

Nachlassimmobilien verkaufen

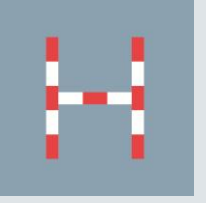
Domino Hofstetter | Jasmin Richiger

17. September 2026

Villa St. Charles Hall, Meggen



1. Rechtliche Grundlagen

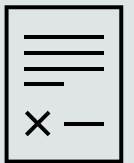
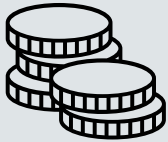


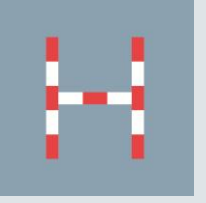
Nachlass

Vermögen des Erblassers =
Nachlass

Aktiven

Passiven





Bildung des Nachlasses bei Ehegatten

1. Güterrechtliche Auseinandersetzung

- Überlebenden Ehegatten ehevertraglich begünstigen
 - Errungenschaftsbeteiligung
 - Gütergemeinschaft
 - Gütertrennung

→ Nachlass wird kleiner

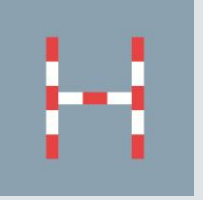


KI-generierte Abbildung

2. Feststellung Nachlass

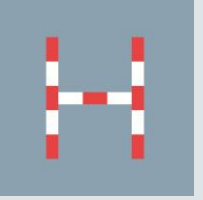
3. Erbrechtliche Auseinandersetzung

- Überlebenden Ehegatten testamentarisch oder erbvertraglich begünstigen



Güterrechtliche Auseinandersetzung ohne Ehevertrag





Güterrechtliche Auseinandersetzung mit Ehevertrag

~~Eigengut A~~

~~Voreheliches Vermögen
Schenkungen
Erbschaften~~



Errungenschaft A

Lohn



Errungenschaft B

Lohn

Eigengut B

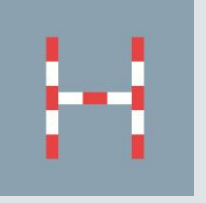
Voreheliches Vermögen
Schenkungen
Erbschaften

Eigengut A



Nachlass A:

Vereinfachte Darstellung; im Beispiel: Ehevertrag
mit Beibehaltung Errungenschaftsbeteiligung
und Totalvorschlagszuweisung an den
überlebenden Ehegatten



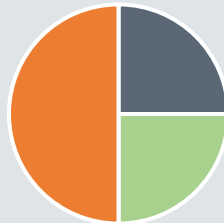
Bildung des Nachlasses bei Ehegatten

1. Güterrechtliche Auseinandersetzung
2. Feststellung Nachlass
3. Erbrechtliche Auseinandersetzung
 - Überlebenden Ehegatten testamentarisch oder erbvertraglich begünstigen

