

# Testament und Immobilien

Wie verfasse ich mein Testament korrekt – und was ist zu beachten im Zusammenhang mit meiner Liegenschaft?

GABRIELA DREIFUSS

Treuhänderin mit FA, Steuerberaterin,  
NRS Treuhand AG

Damit der eigene letzte Wille auch wirklich umgesetzt werden kann, sollte man sich bereits zu Lebzeiten darüber Gedanken machen, wem man was und wie vererben oder vermachen möchte. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, seinen Nachlass zu regeln. Einerseits, indem man ein Testament – auch letztwillige Verfügung genannt – verfasst, andererseits mittels Erbvertrag, der unter sämtlichen gesetzlichen Erben öffentlich abgeschlossen wird. Um über sein Vermögen letztwillig verfügen zu können, muss man das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und urteilsfähig sein. Das heisst, man muss imstande sein, vernunftgemäss zu handeln.

Das Testament kann öffentlich (notariell beglaubigt), mündlich oder, wie in den meisten Fällen, in einfacher Schriftlichkeit erfolgen. In diesem Artikel wird nur das schriftliche Testament erläutert.

Damit der letzte Wille des Erblassers auch wirklich umgesetzt werden kann, sollten die nachfolgenden Punkte eingehalten werden:

- Das Testament muss vom Erblasser selbst von Anfang bis zum Ende von Hand geschrieben sein;
- Die letztwillige Verfügung ist mit eigenhändiger Unterschrift und Datum zu versehen;
- Das Testament ist ein höchstpersönliches Recht, aus diesem Grund kann man die Begünstigten auch selbst bestimmen;
- Falls es bereits Testamente gibt, sollte erwähnt werden, dass sämtliche vorherigen Testamente aufzuheben sind – diese sind gleichzeitig zu vernichten;
- Allfällige Begünstigte sollten im Testament mit den vollständigen Personalien erfasst werden, um Missverständnisse zu vermeiden. Dem Testament kann auch eine Adressliste beigelegt werden;
- Es können Ersatzverfügungen getroffen werden für den Fall, dass eine begünstigte Person zum Zeitpunkt des Ablebens des Erblassers bereits verstorben ist;
- Den Erben können Quoten des Nachlasses zugewiesen werden, sofern nicht etwas explizit – wie beispielsweise eine Liegenschaft oder ein Bild – vermacht wird;



Wem soll was vererbt werden – darüber sollten sich gerade Hauseigentümer rechtzeitig Gedanken machen und den Entscheid in einem handschriftlichen Testament oder einem Erbvertrag festhalten.

BILD STADTRATTE/FOTOLIA

■ Die Pflichtteile der gesetzlichen Erben sind zu beachten und dürfen nicht verletzt werden, ansonsten kann das Testament durch die pflichtteilgeschützten Erben angefochten werden;

■ In der letztwilligen Verfügung kann ein Willensvollstrecker genannt werden, der den letzten Willen gemäss dem Testament so gut wie möglich umzusetzen versucht;

■ Sobald das Testament verfasst ist, ist dieses an einem sicheren Ort aufzubewahren. Es kann auch eine Kopie des Testaments dem Willensvollstrecker oder einer vertrauten Person zur Aufbewahrung übergeben werden.

Viele Eigentümer stellen sich Fragen wie: Was passiert mit meiner respektive unserer Liegenschaft nach meinem Tod? Welche Massnahmen kann ich treffen, dass mein Ehegatte auch nach meinem Ableben weiterhin in unserer gemeinsamen Liegenschaft wohnen bleiben kann? Folgende Beispiele zeigen, was Sie als Hausbesitzer vorsehen können, wenn Sie die Liegenschaft mittels Testament vererben möchten.

Oft lassen sich Liegenschaften und Grundstücke nicht gleichmässig unter den Erben aufteilen. Sofern im Testament nicht explizit etwas über die selbstbewohnte Liegenschaft erwähnt wird, wird dem überlebenden Ehegatten ein Vorrecht eingeräumt. Für Ferienwohnungen und vermietete Mehrfamilienhäuser gilt diese Regelung nicht. Sofern der Ehegatte das

Vorrecht ausübt, wird die Liegenschaft seinem Erbeil angerechnet.

