

Neue Lebensphase - Neue Wohnsituation: Das versteckte Potenzial Ihres Hauses nutzen!

7. Dezember 2023 - Stadt Uster

Nutzung von verstecktem Wohnpotential: Rechtliche und finanzielle Aspekte



Ansprechpartner & Dienstleistungen



Thierry Grote

Notarpatentinhaber ZH | Mediator | Dipl. Steuerspezialist

Unternehmen

Die Firma Grote & Partner AG ist ein spezialisierter Dienstleister in den Bereichen rechtliche Vorsorge, Erbschaften und Immobilienrecht.

Angebote

Sämtliche Beratungs-, Produkte- und Unterstützungsdienstleistungen in den Bereichen rechtliche Vorsorge, Erbschaften und Immobilienrecht, Konfliktlösungen sowie Schulungen.

Kunden

Privatpersonen, Unternehmen und Behörden aus der ganzen Schweiz.

Verstecktes Wohnpotenzial nutzen

Sachverhalt

- EFH auf 800 m² Grundstück
- Kinder ausgezogen
- Überschüssiger Wohnraum



Fragen der Familie Müller

- Optionen bei bestehendem Wohnpotential?
- Tragbarkeit im Alter / Pensionierungsplanung?
- Rechtliche Vorsorge- und Nachlassplanung?

Optionen bei vorhandenem Wohnpotenzial

1. **Teilvermietung (allenfalls mit Umbau)**
 - Einheiten behalten / Teilvermietung
 - Optimierung Einkommen / Tragbarkeit

2. **Teilverkauf (allenfalls mit Um-/Neubau)**
 - Abparzellierung
 - Begründung von Stockwerkeigentum
 - Optimierung Vermögen / Tragbarkeit
 - Grundstückgewinnsteuer

3. **Mit «warmen Händen» weitergeben**
 - Verkauf, Erbvorbezug, Schenkung (ev. gemischt)
 - Übernahme durch alle Nachkommen?
 - Gleichbehandlung der Nachkommen?
 - Übernahme-/Anrechnungswert = Marktwert?



Optionen bei vorhandenem Wohnpotenzial

Fortsetzung mit «warmen Händen» weitergeben

- Behandlung Wertveränderungen bis Todestag?
- Risiko und Absicherung Pflichtteilsverletzung?
- Steuerrechtlichen Auswirkungen?
- Bsp. ZH: Gegenleistungen < 75 %: Keine GGSt & ESSt
- Latente Grundstückgewinnsteuer?
- Vorbehalt Wohn- oder Nutzniessungsrecht?
- Vorkaufs- und/oder Gewinnanteilsrecht?
- Auswirkungen auf EGL?
- Verwandtenunterstützungspflicht?
- Langfristige Tragbarkeit für Übernehmer (& Partner)?



Tragbarkeit im Alter

Finanzierungsgrundsätze Eigenheim

➤ **Kalkulatorische Liegenschaftskosten**

- +/- 5 % der Hypothekarsumme
- +/- 1 % (UK/NK) des Objektwertes
- Pflichtamortisation auf < 66 % in 15 Jahren (max. bis Alter 65)



➤ **Kalkulatorisches Einkommen**

- Vor Pensionierung: Erwerbseinkommen + Vermögenserträge
- Nach Pensionierung: Renteneinkommen + Vermögenserträge

➤ **Kosten für Wohneigentum**

Dürfen max. 33 % des Gesamteinkommens (i.d.R. brutto) ausmachen

Tragbarkeit im Alter

Liquiditätssicherung im Alter durch bauliche Veränderung anstelle Amortisation Hypothek ⇒ Beispiel Einliegerwohnung

Ehepaar, beide 60jährig, gut unterhaltenes 7.5 Zimmer EFH, VW 1.8 Mio., Hypothek 0.4 Mio., weiteres Vermögen: Bankguthaben CHF 200'000, Säule 3a CHF 80'000

Situation ohne Ausbau

Aktuelle Einkommensbelastung: **20 %**

Zinskosten: 5 % x 400'000	20'000
UK/NK: 1 % x 1'800'000	<u>18'000</u>
Total	38'000
Einkommen	190'000

Belastung bei Pensionierung: **39 %**

Zinskosten: 5 % x 400'000	20'000
UK/NK: 1 % x 1'800'000	<u>18'000</u>
Total	38'000
Einkommen (AHV + PK)	96'660

**Fazit: Kalkulatorische Tragbarkeit ab
Pensionierung nicht mehr erfüllt!
Amortisierungsbedarf rund CHF 120'000**

Ausbau statt Amortisation Hypothek:

Potentialanalyse zeigt Möglichkeit für 3-Zimmer-
Einleger-Garten-Wohnung auf.

Kosten: CHF 250'000. Erwarteter Nettomietzins:
CHF 1'800 p.M. / CHF 21'600 p.A.

Investitionsvolumen	250'000
Eigenmittel	<u>0</u>
Fremdfinanzierung	250'000
Hypothek neu	650'000

Belastung bei Pensionierung: **32 %**

Zinskosten: 5 % x 650'000	32'500
UK/NK 1 % x 2'000'000	20'000
- Mietzinseinnahmen netto	<u>-21'600</u>
Total	30'900
Einkommen (AHV + PK)	96'660

Ehe & Wohneigentum (Tragbarkeit 2.0)

Sachverhalt

Herr und Frau Müller haben vor 10 Jahren für CHF 1 Mio. eine Liegenschaft erworben.



