Sie übernahm mit 34 Jahren das Elternhaus – was es für eine erfolgreiche Übergabe braucht

Aufteilung einer Liegenschaft Dank Erbvorbezug erweiterte Alexandra Nägeli das Haus zu zwei Wohneinheiten. Ohne das Entgegenkommen ihrer Brüder hätte das nicht geklappt. Was ein Experte Erben empfiehlt.

Isabel Strassheim (Text) und **Manuela Matt** (Fotos)

Das Haus bleibt in der Familie: Alexandra Nägeli mit ihren Eltern vor ihrem renovierten und erweiterten Anwesen im Toggenburg.

Blick in Wohnbereich und Küche: Die Kinder waren der Grund für die Rückkehr ins Dorf und ins Elternhaus.

In der alten Holzschindelfassade prangen weiter die klassischen Sprossenfenster, doch in den Anbauten links und rechts sind grosse Panoramascheiben dazugekommen. Alexandra Nägeli war 34 Jahre alt, als sie das Elternhaus übernommen und umgebaut hat und ihre zwei Brüder ausbezahlt wurden. Ihre Mutter war 65 und ihr Vater 67. «Wir waren bei der Übergaberegelung früh dran», sagt Mutter Maria Winiger. Sonst wäre wohl keines der Kinder zurückgekommen.

«Mein Mann und ich hatten vorher in der Stadt gelebt; um unsere Kinder grosszuziehen, wollten wir aber aufs Land.» Seit 2018 lebt Alexandra Nägeli nun zusammen mit Mann und zwei Kindern im komplett sanierten Elternhaus in Dietschwil, einem kleinen Dorf im Toggenburg, das der Bus nur sechsmal am Tag anfährt. Ihre Eltern haben ihren neuen Platz im erweiterten und renovierten Anbau, der früher als Stall diente, gefunden und haben einen eigenen Eingang. Das Haus bleibt so auch ihnen.

Manche Teilerben beharren auf dem Marktpreis

Je höher die Zahl der Geschwister, desto unwahrscheinlicher wird es, dass ein Haus beim Vererben in der Familie bleibt. Auch wenn das Gebäude selbst einer energetischen Sanierung und sonstiger Renovationen bedarf und wenig Wert hat, so sind die Bodenpreise doch oft stark gestiegen, sodass die Auszahlung der Miterben schwierig sein kann.

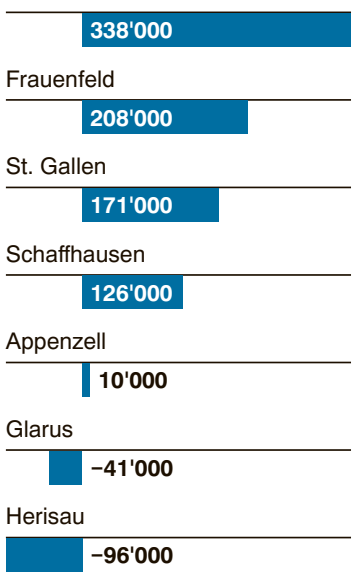
Alexandra und ihr Mann Pascal Nägeli nahmen den von der Gebäudeversicherung geschätzten Wert zur Grundlage. Dieser klammert den Grundstückswert aus und entspricht nicht dem Marktwert eines Hauses, sondern bezieht sich allein auf die Wiederherstellungskosten. Deswegen schlugen Nägelis noch 50 Prozent auf diesen Wert auf. «So kamen wir nahe am Marktwert zu liegen», erklärt Pascal Nägeli. «Das ging nur, weil die anderen Geschwister damit einverstanden waren und nicht auf einer maximalen Auszahlung bestanden haben.»

