

Inhalt

Vorwort	11
Verkaufen, vererben oder vermieten? Ein Überblick	12
Teil 1: Das Eigenheim verkaufen	19
1 Der richtige Zeitpunkt für den Verkauf	21
Kriterien für den Verkaufsentscheid	22
Der richtige Zeitpunkt – emotionale Faktoren	22
Der richtige Zeitpunkt – sachliche Faktoren	23
Den Verkauf kommunizieren	26
Das Eigenheim vorübergehend vermieten	27
Das spricht für eine Vermietung	29
Der befristete Mietvertrag	31
Mietzins und Nebenkosten	34
2 Welchen Wert hat die Immobilie?	39
Die Wertbestimmung	40
Wertbestimmende Faktoren	40
Methoden zur Wertbestimmung	42
So optimieren Sie den Verkaufspreis	47
Ungenutzte Potenziale	47
Renovieren vor dem Verkauf?	52
Den Verkaufspreis festlegen	53
Marktpreis oder Fixpreis?	54
Das Bietverfahren	57
Der Preis beim Verkauf unter Freunden	59

3 Der Verkauf 63

Mit oder ohne Makler? 64
Wichtige Unterlagen zu Ihrer Liegenschaft 65
Die Vorteile des Maklers 67
Den passenden Makler finden 68
Den Maklervertrag abschliessen 71
So verkaufen Sie Ihr Eigenheim selber 75
Die Verkaufsunterlagen 77
Insertionskanäle 79
Wie viel Ehrlichkeit muss sein? 81
Wer haftet für Altlasten und Schadstoffe? 83
Der Verkauf Schritt für Schritt 85
Die Besichtigung organisieren 87
Die Einreichung der Angebote 92
Die Auswahl der passenden Käuferschaft 93
Reservation und Anzahlung 95
Der Kaufvertrag 96

4 Die finanzielle Seite 101

Wie weiter mit der Hypothek? 102
Ausstieg aus der Hypothek 102
Die Hypothek an die Käufer weitergeben 106
Die Hypothek zur neuen Liegenschaft mitnehmen 108
Zwei Liegenschaften nacheinander finanzieren 109
Zwei Liegenschaften parallel finanzieren 110
Gelder aus der zweiten Säule und der Säule 3a 115
Steuern und Gebühren 117
Die Grundstücksgewinnsteuer 117
Die Handänderungssteuer 122
Gebühren beim Liegenschaftsverkauf 123

5 Übertragung und Übergabe	127
So läuft die Übertragung	128
Die Zahlung sicherstellen	128
Der Grundbucheintrag	129
Die Übergabe der Immobilie	131
Räumung und Reinigung	132
Verträge und Versicherungen	134
Dokumente und Schlüssel	135
Die persönliche Übergabe	137
Teil 2: Das Eigenheim vererben	139
6 Wissenswertes zum Erbrecht	141
Wer hat Anrecht auf welchen Erbteil?	142
Die gesetzlichen Erben	142
Pflichtteile und freie Quote	144
Ausgleichspflicht	146
Finanzielle Verpflichtungen aufgrund des Erbvorbezugs	149
Finanzielle Folgen für die Eltern	149
Finanzielle Folgen für die Kinder oder Enkel	151
7 Möglichkeiten der Weitergabe	155
Weitergeben zu Lebzeiten	156
Gründe für ein Weitergeben zu Lebzeiten	156
Das Eigenheim an die Kinder vermieten	160
Das Eigenheim vorübergehend an Dritte vermieten	164
Das Eigenheim weitergeben und doch darin wohnen bleiben	167
Der Wohnungstausch	170
Eine Zweitimmobilie weitergeben	171
Das kleine Mehrfamilienhaus	172

Vererben nach dem Ableben	173
Regelungen in Testament oder Erbvertrag	173
So beugen Sie Konflikten vor	176
Den Partner, die Partnerin absichern	179
Spezialfall Patchworkfamilie	183

8 Die finanzielle Seite 187

Wertbestimmung und gerechte Aufteilung	188
Wertbestimmende Faktoren	188
Methoden zur Wertbestimmung	190
Wie sieht eine gerechte Aufteilung aus?	191

Wie weiter mit der Hypothek?	195
Ausstieg aus der Hypothek	196
Die Hypothek auf die Kinder übertragen	198
Die Hypothek auf eine andere Immobilie übertragen	199
Gelder aus der zweiten Säule und der Säule 3a	201

Steuern und Gebühren	203
Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern	203
Erbschafts- und Schenkungssteuern	204
So können Sie die Steuern optimieren	207
Anfallende Gebühren	210

9 Übertragung und Übergabe 213

Die letzten Schritte bei der Weitergabe	214
Die Übertragung auf ein Kind	214
Räumung und Reinigung	215
Verträge und Versicherungen	216
Die persönliche Übergabe	217

 **Anhang** 221

Beispiel eines Maklervertrags	222
Musterformulierungen für Testamente	226
Adressen und Links	228
Literatur	232
Stichwortverzeichnis	233