



Gemeindecheck Wohnen:

Interessante Aussagen zum Immobilienmarkt in der Gemeinde Turbenthal  
Seite 2

Wissenswertes / Links:

Nützliche Links zu Themen rund um Immobilien und Weiteres inklusive Leserangebot  
Seite 2

News rund um Immobilien  
Robert Steiger, Broker/Owner  
RE/MAX Immobilien  
Sommer 2017  
20'000 Exemplare

# 05

## 1-1 Erben und vererben

# 1-1 Herausforderung Zukunft: Immobilien im Nachlass

**Immer mehr gehandelte Immobilien stammen aus einer Erbschaft oder einer vorzeitigen Nachlassregelung. Einige spezielle Punkte zum Thema Nachlass zu beachten, kann sich deshalb lohnen.**

### Was Erben wissen müssen

Werden Immobilien vererbt, bilden die erbberechtigten Personen automatisch eine Erbengemeinschaft. Auch ohne Grundbucheintrag. Erbengemeinschaften sind aber sogenannte "Liquidationsgemeinschaften" und als solche auch nur beschränkt rechtsfähig. Ein Zwang zu einer Erbteilung besteht zwar nicht, aber jedes Mitglied hat das Recht, die Teilung jederzeit zu verlangen. Viel wichtiger aber: Es besteht das Einstimmigkeitsprinzip und auch die Solidarhaftung.

Der Einzelne kann also nicht über bestimmte Teile alleine verfügen, haftet indessen aber sogar mit seinem Privatvermögen für die ganze Immobilie. Sind Immobilien zudem viele Jahrzehnte alt und müssten saniert werden, kann ein Erbe aber seinen finanziellen

Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen und es müssen die anderen für ihn einstehen. Oder aber es kann ohne einstimmiger Entscheid nicht gehandelt werden, was sehr oft zur Teilungsklage führt, die meistens nur Verlierer kennt.

Erbengemeinschaften sind deshalb sehr konfliktgefährdet und das Potential für Streitereien wächst mit jeder Veränderung. Patchwork-Familien, rund um den Erdball verteilte Familienmitglieder, Veränderungen durch weitere Todesfälle und neue Nachkommen: Sie alle haben die unterschiedlichsten emotionalen und finanziellen Bedürfnisse.

Sicher gilt: Sobald der Nachlass bekannt ist, sollten der aktuelle Marktwert geschätzt und die latente Grundstücksgewinnsteuer ermittelt werden. Damit geschaffen werden kann die einzig richtige Diskussionsgrundlage, wie mit dem Erbe verfahren werden soll.

Wichtig zu bedenken ist für Erbengemeinschaften respektive deren einzelne Mitglieder ausserdem: Grössere Sanierungsarbeiten,

Neubauten auf ungenutzten Grundstücken mit anschliessendem Verkauf oder die Bildung von Stockwerkeigentum mit anschliessendem Verkauf der Wohnungen enthalten die grosse Gefahr, unbemerkt zu einer einfachen Gesellschaft zu werden. Damit verbunden gelten Handlungen als gewerbmässig tätig, mit auch steuerlich nicht zu unterschätzenden Folgen.

Bleibt eine Erbengemeinschaft aber bestehen und gibt es innerhalb der Gemeinschaft oder auch der Immobilie Veränderungen, sollte eine neue Standortbestimmung auf jeden Fall vorgenommen werden.

### Was Erblasser wissen müssen

Wenn Immobilien Teil des Vermögens sind, ist es besonders klug, den Nachlass selber zu regeln anstatt dies später dem Gesetz oder den Erben zu überlassen. Individuelle Bedürfnisse und Wünsche (inklusive der eigenen) können so berücksichtigt und einem Streit unter den dannzumaligen Erben vorgebeugt werden.

Auch hier sollte vorab festgestellt werden, welchen Wert und welches Potential die Immobilie hat. Und auch hier ist die latente Grundstücksgewinnsteuer zu berechnen, denn diese wird in der Erbfolge (auch in der Erbteilung unter Zuweisung an einen Erben) innerhalb der Familie aufgeschoben und benachteiligt bei einem späteren Verkauf einen einzelnen Erben, der die Immobilie übernommen hat.