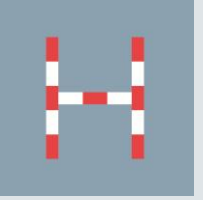
Gesetzliche
Erbanteile



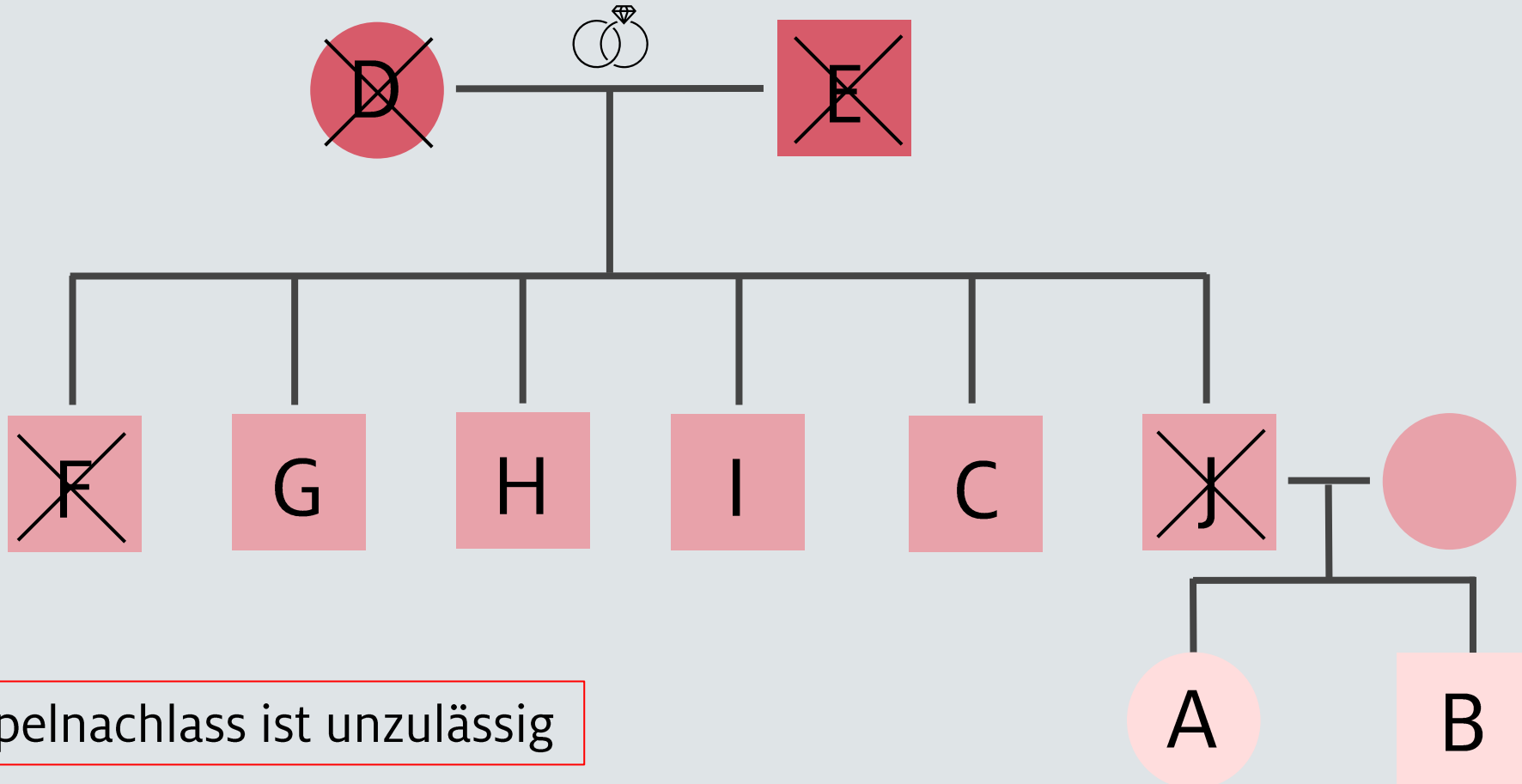
Verfügbare
Quote/Pflichtteile



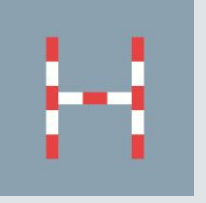
-  Ehegatte / eingetragener Partner
-  Nachkommen
-  Verfügbare Quote



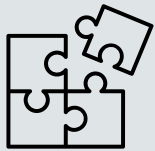
«Doppelnachlässe»



Doppelnachlass ist unzulässig

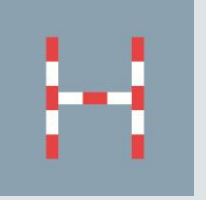


Die Erbengemeinschaft

- Entsteht mit Tod des Erblassers
- «Gemeinschaft aller Rechte und Pflichten» 
- Gesamteigentum: Gemeinsames Eigentum am gesamten Nachlass
- Einstimmigkeit 

