

PROPERTY ONE

*ONEFOCUS  
FAMILY OFFICE  
SERVICES*

*NACHFOLGEREGELUNG  
BEI IMMOBILIEN*



[www.propertyone.ch](http://www.propertyone.ch)

## Liegenschaften von Generation zu Generation erfolgreich weiterzugeben, erfordert Weitblick und gute Planung. So regeln und planen Sie die Nachfolge beim Immobilienbesitz.

Weit über 100 Milliarden Franken an Vermögenswerten werden nach Schätzungen in der Schweiz jedes Jahr vererbt. Etwa die Hälfte davon dürfte auf Immobilien entfallen. Hinzu kommen Erbvorbezüge und Schenkungen. Wer Erbstreitigkeiten und Konflikte um Anteile und Vorgehen zwischen Familienmitgliedern – in der Realität leider nicht selten – vermeiden will, muss die Weitergabe des Eigentums an die nächste Generation rechtzeitig und mit Umsicht planen und regeln. Werden die Weichen nicht schon zu Lebzeiten richtig gestellt, sind Konflikte unter den Erbberechtigten vorprogrammiert.



Während die Teilung der meisten Vermögenswerte, zum Beispiel Bankguthaben und Wertschriften, wenig Probleme bereitet, gestaltet sich diese Aufgabe beim Immobilienbesitz erheblich schwieriger. Dies gilt im Besonderen, wenn es um mehrere Liegenschaften und eine grössere Zahl von Nachkommen geht. Im Verhältnis zu den übrigen Nachlasswerten bilden Immobilien in der Erbmasse oft den grössten Bestandteil.

Ein Gebäude lässt sich nicht einfach zerstückeln, es ist und bleibt eine Einheit. In der Regel ist jedes Objekt ein Unikat. Lage, Grösse, Alter, Zustand und Nutzung bestimmen, neben vielen weiteren Faktoren, den aktuellen und künftigen Wert. Wie also lässt sich eine gerechte Zuteilung von Immobilien an die Nachkommen bewerkstelligen? Wann ist der richtige Zeitpunkt für die Übertragung? Welche Aspekte sind zu berücksichtigen? Was lässt sich vorbeugen?

### Bewertung und Erbrecht als Ausgangslage

Im Zentrum steht die Bewertung einzelner Immobilien oder ganzer Portfolios. Doch schon hier zeigen sich potenzielle Konfliktlinien. Der Wert einer Liegenschaft än-

dert sich im Zeitverlauf. Streit geben kann es unter den Nachkommen auch hinsichtlich des (künftigen) Aufwandes für Sanierungen, Renovationen oder die Verwaltung. Hinzu kommen Fragen der Nutzung und des Eigenbedarfs. Nicht zuletzt stellen sich komplizierte Steuerfragen bis hin zu vererbten Grundstückgewinnsteuern, die sich auch auf die Bewertung der Liegenschaften auswirken können.

Grundlage für die Weitergabe von Vermögensbestandteilen ist das Erbrecht. Zu berücksichtigen ist die gesetzliche Erbfolge: Gibt es Pflichtteile und kann der im Gesetz vorgesehene Freiraum genutzt werden? Rechtzeitig zu regeln oder zu prüfen sind hierfür Testament, Erbvertrag, Ehevertrag und Zuweisungsverfügungen. Zu klären ist zudem, ob ein Willensvollstrecker für Immobilien bestimmt wurde und ob es bereits Erbvorbezüge gab.

Allein diese Fragen zeigen auf, wie aufwendig und komplex sich eine Nachfolgeplanung bei Immobilienbesitz gestalten kann. Sinnvoll ist es in jedem Fall, fachlichen Beistand hinzuzuziehen. Ein strukturiertes, zukunftsgerichtetes Vorgehen beinhaltet, die nächste Generation mit an den Tisch zu holen, sie frühzeitig zu involvieren und für die Thematik zu begeistern. Im Idealfall lässt sich das Interesse an Liegenschaften und die Immobilienkompetenz auf die Nachfolgegeneration übertragen.

