

*Wohneigentumsübertragung – Michèle Steiner-Ludin von der Luzerner Kantonalbank erläutert, worauf man beim Übertrag von Wohneigentum in der Familie achten muss.*

# Übertragung zu Lebzeiten

Durch eine Übergabe zu Lebzeiten können Sie einen Teil Ihres Vermögens – wie zum Beispiel ein Haus oder eine Eigentumswohnung – auf Ihre Nachkom-

**MICHÈLE STEINER-LUDIN  
LUZERNER KANTONALBANK**

men übertragen. Mit einer solchen vorweggenommenen Erbfolge können Sie Erbstreitigkeiten vermeiden. Es ist jedoch ratsam, eine solche Regelung in Absprache mit Ihrer ganzen Familie vorzunehmen.

## Nutzniessung oder Wohnrecht?

Zunächst stellt sich die Frage, ob Sie als bisheriger Eigentümer weiterhin in Ihrer Liegenschaft wohnen möchten. Wenn ja, können Sie die Übertragung der Liegenschaft unter Vorbehalt der Nutzniessung oder eines Wohnrechts abwickeln. Bei der Variante Wohnrecht können Sie in der Liegenschaft wohnen, bei der Nutzniessung haben Sie zudem auch das Recht, die Liegenschaft zu vermieten und den Mietertrag zu erhalten. Als Nutzniesser müssen Sie dafür aber auch für mehr Kosten aufkommen. Sowohl die Nutzniessung als auch das Wohnrecht werden im Grundbuch eingetragen.

## Schenkung oder Verkauf?

Sie müssen sich ausserdem entscheiden, ob Sie Ihre Liegenschaft Ihren Kindern verkaufen oder verschenken möchten. Dies hängt nicht zuletzt von Ihren finanziellen Möglichkeiten ab. Ich empfehle Ihnen in jedem Fall, den Wert der Liegenschaft durch einen unabhängigen Schätzer



Michèle Steiner-Ludin, MLaw Rechtsanwältin, Erbrechtsberatungen, Luzerner Kantonalbank.

BILD ZVG

bestimmen zu lassen. Falls Sie als Eltern Ihren Nachkommen die Liegenschaft unter dem tatsächlichen Marktwert verkaufen, ist damit meist ein Erbvorbezug verbunden. Das Gesetz sieht in diesem Zusammenhang vor, dass bei einer späteren Erbteilung alle Nachkommen gleichgestellt sind, ausser es bestehen anderweitige Anordnungen. Die Miterben können die Ausgleichung

oder die Herabsetzung verlangen, wenn ihre Pflichtteile verletzt werden. Bei geschenkten Liegenschaften kann dies besonders einschneidend sein. Von Gesetzes wegen gilt nämlich der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers. Dies gilt auch, wenn bei der Übertragung ein Preis abgemacht wurde. In einem gemeinsamen Erbvertrag können Sie genau diese Fra-

gen unter Einbezug der ganzen Familie verbindlich regeln.

## Steuerfolgen genau prüfen

Wenn ein Grundstück übertragen wird, sind immer auch die Steuerfolgen sorgfältig abzuklären. Bei der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens ist insbesondere der vom Veräusserer erzielte Gewinn zu versteuern und unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Die Steuergesetze erlauben unter gewissen Umständen, die Zahlung der Grundstückgewinnsteuer aufzuschieben, so zum Beispiel bei Erbvorbezügen. Zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks und der Gegenleistung der zukünftigen Erben und Erben muss dabei ein offensichtliches Missverhältnis (das heisst rund 25 Prozent des Verkehrswertes muss Schenkungsanteil sein) bestehen. Weitere Steuern sind neben den ordentlichen nicht zu erwarten, zumal Rechtsgeschäfte unter anderem zwischen Verwandten in auf- und absteigender Linie von der Handänderungssteuer ausgenommen sind. Der Kanton Luzern kennt zudem keine Schenkungssteuer. Schenkungen, die jedoch innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Todestag des Erblassers erfolgt sind, unterliegen der Erbschaftssteuer.

## Fazit

Bei einer Übertragung sind viele Faktoren zu berücksichtigen. Meine Empfehlung: Wenden Sie sich an Spezialisten, damit Sie für Ihre Familie eine tragfähige Lösung finden können.

## WAHL

### Höchste Luzernerin

Kantonsrätin Hildegard Meier-Schöpfer (FDP, Willisau) ist in der Juni-Session des Parlaments zur Kantonsratspräsidentin 2018/19 gewählt worden. Sie erzielte ein Glanzresultat: Hildegard Meier erhielt 109 von 113 möglichen Stimmen. Das zeugt von ihrer guten Abstimmung und Akzeptanz in allen Fraktionen. Sie wird somit vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 als höchste Luzernerin die Sitzungen des Kantonsrats leiten und den Kanton nach aussen vertreten. Hildegard Meier-Schöpfer ist seit vielen Jahren aktives Mitglied der «Gruppe Politik» des HEV Kanton Luzern. Die «Gruppe Politik» setzt sich aus Vertretern von allen bürgerlichen Fraktionen zusammen und behandelt jeweils die Traktandenliste vor den Sessions aus eigentumsrelevanter Sicht. Geleitet wird die Gruppe von Walter Stucki, Chef des Ressorts Politik im HEV-Vorstand. Als engagiertes Mitglied der «Gruppe Politik» hat Hildegard Meier an der Generalversammlung des HEV Kanton Luzern am 29. Mai 2018 in Willisau teilgenommen. *Bi*