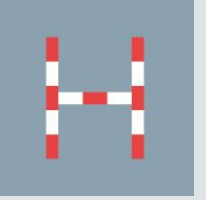
 Auftrag Makler und Verkauf nur mit Zustimmung aller Erben

2. Einigkeit unter den Erben



Vertretung der Erbengemeinschaft

- Willensvollstrecker
 - Legitimation: Willensvollstreckerzeugnis
 - Geordnete Abwicklung bei anspruchsvollen Nachlässen
 - Oft schnellere Abwicklung der Erbteilung (insbesondere bei fachkundigen Willensvollstreckern)
- Bevollmächtigung bei Grundstückverkäufen

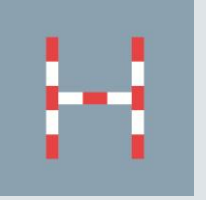


Musterklausel: Willensvollstrecker

Willensvollstrecker

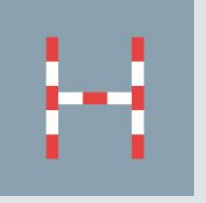
Als meinen Willensvollstrecker mit Substitutionsbefugnis ernenne ich [...]. Falls [...] Amt nicht annehmen kann oder will oder wenn er das Amt angenommen hat, aber dieses dann nicht weiter ausüben kann oder will, bezeichne ich [...] als meine Ersatzwillensvollstreckerin.

Er ist befugt, meine digitalen Daten, Geräte, E-Mail- und Cloud-Konten, Online-Dienste, Domains und sozialen Netzwerke zu sichern, zu verwalten, zu kündigen, zu löschen oder zu deaktivieren, soweit dies für die Nachlassabwicklung oder den Schutz meiner Persönlichkeit erforderlich ist.

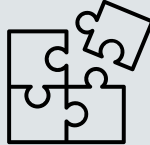


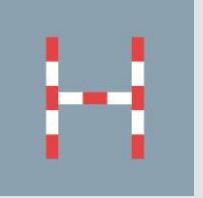
Vertretung der Erbengemeinschaft

- Willensvollstrecker
- Bevollmächtigung bei Grundstückverkäufen
 - Unterschriftsbeglaubigung?



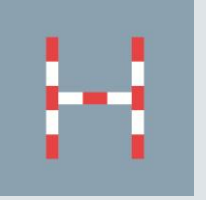
Der Erbteilungsvertrag

- Grundsatz der freien privaten Erbteilung
 - «Die Erben können alles, wenn sie einig sind.» 
 - Gilt auch bei anderslautenden Anordnungen in Testamenten und Erbverträgen
- Formerfordernis
 - Einfache Schriftform für Erbteilung genügt (auch bei Grundstücken im Nachlass)
 - Aber: Allfällige spätere Grundstückkaufverträge bedürfen der Beurkundung
- Reihenfolge der Grundbuchanmeldungen
 - Anmeldung des Erbgangs
 - Anmeldung der Erbteilung
 - Anmeldung des Kaufvertrags mit einem Dritten



Steuern im Kantonsvergleich

Kanton	Grundstückgewinnsteuer	Handänderungssteuer
Luzern	ja (progressiv) Aufschub bei Erbgang/Erbteilung	Grundsatz ja (1.5%) nicht bei Erbgang/Erbteilung* (*Achtung Übergangsbestimmungen)
Zug		keine
Schwyz		keine
Obwalden		Grundsatz ja (1.5%) nicht bei Erbgang/Erbteilung
Nidwalden		Grundsatz ja (1%) nicht bei Erbgang/Erbteilung
Zürich		keine



Verkauf trotz ausstehender Bewilligung

Ausgangslage

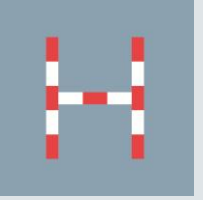
- Einigkeit der Erben betreffend Grundstückverkauf
- Ausländische Käuferin, Aufenthaltsbewilligung B fehlt noch (Lex Koller)
- Latentes Risiko: Ein Erbe verstirbt oder überlegt es sich anders