### Professionelles Family Office

*Ein möglicher Ansatz, um eben den Zielen und Bedürfnissen der Immobilieninvestoren und Familien gerecht zu werden, ist der Beizug von Property One. Deren professionelles Family Office Service Team kann auf jahrelange Erfahrung in der ganzheitlichen Betreuung von Immobilienvermögen zurückgreifen. Dank deren Dienstleistungen lassen sich die unterschiedlichen Aufgaben an einem Ort bündeln. Dazu gehören auf der strategischen Ebene das Investment- und Portfoliomanagement und auf der operativen Ebene das Asset-, Property- und Facility-Management. Die massgeschneiderte Portfolio- und Objektstrategie erlaubt es, jederzeit den Überblick über das gesamte Immobilienportfolio zu gewährleisten.*

Der allumfassende Ansatz von Property One Family Office Services entlastet die Familienmitglieder und bietet Gewähr für hohe Transparenz, einfache Strukturen, einen geringen Koordinationsaufwand sowie effiziente und synchronisierte Entscheidungsabläufe. Die Beratungsleistung erfolgt aus einer Hand, der Ansprechpartner ist stets erreichbar und in der Nähe, die Betreuung massgeschneidert.

Zu den Vorteilen der Dienstleistung von Property One gehört die neutrale Analyse, die Evaluation von Synergieeffekten und allfälligen Kosteneinsparungen, eine vorausschauende Immobilienvermögenssteuerung, die

Betreuung und Integration der Nachfolgegeneration sowie die konsolidierte und individuelle Vermögensdokumentation. Schliesslich erfolgt die Risikoadjustierung und Optimierung des Portfolios ebenfalls aus einer Hand.

### Bessere Diversifizierung durch gezielte Strukturen

Zu prüfen ist ferner die Bildung einer möglichen Struktur, welche das Immobilienportfolio in ein Investmentgefäss überführen könnte. Bewährt und etabliert sind hierfür Immobilien-Aktiengesellschaften, Fonds, Familienstiftungen oder Trusts (siehe Box). Ebenfalls infrage käme die Aufteilung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum oder die Schaffung von Miteigentum.

Im Fall einer Immobilien-AG, die besonders häufig gewählt wird, oder analog dazu bei Fonds, werden die Erben Eigentümer der Gesellschaft. Es erfolgt ein Tausch der Immobilien gegen Anteile/Aktien. So bleibt die Nachfolgegeneration Eigentümerin und mit einem Bindungsvertrag verbleibt das Vermögen auch in Familienhand. Bei Fonds wird das Verhältnis unter den Anteilseignern im Reglement festgelegt.

Solche Strukturen erlauben eine bessere Diversifizierung und Risikostreuung sowie – sofern gewünscht – Liquidität, ermöglichen Skaleneffekte und bringen dank des professionellen und renditeorientierten Managements zumeist auch einen höheren Ertrag. Sie erleichtern Sanierungen, Umnutzung und Transaktionen und bieten steuerliche Vorteile für alle Parteien.

Investmentgefässe erhöhen die Flexibilität der Familien und der Einzelnen und vergrössern den Spielraum für Investitionen und die Weiterentwicklung. So können in einer von Property One gegründeten/geführten Gesellschaft verschiedene Familien gemeinsam investieren und damit auch grössere Entwicklungsprojekte realisieren. Von der Diversifikation und Effizienz einer grösseren Struktur profitieren alle Beteiligten. Unabhängig von der gewählten Form der Nachfolgeregelung ist für eine erfolgreiche Umsetzung das Know-how und der Beizug von Spezialisten nötig.



### Trust-Struktur als Alternative?

Bei der Übertragung von Immobilien ist eine Vielzahl von Überlegungen zu berücksichtigen. So kann es Absicht des bisherigen Eigentümers sein, die Liegenschaft langfristig im Familienvermögen zu halten oder Nutzungsänderungen seitens der Nachkommen zu vermeiden. Ein typischer Fall wäre, einem minderjährigen Erben, der im Zuge der Nachlassplanung eine Immobilie überschrieben bekommt, die Verwaltung dieser Immobilie abzunehmen oder zu erleichtern, um die unter Umständen wertvolle Liegenschaft vor einer ungewollten Disposition des Nachkommen oder eines Dritten zu schützen. Gleiches gilt bei Personen, die Eigentümer einer Immobilie sind oder werden, aber aus bestimmten Gründen, zum Beispiel gesundheitlichen, nicht mehr in der Lage sind, sich um die Immobilie zu kümmern oder diese vor Zugriffen zu bewahren.