Investitionen bei Kauf

Fr.	150'000.--	Erbschaft Herr Müller
Fr.	50'000.--	Lohnersparnis während Ehedauer Herr Müller
Fr.	50'000.--	in die Ehe eingebrachtes Vermögen Frau Müller
Fr.	750'000.--	Hypothek



Einfluss der Eigentumsform (AE | ME | GE) bei Tod oder Scheidung auf die Tragbarkeit, wenn Objekt einen konjunkturellen **Mehrwert von CHF 0.5 Mio. aufweist und die Ehegatten Müller keine besonderen Vereinbarungen getroffen haben?**

Auswirkungen gewählte Eigentumsform

	Alleineigentum	Miteigentum Je 50 %	Gesamteigentum Einfache Gesellschaft	Miteigentum 15.8.2012-20.11.2014
Scheidung <ul style="list-style-type: none"> • Ansprüche Mann • Ansprüche Frau 	Fr. 590'625.00 Fr. 159'375.00	Fr. 426'562.50 Fr. 323'437.50	Fr. 393'750.00 Fr. 356'250.00	Fr. 393'750.00 Fr. 356'250.00
Ableben Herr Müller <ul style="list-style-type: none"> • Frau Müller • Kinder 	Fr. 454'687.50 Fr. 295'312.50	Fr. 536'718.75 Fr. 213'281.25	Fr. 553'125.00 Fr. 196'875.00	Fr. 553'125.00 Fr. 196'875.00
Ableben Frau Müller <ul style="list-style-type: none"> • Herr Müller • Kinder 	Fr. 670'312.50 Fr. 79'687.50	Fr. 588'281.25 Fr. 161'781.75	Fr. 571'875.00 Fr. 178'125.00	Fr. 571'875.00 Fr. 178'125.00

Vollständiges Vorsorgedossier

Für Ihre nahtlose Gesamtvorsorge bei Krankheit, Unfall und Tod

Wirkung zu Lebzeiten		Wirkung im Ablebensfall	
Urteilsfähig	Verlust Urteilsfähigkeit	Nachlassplanung	Nachlassabwicklung
<p>Vollmachten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spezial-/Generalvollmacht • einzeln / kollektiv 	<p>Vollmachten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spezial-/Generalvollmacht • einzeln/kollektiv 	<p>Vollmachten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spezial-/Generalvollmacht • einzeln/kollektiv 	<p>Willensvollstreckung</p> <p>Neutrale und unabhängige Person, welche für alle Erben gleichermassen verfügbar ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollzug des Erblasserwillens • Sicherung und Verwaltung des Nachlasses • Einforderung von Guthaben • Bezahlung von Erbschafts- und Erbgangsschulden • Ausrichtung von Vermächtnissen • Regelung der Steuerangelegenheiten • Rechtliche und administrative Unterstützung der Erben • Vorbereitung der Teilung • Erstellung eines Teilungsvorschlags zugunsten der Erben (inkl. güterrechtlicher Auseinandersetzung bei verheirateten Erblassern) • Etc
<p>Bankvollmachten</p> <ul style="list-style-type: none"> • einzeln • kollektiv 	<p>Bankvollmachten</p> <ul style="list-style-type: none"> • einzeln • kollektiv 	<p>Bankvollmachten</p> <ul style="list-style-type: none"> • einzeln • kollektiv 	
<p>Struktur Bankverbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> • einzeln / kollektiv • «Und- / Oder» 	<p>Struktur Bankverbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> • einzeln / kollektiv • «Und- / Oder» 	<p>Struktur Bankverbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> • einzeln / kollektiv • «Und- / Oder» 	
	<p>Vorsorgeauftrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personensorge • Vermögenssorge • Vertretung 	<p>Testament, Erbvertrag</p> <p>Ehevertrag</p> <p>Anweisungen, Informationen</p>	
<p>© Thierry Grote 2023</p>	<p>Patientenverfügung</p> <p>Delegation von medizinischen Entscheidungen</p>	<p>Optimierung berufliche & private Vorsorge</p> <p>Todesfallrisikoversicherung</p>	

Nutzung von verstecktem Wohnpotential - Fazit



- Verstecktes Wohnpotential bietet viele Chancen.
- Optionen und Lösungen sind sehr individuell.
- Nehmen Sie sich für Ihre Entscheidungsfindung genügend Zeit und beziehen Sie Ihre Familie und Fachleute mit ein.
- Regeln Sie als Grundeigentümer/in unbedingt auch Ihr Erbe und Ihre rechtliche Vorsorge und berücksichtigen Sie dabei auch die Möglichkeiten, welche Ihnen das revidierte Erbrecht seit 1.1.2023 bietet.
- Handeln Sie rechtzeitig! Schaffen Sie rechtliche und finanzielle Sicherheit!



«Man soll die Dinge so nehmen, wie sie kommen.
Aber man sollte auch dafür sorgen, dass die Dinge so
kommen, wie man sie nehmen möchte.»

(Curt Goetz, 1888 - 1960, Schauspieler und Schriftsteller)

Danke für Ihr Interesse!



Thierry Grote

a. Notar | Mediator | Dipl. Steuerspezialist

Grote & Partner AG

Schönenbergstrasse 2
8820 Wädenswil

Telefon: 044 783 89 90 | 079 398 00 82

E-Mail: thierry.grote@grote-partner.ch

Internet: www.grote-partner.ch



Die Firma **Grote & Partner AG** erbringt unabhängige Dienstleistungen für Privatpersonen, Unternehmen und Behörden in den Bereichen rechtliche Vorsorge, Erbschaftsplanung, Erbschaftsabwicklung sowie Immobilienrecht.