Laut Erbschaftsexperte Christian Rehefeldt von Raiffeisen Schweiz ist in der Regel der von einem unabhängigen Schätzer bestimmte Verkehrswert einer Liegenschaft die Grundlage für eine Erbaufteilung. «Man kann dann einen Familienpreis vereinbaren, der beispielsweise 10 bis 20 Prozent darunter liegt.» Aus seiner Beratung kennt Rehefeldt jedoch auch gegenteilige Fälle: Geschwister oder andere Teilerbinnen können den vollen Verkehrswert fordern, der aufgrund der Lage, des Zustands und weiteren objektiv-fundamentalen Faktoren ermittelt wird. «Einige fordern sogar den Marktpreis, der noch darüber liegen kann, da er dynamisch ist und der effektiven Verkaufssumme entspricht. «Kommt keine Einigung zustande, bleibt oft nichts anderes übrig, als einen hohen Aufschlag zu gewähren oder das Haus zu verkaufen.»

Bei Alexandra Nägelis Brüdern war das nicht der Fall. Von ihnen wollte auch keiner das Anwesen selbst übernehmen. «Sie fanden es aber schön, dass das Haus in der Familie bleibt», sagt Mutter Maria Winiger. Deswegen bestanden sie bei ihrer Auszahlung auch nicht auf der maximal zu erzielenden Summe.

Nur in grösseren Städten rechnet sich der Verkauf

So viel Geld bleibt beim Verkauf eines älteren, einfachen Einfamilienhaues und dem Kauf einer neuen Eigentumswohnung am selben Ort übrig.



Angaben in Franken

Grafik: ish / Quelle: Wüest Partner

Die Eltern zur Miete bei Tochter und Schwiegersohn

Die Hausübernahme ging dann so über die Bühne: Die Tochter übernahm die noch bestehende Hypothek in Höhe von rund 500'000 Franken und zahlte ihren Eltern den Restbetrag aus. Je ein Drittel ging davon an die Kinder – also zum Teil auch an Alexandra Nägeli zurück. Die Eltern wohnen nun zur Miete bei Tochter und Schwiegersohn – die Mieteinnahmen wiederum helfen den neuen Besitzern bei der Abzahlung der Hypothek.

Für den von ihnen bewohnten Hausteil zahlen die Eltern rund 900 Franken weniger als die marktübliche Miete. «Sie unterstützen uns ja auch sehr, hüten immer wieder unsere Kinder, kochen regelmässig für uns oder machen Gartenarbeit», betont Pascal Nägeli. Ausserdem solle sich die frühe Übergabe des Hauses nicht durch eine allzu hohe Monatsmiete rächen.

Natürlich fragten sich auch die Eltern, ob sie sich eine Hausübergabe respektive einen Hausverkauf überhaupt leisten können. Für wechselwillige, ältere Einfamilienhausbesitzer ist das ein wichtiger Punkt. Eine Analyse der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner zeigt, dass der Auszug aus einem alten Haus an Standorten mit hohen Bodenpreisen in eine moderne Eigentumswohnung gut finanzierbar ist. In ländlichen Gemeinden ist das eher weniger der Fall – dort hat der Landwert meist kaum zugenommen, sodass beim Kauf einer neuen, komfortablen Wohnung sogar draufgelegt werden muss.

Die Eltern von Nägeli mussten nur während der Bauzeit von 10 Monaten woanders hinziehen. Ihre Tochter machte aus dem Haus zwei Wohneinheiten: eine 6½-Zimmer-Wohnung auf 298 Quadratmetern für ihre junge Familie mit modernem Kachelofen zwischen Küche und Wohnbereich sowie einem extra Musikzimmer. Und einen 4½-Zimmer-Hausteil für die Eltern auf 129 Quadratmetern. Die Elternwohnung erstreckt sich über mehrere Etagen und ist nicht altersgerecht. «Wenn meine Eltern eines Tages nicht mehr hier leben, können wir uns gut vorstellen, das Zuhause auch an eine Familie weiterzugeben», sagt Nägeli.

