Regulation (EU) 2024/3005), please visit www.msci.com/legal/sustainability-and-climate-resources-and-disclosures for methodology and organizational disclosures and https://one.msci.com for rating level disclosures. The Information is provided "as is" and the user assumes the entire risk of any use it may make or permit to be made of the Information. No MSCI Party warrants or guarantees the originality, accuracy and/or completeness of the Information and each expressly disclaims all express or implied warranties. No MSCI Party shall have any liability for any errors or omissions in connection with any Information herein, or any liability for any direct, indirect, special, punitive, consequential or any other damages (including lost profits) even if notified of the possibility of such damages.

Basellandschaftliche Kantonalbank
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal
+41 61 925 94 94
kundencenter@blkb.ch
blkb.ch