Hildegard Meier-Schöpfer. BILD ZVG

## KURS

### Liegenschaften

Wer den Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft plant, erhält im Kurs «Kauf und Verkauf von Liegenschaften» wichtige Tipps – egal ob es sich um bestehende Liegenschaften oder Neubauten handelt. Im Kurs werden die Eigenheiten der Eigentumsformen Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Stockwerkeigentum erläutert. Weitere Themen: Abschluss eines Kaufvertrages, Reservationsvertrag, Gewährleistungsansprüche, Garantie- und Verjährungsfristen, Grundstückgewinnsteuer, Dumont-Praxis, Dienstbarkeiten, Werkvertrag, Beizug Immobilienmakler. Der Kurs findet am Dienstag, 18. September 2018, 14.00 bis 17.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des HEV Kanton Luzern statt: Hallwilerweg 5, Luzern. Preise: CHF 195.00 für Mitglieder, CHF 345.00 für Mitgliederpaare, CHF 225.00 für Nicht-Mitglieder, CHF 410.00 für Nicht-Mitgliederpaare. Weitere Informationen und Anmeldung unter [www.hev-luzern.ch/bildung](http://www.hev-luzern.ch/bildung). *Bw*

## IMMO-RATGEBER DER HEV IMMOAG LUZERN



**MARKUS HUWILER**  
Immobilienbewerter  
mit eidgenössischem  
Fachausweis  
HEV IMMO AG Luzern

- Bewertungen
- Zustandsanalysen
- Nutzungsstudien

### Was gehört zu einer umfassenden Immobilienbewertung?

Die Gründe für eine Bewertung einer Liegenschaft sind vielfältig. So lassen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ein Bewertungsgutachten erstellen, wenn sie die Liegenschaft verkaufen wollen, bei güter- oder erbrechtlichen Fragen, als Finanzierungsgrundlage für Banken sowie bei

Transaktionen von privaten Liegenschaften ins Geschäftsvermögen und umgekehrt.

### Fundiertes Dossier

Damit der Bewertungsprofi ein fundiertes Dossier mit klaren Aussagen erstellen kann, stellt der Eigentümer verschiedene Dokumente und Angaben zur Liegenschaft zur Verfügung. Der Bewertungsfachmann macht sich auch öffentlich zugängliche Informationen sowie eigene und fremde Marktdaten und Vergleichspreise zu nutzen. Unverzichtbar ist eine Besichtigung der Liegenschaft vor Ort. Dabei verschafft sich der Fachmann ein Bild über den Bauzustand und die Funktionalität der zu bewertenden Liegenschaft, aber auch die örtlichen Qualitäten wie Aussicht, Besonnung, Immissionen, Nähe zu öffentlichen Infrastrukturen, etc. Im Gutachten werden hin-

sichtlich Wertrelevanz öffentlich rechtliche oder privatrechtliche Verträge zur Liegenschaft, allfälliges Ausnutzungspotenzial sowie bautechnische und baurechtliche Fragen beurteilt.

### Drei Bewertungsmethoden

Zur Ermittlung des Wertes einer Liegenschaft können grundsätzlich drei verschiedene Methoden respektive Sichtweisen angewendet werden: der Real- respektive Substanzwert, der Ertragswert (Barwert, DCF) und der Vergleichswert (unter anderem hedonische Verfahren). Je mehr Methoden angewendet werden, desto verlässlicher fällt das Ergebnis aus, weil sich dadurch die Berechnungsannahmen der einzelnen Methoden vergleichen und hinterfragen lassen.

### Wert ist nicht gleich Preis

Der Wert einer Immobilie richtet sich immer nach dem Nutzen, den sie in Zukunft erbringen mag. Wert und Preis sind dabei aber nicht dasselbe. Der (Markt)-Preis ist immer das reale Verhandlungsergebnis zwischen Verkäufer und Käufer, beeinflusst von ihren jeweiligen Umständen. Der Immobilienbewerter ermittelt also keinen Preis, sondern immer einen Wert.



Die HEV Immo AG, Tochter des HEV Kanton Luzern, bewertet und verkauft unter anderem auch Liegenschaften.  
[www.hev-immoag.ch](http://www.hev-immoag.ch)

**Sommer 2018**

**eingeschränkte  
Öffnungszeiten**

vom 9. Juli bis 17. August 2018  
Montag 9.00 bis 11.30 Uhr  
Mittwoch 9.00 bis 11.30 Uhr

**HEV Luzern**  
Hallwilerweg 5  
6002 Luzern

Für Termine  
ausserhalb  
der offiziellen  
Öffnungszeiten  
vereinbaren  
Sie bitte rechtzeitig  
einen Termin.

Hotline 0900 99 33 00 für Mitglieder 15 Minuten gratis ab Festnetz, anschliessend Fr. 2.16 pro Minute