Der Erblasser muss sich auch Gedanken dazu machen, ob der überlebende Ehegatte finanziell in der Lage ist, die Liegenschaft selbst zu tragen respektive die anderen gesetzlichen Erben auszuzahlen. Die Auszahlung kommt zum Zug, wenn nicht genügend Vermögenswerte vorhanden sind und die Liegenschaft der grösste Wert der Erbmasse darstellt.

Ist der Ehegatte finanziell nicht in der Lage, die Liegenschaft alleine zu tragen und die übrigen Erben auszuzahlen, gibt es die Möglichkeit, dem Ehegatten ein Wohnrecht einzuräumen oder die Nutzniessung zuzuteilen.

Eine häufig angewendete Möglichkeit ist es, die gemeinsamen Kin-

der auf den Pflichtteil zu setzen und die frei verfügbare Quote dem überlebenden Ehegatten zuzuweisen. So ist es in den meisten Fällen möglich, dass der Ehegatte in der selbstbewohnten Liegenschaft bleiben kann und die übrigen Vermögenswerte wie z. B. Barvermögen oder Wertchriften den restlichen Erben ausbezahlt werden. Weitere Möglichkeiten können auch mit einem Erbvertrag oder mit einem Erbverzicht der übrigen Erben umgesetzt werden. Sobald eine Liegenschaft infolge Erbschaft an einen Erben übertragen wird, muss ein Eintrag im Grundbuch erfolgen.

In Sachen Erbschaft gilt es noch zu erwähnen, dass jeder Nachlass individuell betrachtet werden muss und die ideale Lösung für jede Person anders aussehen kann.

## Steuern und Immobilien – beim HEV finden Sie Rat!

**Steuerhotline:** Die Steuerspezialisten von NRS Treuhand AG geben Ihnen Auskunft.

Wohneigentümer werden vom Fiskus auf vielfältige Art und Weise zur Kasse gebeten. So fallen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft beispielsweise Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Vermögenssteuern, Einkommens- oder Ertragssteuern und Mehrwertsteuern an. Umso wichtiger ist es, die zulässigen Abzüge zu kennen.



MICHAEL EICHHOLZER  
dipl. Steuerexperte,  
MAS MWST,  
NRS Treuhand AG



CHANTAL NICOLLIER  
Betriebswirtschaftlerin HF,  
Steuerberaterin,  
NRS Treuhand AG



GABRIELA DREIFUSS  
Treuhänderin mit FA,  
Steuerberaterin,  
NRS Treuhand AG

**Am Dienstag, 30. Januar 2018, 09.00-16.00 Uhr, beantworten die Steuer- und Immobilienspezialisten von NRS Treuhand AG Ihre Fragen.**

**Rufen Sie uns am 30. Januar an: Tel. 0800 438 438**

HYPO-RATGEBER

XXX



MICHAEL MÜLLER  
Experte HEV Hypothek  
HypothekenZentrum AG

A. K. XXX

XXX

(email@hyp.ch)

### BUCH ZUM THEMA

#### Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschunzel



Der HEV-Ratgeber richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Er begleitet die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Das Buch soll Hauseigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Es dient bei einfacheren Steuerfragen als Nachschlagewerk und leicht verständlicher Leitfaden. Die Autorin, Sibylle Merki, diplomierte Steuerexperte, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, verfügt über langjährige Berufserfahrung im Bereich Steuern. Sie war mehrere Jahre als Steuerkommissarin in einer kantonalen Steuerverwaltung tätig.

**Ratgeber zum Aktionspreis: nur Fr. 20.- für Mitglieder und Fr. 25.- für Nicht-Mitglieder!**

Normalpreis Fr. 34.50 für Mitglieder, Fr. 39.50 für Nicht-Mitglieder. Zu bestellen unter:  
[www.hev-shop.ch](http://www.hev-shop.ch), Tel. 044 254 90 20, Fax 044 254 90 21 oder [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)

### VERANSTALTUNG ZUR HEV HYPOTHEK

**Mittwoch, 18.04.2018, 18.00-19.00 Uhr,**  
Hotel Continental-Park, **Luzern.**

**Die Teilnahme ist kostenlos** – Anmeldung erforderlich via Mail: [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)  
[www.hev-hypothek.ch](http://www.hev-hypothek.ch)