### Was beide wissen sollten

Dreissig bis sechzig Jahre alte Objekte haben eine Gemeinsamkeit: Sie verfügen im Verhältnis zur Grösse und dem Zustand oft über viel Umschwung und oftmals aufgrund der Bau- und Zonenordnung über mehr Nutzungsmöglichkeit. Vereinfacht also verfügen sie über Mehrwerte.

Welche Chancen bieten unernutzte Grundstücke? Welche Chancen bieten unzeitgemäss genutzte Grundstücke?

Viele! Auch das muss deshalb ebenfalls Eingang in alle Überlegungen im Zusammenhang mit Erben und Vererben finden.

Im Kanton Zürich dürfte bereits rund jedes zehnte ältere Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Ein Mehrgenerationenhaus, eine Renditeliegenschaft oder ein Objekt mit Eigentumswohnungen kann durchaus auch selber realisiert, der entsprechende Landwert im Verkaufsfalle abgeschöpft oder der Nachlass auch so vorbereitet werden!

Deshalb gilt: Immobilien sind Sache von Fachspezialisten. Ob Verkauf, Erbteilung, Nachlassregelung: Eine professionelle Beratung lohnt sich und gehört immer dazu!

Das aber kann weder eine Internetplattform noch ein sogenannter "Kitchen-Broker". Das Know-how und Wissen dafür haben wir. Testen auch Sie uns ungeniert!

## Editorial



Geschätzte Leserin  
Geschätzter Leser

In letzter Zeit schiessen Internet- und Sozialmedienplattformen zum Thema Immobilienverkauf, Maklerempfehlung oder auch Objektbewertung förmlich aus dem Boden. Sie versprechen von der einfachsten Objektbewertung bis hin zum einfachen Immobilienverkauf sehr viel.

Bringen diese Plattformen den gewünschten Erfolg oder dienen sie in erster Linie dem Zweck, Geld zu verdienen, indem sie Adressen Verkaufswilliger sammeln und diese zahlenden Maklern (die sich dort zu monatlichen Kosten registrieren lassen) weiterverkaufen?

Ich meine ja. Das ist ein Businesscase für sich, hat aber mit dem versprochenen Hauptziel sehr wenig zu tun.

Unser Berufsbild leidet schon immer unter vielem. Unter schlechten, nicht ausgebildeten und tatsächlich keinen Mehrwert bildenden "Maklern" in erster Linie. Ich bin mir sicher, künftig tragen auch diese Plattformen das ihrige zu diesem Ruf bei.

Der Immobilienverkauf inklusive Beratung ist ein toller und qualifizierter Beruf. Jeder "Fall" individuell. Lassen auch Sie sich nicht beirren von den Geschehnissen auf dem Markt der elektronischen Medien!

Es sind auch bei uns Menschen, die die besten Ergebnisse erzielen, Professionalität vorausgesetzt. Zu beweisen ganz einfach mittels der Kundenzufriedenheit und Referenzen. Und diese können und sollen erfragt werden.

Robert Steiger, Inhaber



**www.erb-recht.ch**

Infos rund um das Thema Erbrecht, Erben und Vererben in der Schweiz. Oder aber einfacher bei uns, vor allem rund um Immobilien erben und vererben.

**www.maklerkarriere.ch**

Informationen zum Berufsbild Immobilienmakler. Kaum ein anderer Beruf kann eine so abwechslungsreiche Tätigkeit bieten.

**www.remax.ch**

Kein anderer Immobilienvermittler als RE/MAX hat mehr Suchaufträge von potenziellen Käufern oder Objekte gespeichert. Ein periodischer Besuch lohnt sich bereits deshalb.

**Wir sind auf Facebook**

Natürlich nutzen wir auch die sozialen Medien. RE/MAX Winterthur ist auch auf Facebook präsent. Werde unser Freund und bleibe damit immer auf dem Laufenden.

**Bitte um Ihr Feedback**

Sie haben Bemerkungen, Hinweise, Fragen, Ideen, Themen, die Sie interessieren oder die Sie in diesen News lesen möchten? Dann schreiben Sie mir, ich freue mich darauf.