Lösung

- Öffentliche Beurkundung eines suspensiv bedingten Grundstückkaufvertrags
- Grundbuchanmeldung durch Notarin erst nach Erfüllung der Bedingung (Vorliegen Aufenthaltsbewilligung B)
- Parteien können nicht mehr vom Vertrag zurücktreten



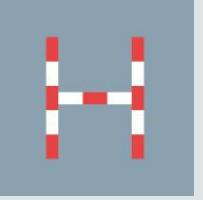
Bedingter Grundstückkaufvertrag



Musterklausel: aufschiebende Bedingung

Die vorliegende öffentliche Urkunde wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die Käuferin innert 3 Monaten seit öffentlicher Beurkundung der Notarin die Aufenthaltsbewilligung B zustellt.

Die vorliegende Urkunde wird entsprechend nur vollzogen und durch die Notarin beim Grundbuchamt angemeldet, wenn diese Suspensivbedingung fristgerecht eingetreten ist (Art. 151 OR). Mit der Grundbuchanmeldung gilt diese Bedingung als erfolgt. Andernfalls entfaltet der vorliegende Vertrag mit Ausnahme der Kostenregelung keine Rechtswirkung und fällt gegenstandslos dahin. Im Übrigen gelten die Art. 152, 153 und 156 OR.



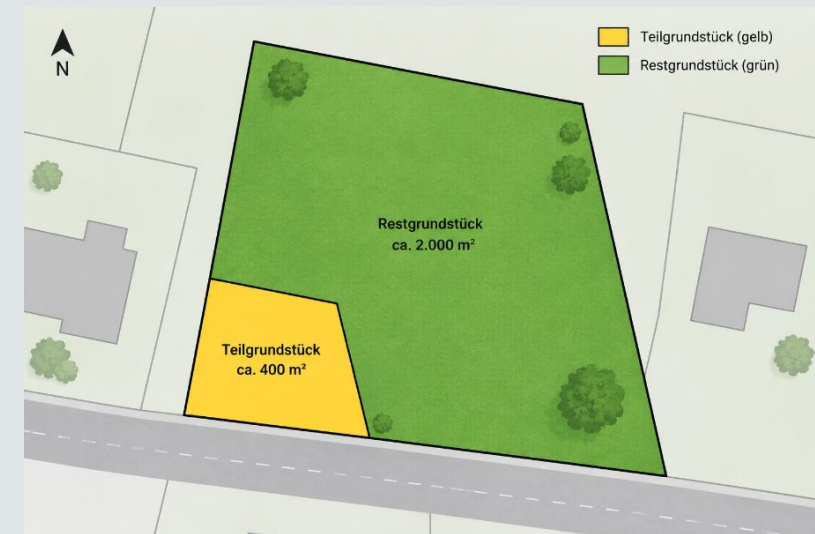
Einigkeit, aber doch divergierende Interessen

Verzwickte Ausgangslage

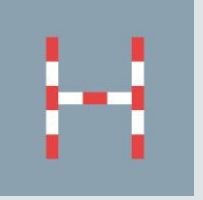
- Drei Erbinnen besitzen ein grosses Grundstück
- Bildung einer einfachen Gesellschaft, Beteiligung zu je 1/3
- Einsprache in der Ortsplanungsrevision wegen Rückzonung grosser Grundstückteil
- Kaufinteressent für den Teil, der bebaubar bleibt
- Divergierende Interessen der Töchter

Lösung

- Parzellierung des Grundstücks
- Verkauf des Teils, der in der Bauzone verbleibt
- Auflösung einfache Gesellschaft: Rückzonungsfläche zu Landwirtschaftspreisen an eine Tochter
- Gewinnbeteiligungsrecht



