BÜNDNER VORSORGETAG

IMMOBILIEN VERERBEN

Chancen, Konflikte und Lösungen

Dr. iur. Rudolf Kunz
Sandra Zoppi

KUNZ SCHMID DIE KANZLEI

WALDE



BÜNDNER VORSORGETAG

Dr. iur. Rudolf Kunz
Rechtsanwalt und Notar, LL. M.
Fachanwalt SAV Erbrecht
Mediator SAV

081 286 05 01
rudolf.kunz@kunzschmid.ch



KUNZ&SCHMID
DIE KANZLEI

BÜNDNER VORSORGETAG

AUSGANGSLAGE

1. Liegenschaft befindet sich noch in meinem Vermögen
   → Zuwendung zu Lebzeiten?

2. Liegenschaft befindet sich im Nachlass
   → Erbanfall / Verfügung von Todes wegen

KUNZ&CHMID
DIE KANZLEI

«Immobilien erbt man heute nicht dann,
wenn man ein Haus gebrauchen könnte»

Durchschnittschweizer erbt im Alter von 60 Jahren

Nur 5% der bis zu 40-Jährigen haben schon geerbt

Abtretungen zu Lebzeiten – meist mit Vorbehalt der Nutzniessung
→ Angst vor Pflegeheimkosten

BÜNDNER VORSORGETAG

SOLL ICH MEINE LIEGENSCHAFT FRÜHZEITIG ABGEBEN?

<u>Können</u> Sie es sich leisten?

- Vermögensverzicht ist irreversibel
- Kein Zugriff mehr auf die Vermögenssubstanz
- Lebenskosten finanzierbar?

<u>Wollen</u> Sie es sich leisten?

«Reise vor dem Sterben, sonst reisen deine Erben»
(Volksmund)

KUNZ&CHMID
DIE KANZLEI

SOLL ICH MEINE LIEGENSCHAFT FRÜHZEITIG ABGEBEN?

Passt der Deckel auf den Topf?

- Empfänger/Empfängerin sind bereit
- Die Tragik der guten Absicht
- Projektion eigener Bedürfnisse auf Nachkommen
  («Affe – Fisch – Parabel»)

BÜNDNER VORSORGETAG

SOLL ICH MEINE LIEGENSCHAFT FRÜHZEITIG ABGEBEN?

Zu welchem Wert?

- Grundsatz zum Verkehrswert
- Gewollte Begünstigungen transparent machen

KUNZSCHMID
DIE KANZLEI

BÜNDNER
VORSORGETAG

VERFÜGUNGEN IM TODESFALL?

Braucht es mein letztes autoritäres Wort?

- Liegenschaft wird zum Zankapfel
- Erben finden keine Lösung
- Gretchenfrage auch hier: zu welchem Wert?
- Grundsatz: Verkehrswert = der auf dem Markt erzielbare Preis



KUNZ SCHMID
DIE KANZLEI

WALDE

Immobilien: Marktwert und Verkauf

Sandra Zoppi
Leiterin Region Graubünden



Wer wir sind

Engagiert für Ihren Immobilien-Erfolg, seit 1985: «Immobilien vermarkten. Wir tun nur das. Aber das tun wir mit einzigartigem Rundum-Service.»

- Reiner Vermarkter
- Unabhängig
- Familienunternehmen
- Lokal stark verankert
- Hervorragend vernetzt

WALDE

Team Walde
Graubünden

Geschäftsstellen :

Walde Chur
Daleustrasse 21
7000 Chur

Immolounge Arosa
Prätschlistrasse 1
7050 Arosa

Immolounge Flims
Promenada 31
7018 Flims



Sandra Zoppi
Leiterin Region Graubünden
Mitglied Management Team



Nicole Manojlovic
Immobilienberaterin



Alessandro Parpan
Immobilienberater

Immobilien vererben: anspruchsvoll und emotional

Jede 2.

von Walde verkaufte Renditeliegenschaft stammt aus einer Erbschaft oder einer vorzeitigen Nachlassregelung.

Zentrale Fragen

- Was ist die Liegenschaft wert?
- Ist ein vorzeitiger Verkauf sinnvoll?
- Wie lassen sich Konflikte vorbeugen?

Quelle: Walde Ratgeber «Liegenschaften erben und vererben»

Lokal verankert, national vernetzt









Warum Nähe zählt

- Graubünden ist kein einheitlicher Markt
- Nachfrage, Preisniveau und Bedürfnisse unterscheiden sich je nach Region und Tal
- Erreichbare Ansprechpersonen vor Ort, die zuhören
- Dazu das nationale Netzwerk von Walde und die breite Vermarktung

Wer die Region kennt, kann den Marktwert Ihrer Immobilie richtig einschätzen.

Marktwert: so entsteht der Preis

So wird bewertet

- Marktwert: der erzielbare Preis unter normalen Bedingungen
- Fachpersonen nutzen Real- und Ertragswert, geprüft mit dem Vergleichswert
- Webtools stützen sich fast nur auf den Vergleichswert

Das beeinflusst den Preis

- Makrolage: Region und Gemeinde
- Mikrolage: Quartier und Umgebung
- Zustand und Eigenschaften der Liegenschaft
- Hypothekarzinsen und Wirtschaftslage

Quelle: Walde Whitepaper Immobilienbewertung (2025)

Online-Bewertung oder Fachperson?

Online

Vergleichswert, grobe Orientierung (rund ±15 bis 30 %), nur für Standardobjekte

Fachperson

Real- und Ertragswert mit Ortskenntnis, präzises Ergebnis, empfohlen bei Erbteilung und Verkauf

Quelle: Walde Whitepaper Immobilienbewertung (2025)

Erfahrungsbericht: «Alles hat seine Zeit»

Ein Bürohaus am Kreuzplatz in Zürich, über dreissig Jahre im Besitz der Erbengemeinschaft der Brüder Wüthrich.

Hans Wüthrich und Beatrice Hediger Wüthrich

Der Weg zum Verkauf

- Der Vater erwarb das Haus in den 1970er-Jahren als Sitz einer Generalagentur
- Nach dem Verkauf der Generalagentur und dem Tod eines Bruders stellte sich die Zukunftsfrage
- Niemand wollte die Liegenschaft behalten, der Verkauf wurde einstimmig beschlossen (2019)
- Herausforderung: die Wünsche aller Parteien berücksichtigen

Fazit

- Offen mit den Erben sprechen
- Den Verkauf als Option prüfen
- Den Marktwert von einer Fachperson bestimmen lassen
- Einen neutralen Profi mit lokaler Marktkenntnis beiziehen

Walde Chur

Daleustrasse 21
7000 Chur

Immolounge Arosa

Prätschlistrasse 1
7050 Arosa

Immolounge Flims

Promenada 31
7018 Flims

walde.ch

KUNZSCHMID DIE KANZLEI WALDE

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Haben Sie Fragen?