**2-1 Gemeindecheck****2-1 Gemeindecheck Wohnen Turbenthal**

**Das Turbenthal auf der Murer-Karte Kanton ZH von 1566 und das Turbenthal von heute haben nur noch wenig gemeinsam. Ein Blick auf die aktuelle Wohnsituation.**

Turbenthal ist eine industriell-tertiäre Gemeinde im Kanton Zürich. Turbenthal ist keiner Agglomeration zugehörig. Turbenthal zählt 4'472 Einwohner (2015) bzw. 1'780 Haushalte (2014) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.5). 22.8% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 34.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 42.7% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). 353 Betriebe mit 1'528 Beschäftigten weist die Gemeinde Turbenthal im Jahr 2014 auf.

Die am schnellsten mit dem motori-

sierten Individualverkehr von Turbenthal aus erreichbaren Zentren sind Winterthur (18 Min.), Wetzikon (ZH) (19 Min.) und Wil (SG) (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Winterthur (24 Min.), Zürich (40 Min.) und Frauenfeld (43 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2014 einen Bestand von 1'966 Wohneinheiten auf, wovon 588 Einfamilienhäuser und 1'378 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 29.9% im landesweiten Vergleich (22.9%) überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 30 Wohnungen (2009 - 2014; das sind 1.64% des Bestandes 2009), ist die Leerstandsquote mit 1.34% im landesweiten Vergleich (1.3%) durchschnittlich.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt

gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 8'163 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 6'067 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 217 CHF/m<sup>2</sup>/a.

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 745 - 1'025 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 745 - 1'530 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 500 - 1'090 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Winterthur um 81.4% zugelegt (Bauland für EFH: 168.1%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 100.6% (Bauland für MFH mit EWG: 288.3%). Der Markt der Region Winterthur ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

**2-2 Leserangebot****2-2 Liegenschaften-Check**

**Verfügt Ihre Immobilie über bauliche Reserven? Ist Ihr Haus fit für Ihre Bedürfnisse im Alter? Verfügt es über Optimierungspotential? Gibt es bessere Alternativen zur heutigen Nutzung?**

Erfahren Sie mehr über das Potential Ihrer Immobilie und schaffen Sie eine wichtige Grundlage für Ihre Überlegungen und Entscheide.

In Zusammenarbeit mit allenfalls notwendigen Fachspezialisten

erstellen wir für Sie eine professionelle Potentialanalyse. Die Leistung bis und mit schriftlichem Bericht:

- Besichtigung und Besprechung
- Abklärungen Ausnutzung
- Abklärungen Markt
- Berechnung von Reserven

Der Preis für dieses Leserangebot beträgt lediglich 800 CHF zuzüglich MWSt..

Kontaktieren Sie mich ungeniert, ich freue mich auf Sie.

**2-3 Rechtsprechung****2-3 Steuerabzüge**

**Vorfälligkeitsentschädigungen, die bei der vorzeitigen Auflösung einer Hypothek anfallen, sind bei der Grundstückgewinnsteuer gemäss neuestem Bundesgerichtsurteil abziehbar.**

Diese Entschädigung ist aber nur dann (doch immerhin) als Anlagekosten abziehbar, wenn die Auflösung der Hypothek in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft erfolgt. Bei der Einkommenssteuer kann diese nur dann als abzugs-

fähige Schuldzinsen geltend gemacht werden, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird.

Anrechenbar für die Berechnung der Steuer sind übrigens auch der Erwerb von Rechten gegen Entgelt (inkl. Schutzraumbenützung).

Anrechenbar sind wertvermehrnde Aufwendungen der letzten 20 Jahre bzw. seit dem Erwerb, falls dieser später erfolgte.



Lächelnde Kunden sind unsere Motivation und der Titel Nr. 1 der Lohn



**Robert "Tschöbi" Steiger, Notarpatentinhaber / dipl. Betriebsökonom**

Mobil +41 (0)79 416 69 36, E-Mail robert.steiger@remax.ch  
RE/MAX Winterthur, Katharina Sulzer-Platz 4, CH-8400 Winterthur, www.remax-winterthur.ch

**Meine Immobilie. Mein Zuhause.**

**RE/MAX**  
Immobilien