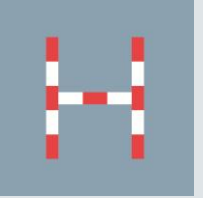
KI-generierte Abbildung



Musterklausel: Gewinnbeteiligung bei Mehrwert

«Wird das übernommene Grundstück oder Teile davon innert 15 Jahren seit Tagebuchanmeldung dieses Vertrags in die Bauzone eingezont und/oder an Dritte verkauft und/oder eine Entschädigung aufgrund materieller Enteignung wegen der Rückzonung in die Landwirtschaftszone an die [übernehmende Gesellschafterin] bezahlt, so haben die [die beiden austretenden Gesellschafterinnen] ein Gewinnanspruchsrecht.

Es gelten im Übrigen die Veräusserungstatbestände gemäss Art. 29 BGG sowie die Fälligkeit nach Art. 30 BGG. Der Anrechnungswert wird bei CHF [Betrag] festgelegt. Der Gewinn berechnet sich nach Art. 31 ff. BGG.»

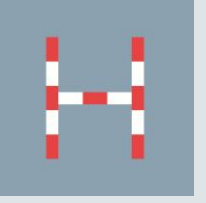


Steuerfolgen einfache Gesellschaft

Steuerfolgen (LU)

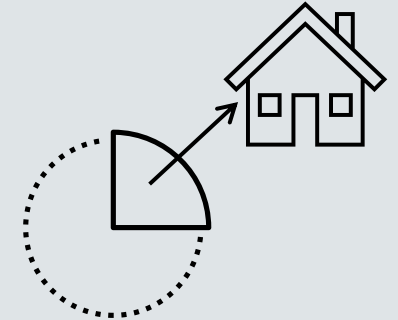
Vorgang	Grundstückgewinnsteuer	Handänderungssteuer
Erbvorbezug	Aufschub	ja (1.5%)
Erbteilung	Aufschub	keine
Zusammenschluss zur einfachen Gesellschaft mit unentgeltlicher Grundstücksübertragung	keine, falls gleiche Beteiligungsquote	keine, falls gleiche Beteiligungsquote
Parzellierung	keine	keine
Verkauf Grundstück Nr. 1 durch die einfache Gesellschaft an eine Drittperson	ja	ja (1.5%)
Zuteilung Grundstück Nr. 2 an eine Gesellschafterin bei Auflösung der einfachen Gesellschaft	ja, im Umfang des Fremdquotenübergangs	ja (1.5 %), im Umfang des Fremdquotenübergangs

3. Teilweise Einigkeit unter den Erben

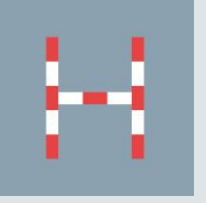


Teilung einzelner Nachlasswerte

- **Objektiv-partielle Teilung**
 - Ausscheiden einzelner Vermögenswerte aus der Erbengemeinschaft
 - Fortbestand der Erbengemeinschaft



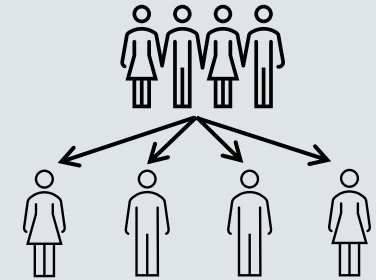
Verkaufserlös wird direkt unter Erben verteilt



Ausscheiden aus der Erbengemeinschaft

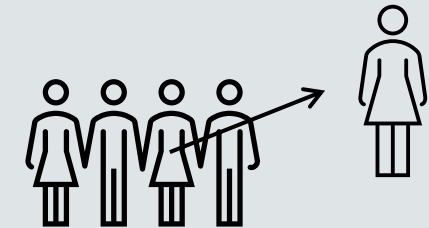
- **Subjektiv-partielle Teilung**
 - Ausscheiden einzelner Erben aus der Erbengemeinschaft
 - Fortbestand der Erbengemeinschaft