Auch für zwei Familien ist die Wohnfläche gross. Vor der Erweiterung lebten in dem 1833 erbauten Haus auf deutlich geringerem Raum zwei kinderreiche Familien. Bei anderer Umbauaufteilung hätte noch eine dritte, kleinere Wohnung Platz gefunden.

Über eine Million Franken für den Umbau

Alexandra Nägeli und ihr Mann steckten über eine Million Franken in den aufwendigen Umbau, bei dem sie auch auf eine Erdwärmeheizung umstellten. «Um Platz für die Unterkellerung zu schaffen, wurde der ganze Altbau mittels quer durch das ganze Gebäude laufenden Eisenträgern aufgehängt und über Baumstämme seitlich abgestützt», erzählt Architekt Jüge Rüdlinger. Er versuchte, so viel Bausubstanz wie möglich zu erhalten. «Weil das Bauland immer rarer und teurer wird, nehmen bei uns die Anfragen für den Umbau des Elternhauses zu», sagt Rüdlinger, der sein Architekturbüro Skizzenrolle im Jahr 2009 gegründet hat. Zudem seien die Parzellen früher deutlich grösser gewesen: «Kleine Einfamilienhäuser stehen auf 1000 Quadratmeter Land, das schafft Erweiterungspotenzial.»

40 Prozent der Eigenheime gehören Babyboomern

Architekt Rüdlinger entwarf für ein anderes Projekt ein Flachdach-Mehrfamilienhaus mit drei 4½-Zimmer-Wohnungen für drei Geschwister, die das geerbte Elternhaus abrissen. Eine Tochter sowie eine der Enkelinnen leben in zwei der Wohnungen, der Bruder hat seine Wohnung vermietet. «Für eine faire Aufteilung ist die Wohnung zur Südseite etwas kleiner geschnitten als diejenige zur Nordseite», sagt Rüdlinger. Das Wichtigste bei solchen Projekten sei der Zusammenhalt der Erben, sagt Rüdlinger. «Ich habe schon viele scheiternde Vorhaben gesehen, weil eine Partei auf der Auszahlung des Marktwerts bestand», so der Architekt.

> **«Oft bleibt nichts anderes übrig, als einen hohen Aufschlag zu gewähren oder das Haus zu verkaufen.»**
>
> **Christian Rehefeldt**
> Erbschaftsexperte bei Raiffeisen

In den nächsten 20 Jahren werden sich viele Erbinnen und Erben von Wohneigentum darauf einigen müssen, ob und wie die Immobilie in der Familie bleiben soll. Rund 40 Prozent der Eigenheime in der Schweiz gehören den Jahrgängen zwischen 1946 und 1964. Sie kommen nun ins hohe Alter. «Der Eigenheimbesitz ist bei den Babyboomern besonders gross», sagt Rehefeldt, der die Erbschaftsberatung von Raiffeisen leitet. Er empfiehlt eine rechtzeitige und klare Erbregelung.

Auch wenn ein Haus wie bei den Nägelis per Erbvorbezug weitergegeben wird, hält Rehefeldt einen frühen Erbvertrag für unerlässlich. Selbst wenn sich die Geschwister bei der vorzeitigen Übergabe einig sind, werde doch das Erbe erst mit dem Tod beider Eltern definitiv geregelt. «Zwischen Hausübergabe und Ableben können 20 Jahre vergehen, in denen der Liegenschaftswert deutlich steigen kann», betont er. «Gibt es keinen hieb- und stichfesten Vertrag, der den Ausgleich verbindlich regelt, können die anderen Erben dann auf eine zusätzliche Ausgleichszahlung bestehen.»

Alexandra Nägeli, ihr Mann und ihre Kinder sind über ihre geglückte Lösung froh: Sie haben einen für alle gängigen Weg gefunden, um das Haus in der Familie zu halten. Und jeden Montag essen sie nun gemeinsam bei den Schwiegereltern respektive Grosseltern in der hellen Wohnküche in deren Hausteil.