Grundsätzlich ist es möglich, dass Trusts bzw. die Trustees Eigentümer einer Schweizer Immobilie werden (selbstverständlich nur innerhalb der strengen Anforderungen der Lex Koller). Der Erwerb von Immobilien durch Trustees erfolgt zweistufig. Zunächst wird in einem notariellen Akt festgestellt, dass es sich bei den Trustees um die rechtmässigen Eigentümer der Immobilie handelt, dass die Immobilie zum jeweiligen Trustvermögen gehört und dass der Trust, auf den sich die Transaktion bezieht, nach dem ausländischen Recht formgültig errichtet wurde. Dieser Schritt erfolgt nach Vorlage der ausländischen Trusturkunde und des Widmungs- bzw. Schenkungsvertrags in Bezug auf das Trustvermögen. In einem zweiten Schritt erfolgt die eigentliche Eigentumsübertragung an der Immobilie vom bisherigen Eigentümer, dem Settlor, an die Trustees als neue Gesamteigentümer. Das Geschäft wird zu Ende geführt durch die Grundbuchanmeldung. Möglich und sinnvoll ist es, im Grundbuch auf das Trustverhältnis hinzuweisen.

## Unser Rat an Immobilieneigentümer

Die Nachfolgeregelung bei Immobilien ist ein anspruchsvolles Thema und sollte aktiv von den Liegenschaftsbesitzern angegangen werden. Gerne unterstützen wir Sie bei dieser Herausforderung mit folgenden Dienstleistungen:

- Nachhaltiger Vermögenserhalt
- Definition der optimalen Struktur
- Integration von Nachkommen
- Aufbau von Real Estate Family Governance
- Zusammenarbeit mit Fachspezialisten
- Analyse der Finanzierungsstruktur

Zögern Sie nicht und wenden Sie sich an Property One, um einen Termin bei unseren Spezialisten von Family Office Services zu vereinbaren.

# Blum & Grob

RECHTSANWÄLTE

**Fachpartner Schweizer Wirtschaftskanzlei  
Blum&Grob Rechtsanwälte AG**  
Neumühlequai 6, 8021 Zürich  
www.blumgrob.ch

Wer die Erbschaft und die Nachfolge geregelt hat, blickt unbeschwert in die Zukunft. Umso entscheidender sind Lösungen, welche bei der Willensvollstreckung beziehungsweise Nachfolge allen Anforderungen gerecht werden. Dabei sind persönliche Anliegen, spezielle Familienverhältnisse und individuelle innerbetriebliche Aspekte zu berücksichtigen.

Dank der langjährigen Erfahrung dürfen Sie von unseren Erbschafts- und Familienrechtsspezialisten, Steuerexperten und Gesellschaftsrechtlern juristisch pragmatische Erbschafts- und Nachfolgelösungen sowie die einwandfreie Abwicklung von Nachlässen erwarten. Wir entwerfen Eheverträge und Erbverträge, formulieren Testamente und helfen Vermögenswerte zu schützen (Asset Protection). Wir übernehmen die Strukturierung von Trusts und Gesellschaften, die wir auf Wunsch auch betreuen und verwalten.



**Fachpartner Finanzdienstleister  
Wealth Services AG**  
Am Schanzengraben 23, 8002 Zürich  
www.swisspartners.ch

Swisspartners ist einer der grössten Finanzdienstleister der Schweiz. Unabhängigkeit, Kontinuität, Qualität, Vertrauen, Fachkompetenz und absolute Diskretion sind die Grundwerte unserer täglichen Arbeit.

Unser eingespieltes Team von versierten Fachkräften in der rechtlich unabhängigen Unit Treuhand Schweiz unterstützt Sie mit umfassenden Dienstleistungen. Wir beraten und begleiten Sie unabhängig und kompetent auf nationaler sowie internationaler Ebene. Gerne bieten wir Ihnen folgende individuell angepassten Dienstleistungen an:

- Steuerberatung für natürliche und juristische Personen
- Treuhanddienstleistungen (Buchführung, Gründungen etc.)
- Persönliche Finanzplanung
- Nachlassplanung / Willensvollstreckung
- Immobilienbewirtschaftung / Immobilientreuhand
- Family Office Dienstleistungen

---

## PROPERTY ONE

**Property One Partners AG**  
Seestrasse 455  
CH-8038 Zürich  
T +41 44 487 20 40

**Property One Investors AG**  
Höh-Rohnenweg 8  
CH-8832 Wilen b. Wollerau  
T +41 43 541 49 28

**Property One Ticino SA**  
Via Bartolomeo Papio 8  
CH-6612 Ascona  
T +41 91 791 05 05

welcome@propertyone.ch  
www.propertyone.ch