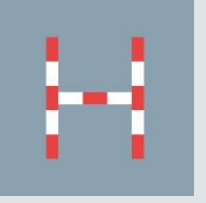
⚠ zwingend Zustimmung aller Erben



- **Ausscheiden mittels Erbteilsabtretung**

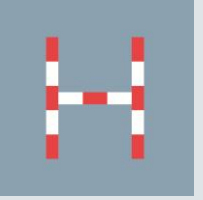
⚠ nur Zustimmung beteiligter Erben





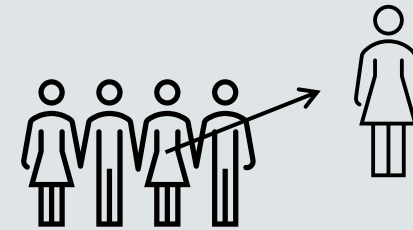
Ausscheiden mittels Erbteilsabtretung

- Die Erbengemeinschaft besteht aus Bernhard, Curdin und Davide. Curdin ist grundsätzlich sehr unentschlossen. Er kann sich nicht entscheiden, ob er – wie Bernhard und Davide – das Grundstück verkaufen möchte. So richtig interessiert am Fortgang der Erbengemeinschaft ist Curdin aber auch nicht.
- Der von der Maklerin vermittelte Kaufinteressent möchte den Grundstückkaufvertrag zeitnah unterzeichnen.
- Da Bernhard weiss, dass Curdin auch mit zusätzlicher Zeit zu keinem Entscheid gelangen wird, schlägt er eine Erbteilsabtretung vor.



Ausscheiden mittels Erbteilsabtretung

- Abtretung eines Erbteils an einen anderen Erben
- Verpflichtungsgeschäft // Verfügungsgeschäft

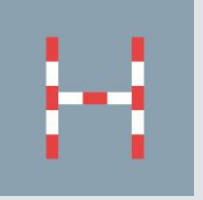


«Der Abtretende verkauft dem Erwerber, welcher Miterbe im Nachlass des [Erblasser] ist, seinen angefallenen Erbanteil von [Erbteil] am Nachlass des [Erblasser] zum Kaufpreis von CHF [Kaufpreis] und verpflichtet sich zu dessen Abtretung.

In Erfüllung dieser Verpflichtung tritt der Abtretende seinen vorstehend bezeichneten Erbanteil mit sofortiger Wirkung an den Erwerber ab, und der Erwerber nimmt die Abtretung an.

Der Kaufpreis ist [bei Unterzeichnung dieser Urkunde/fällig am ...] zahlbar.»

4. Anfechtung der Erbenstellung

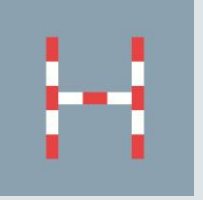


Verkauf vollzogen – ein weiterer Erbe erscheint

Ausgangslage

- Der Erblasser setzt testamentarisch eine dritte Erbin und eine Willensvollstreckerin ein. Zudem ordnet er den Verkauf der Liegenschaft an. Die drei Erben werden gestützt auf den Erbenschein im Grundbuch als Gesamteigentümer eingetragen.
- Die Willensvollstreckerin verkauft die Liegenschaft mit Zustimmung der drei bekannten Erben (öffentliche Urkunde und Grundbucheintrag).
- Monate später wird das Testament für ungültig erklärt. Ein im Testament übergangener Pflichtteilserbe erhält Erbenstellung und widerspricht dem Verkauf.
- Der Käufer wusste nichts von der erbrechtlichen Streitigkeit.

→ Bleibt der Grundstückkauf gültig?



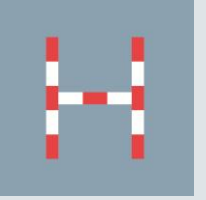
Verkauf erfolgt – ein weiterer Erbe erscheint

- Ungültigkeits- und Herabsetzungsklage
 - Ungültigkeit: Geltendmachung der Ungültigkeit eines Testaments oder Erbvertrags (Formmangel, Urteilsunfähigkeit Erblasser beim Verfassen)
 - Herabsetzung: Geltendmachung einer Pflichtteilsverletzung im Rahmen eines an sich gültigen Testaments/Erbvertrags

⚠ Erbenschein schafft keine endgültige Rechtssicherheit

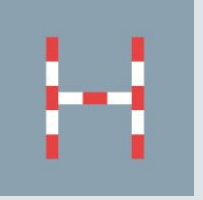
⚠ Selbst bei einer erfolgreichen Klage bleibt ein Grundstückkaufvertrag grundsätzlich weiterhin gültig (Ausnahme: Der Käufer war bösgläubig)

5. Zukunft der Erbengemeinschaft



Fortgesetzte Erbengemeinschaft

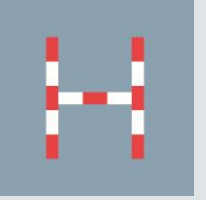
- Die Erbengemeinschaft besteht bis zu ihrer Teilung fort
- Teilungsanspruch bleibt erhalten
- Einstimmigkeit gilt weiter
- Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftshandel? Steuern!
- Solidarische Haftung für Nachlassschulden



Überführung in Miteigentum oder Stockwerkeigentum

- Steuerfolgen (LU)

Vorgang	Handänderungssteuer	Grundstückgewinnsteuer
Miteigentum	keine, wenn gleiche Beteiligungsverhältnisse	keine, wenn gleiche Beteiligungsverhältnisse
Stockwerkeigentum	keine	keine

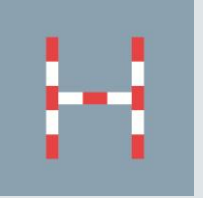


Überführung in einfache Gesellschaft

- Achtung: Entstehung auch durch konkludentes Handeln möglich
- Vertragliche Regeln für Beschlüsse (Mehrheits-, statt Einstimmigkeitsprinzip) sowie abweichende Gewinn und Verlustbeteiligung möglich
- Grundstücksübertragungen danach grundsätzlich öffentlich zu beurkunden



Vorteil: Mehrheits- statt Einstimmigkeitsprinzip möglich

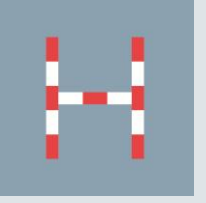


Überführung in eine Aktiengesellschaft

- Gewerbsmässiger Liegenschaftshandel?
- Immobilien-Aktiengesellschaft
 - Grosse Immobilienportfolios, Weiterführung in der Familie
 - Aktionärbindungsvertrag zentral
- Landwirtschafts-Aktiengesellschaft
- Steuerfolgen (LU); aber oft überwiegen Steuervorteile → Ruling wichtig

Vorgang	Handänderungssteuer	Grundstückgewinnsteuer
Überführung in AG	ja	ja
Verkauf aus AG an Dritten	ja	ja
Veräusserung der Aktien	ja, wenn Übergang wirtschaftliche Verfügungsmacht (> 50% der Aktien)	ja, wenn Übergang wirtschaftliche Verfügungsmacht (> 50% der Aktien)

6. Pfandrechte

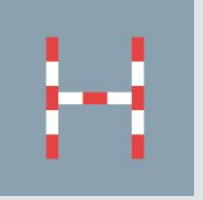


«Der verschwundene Inhaberschuldbrief»

- Die Erben Anita, Bigna, Camille und Daniele haben von ihrer verstorbenen Mutter u.a. ein Grundstück geerbt. Für sämtliche Erben war klar, dass das Grundstück verkauft werden soll. Die Maklerin hat auch bereits einen interessierten Käufer gefunden.
- Doch plötzlich fällt auf, dass der Papier-Inhaberschuldbrief über CHF 1'000'000.00 in der 1. Pfandstelle fehlt. Auch nach tagelangem Suchen ist der Papier-Inhaberschuldbrief immer noch nicht gefunden. Der Käufer drängt auf einen baldigen Abschluss.



Kraftloserklärungsverfahren dauert mehrere Monate



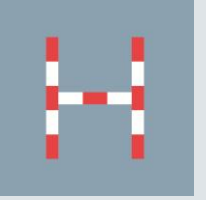
«Der verschwundene Inhaberschuldbrief»

Kaufpreiszahlung

(...)

- c. durch Überweisung von CHF 1'000'000.00 (in Worten [...]) auf das Konto [...] lautend auf die Verkäuferschaft, innert drei Bankwerktagen nach Kraftloserklärung des Papier-Inhaberschuldbriefs (Valuta)*
- d. alternativ durch Überweisung von CHF 1'000'000.00 (in Worten [...]) auf das Konto (...) [Sperrkonto], lautend auf die Urkundsparteien, falls das Kraftloserklärungsverfahren ohne Kraftloserklärung des Schuldbriefs abgeschlossen werden sollte, innert drei Bankwerktagen nach der entsprechenden Meldung durch die Verkäuferschaft (Valuta) (...)*

7. Vermietete oder bewohnte Nachlassimmobilien



Vermietete oder bewohnte Immobilie

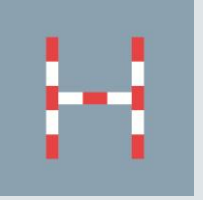
- **Mietverträge mit Dritten**
 - Eigentümerwechsel infolge Erbgangs / Erbteilung: Mietverhältnisse gehen über
 - Auflösung des Mietverhältnisses: Ordentliche / Ausserordentliche Kündigung
- **Mietvertrag mit einem Erben**
 - Interessenkonflikt
 - Mögliche Lösung: Willensvollstrecker, Erbenvertreter
- **„Gratiswohnen“ durch einen Erben**



Fristen, Vertragsverhältnis, Form, Zustimmungserfordernis

Fragen und Diskussion

Herzlichen Dank



MLaw Domino Hofstetter

Rechtsanwältin und Notarin, Partnerin
Fachanwältin SAV Erbrecht
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch



MLaw Jasmin Richiger

Rechtsanwältin
jasmin.richiger@hofstetteradvokatur.ch

HOFSTETTER ADVOKATUR & NOTARIAT AG

Hauptstandort Luzern

Pilatusstrasse 26
6003 Luzern

+41 41 410 09 09

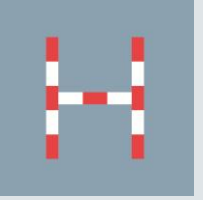
Zweigniederlassung Meggen

Hauptstrasse 48
6045 Meggen

+41 41 377 55 44

mail@hofstetteradvokatur.ch
www.hofstetteradvokatur.ch





Disclaimer

- Die Inhalte dieses Vortrags «Nachlassimmobilien verkaufen», organisiert und durchgeführt durch die Hofstetter Advokatur & Notariat AG, dienen ausschliesslich der allgemeinen Information und Weiterbildung.
- Die schriftlichen und mündlichen Ausführungen zu ausgewählten erbrechtlichen und immobilienrechtlichen Fragestellungen sowie die dargestellten Beispiele und Praxisfälle stellen keine abschliessende rechtliche Würdigung dar. Sie ersetzen weder eine individuelle Rechtsberatung noch die Prüfung eines konkreten Einzelfalls unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Umstände.
- Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird keine Haftung übernommen. Jegliche Haftung der referierenden Rechtsanwälte und der Hofstetter Advokatur & Notariat AG im Zusammenhang mit der Verwendung oder Umsetzung der vermittelten Inhalte wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.
- Für eine verbindliche rechtliche Beurteilung ist im konkreten Fall eine individuelle Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen.

© Copyright Hofstetter Advokatur & Notariat AG. Alle Rechte vorbehalten.