



Analyse September 2025
— *Was geschieht mit der Immobilie*
im Falle einer Scheidung?

Zeit für Wertvolles



BONHÖTE

Banquiers seit 1815



Was geschieht mit der Immobilie – im Falle einer Scheidung?

In der Schweiz werden praktisch 40% aller Ehen geschieden. Die finanziellen Folgen sind in vielen Fällen erheblich, vor allem dann, wenn Immobilien mit im Spiel sind. Zum Zeitpunkt der Scheidung wird das gemeinsame Vermögen der Ehegatten nach den Regeln ihres Güterstands aufgeteilt, was in vielen Fällen eine Änderung der Eigentumsverhältnisse an der Immobilie bedeutet.

Immobilieigentum bei der Scheidung: Verkauf an einen Dritten oder Übertragung an einen der Ehepartner

Nehmen wir das Beispiel eines Paares, das im Jahr 2000 unter dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung heiratet. Im Jahr 2010 erwerben die Ehegatten zu gleichen Teilen für CHF 1 Million eine Immobilie im Miteigentum, finanziert mit ihren Errungenschaften. Zum Zeitpunkt

ihrer Scheidung, im Jahr 2020, wird die Immobilie auf CHF 2 Millionen geschätzt (von beiden Ehegatten anerkannter Verkehrswert).

Zum Zeitpunkt der Scheidung bietet sich als erste Möglichkeit der Verkauf an einen Dritten an. Diese Lösung wird häufig dann gewählt, wenn keiner der Ehegatten die Kosten für die Immobilie (Hypothekenschuld, Unterhalt usw.) allein tragen kann. In diesem Fall wird der Verkaufserlös entsprechend dem Eigentumsanteil und der ursprünglichen Investition unter den Ehegatten aufgeteilt. In unserem Beispiel erhalten beide Partner je CHF 1 Million. Im Weiteren müssen beide die anfallende Grundstückgewinnsteuer umgehend entrichten oder ihren Gewinn in einen neuen Hauptwohnsitz reinvestieren, um die Besteuerung aufzuschieben.

Eine zweite Möglichkeit besteht darin, dass einer der Ehegatten die Immobilie zu Alleineigentum übernimmt. In diesem Fall muss dieser den anderen entschädigen. In unserem Fall beträgt diese Ausgleichszahlung CHF 500'000.-, was der Hälfte des Wertzuwachses der Immobilie von CHF 1 Million entspricht, da der Kauf aus den Errungenschaften des Ehepaars finanziert wurde. Die Entschädigung kann durch Verrechnung mit anderen Vermögenswerten im Rahmen der Auslösung des Güterstands erfolgen. Die Eigentumsübertragung findet am Tag der Scheidung statt.

Im Rahmen der Auflösung des Güterstands kann die Besteuerung des Grundstückgewinns des übertragenden Ehegatten aufgeschoben werden, sofern beide damit einverstanden sind. Ist dies nicht der Fall, wird durch die Übertragung des Miteigentumsanteils die Besteuerung des Grundstückgewinns beim übertragenden Ehegatten umgehend ausgelöst. Ein Aufschub hat verschiedene Vorteile: Für den Ehegatten, der seinen Anteil abgibt, hat die Eigentumsübertragung keinen Liquiditätsbedarf für die Zahlung der Steuer zur Folge, und für den Ehegatten, der die Immobilie zu Alleineigentum übernimmt, würde der bei einem



späteren Verkauf realisierte Grundstücksgewinn zu einem tieferen Satz besteuert, da ein degressiver Steuertarif nach Besitzdauer erhoben wird.

Kommt es zu einer Eigentumsübertragung zwischen den Ehegatten, kann für den übernehmenden Ehegatten eine Handänderungssteuer anfallen. In den meisten Kantonen wird diese Steuer allerdings erlassen oder ein reduzierter Satz angewendet, sofern die Übertragung im Rahmen der Auflösung des Güterstands erfolgt.

Nutzung der Immobilie als Unterhaltsleistung in natura

Es ist ebenfalls möglich, dass keine Eigentumsübertragung erfolgt und einer der beiden Ehegatten, oft zusammen mit den Kindern, die Immobilie weiter bewohnt.

Diese Überlassung der Nutzung, vorzugsweise durch die Begründung eines Nutzniessungs- oder Wohnrechts, ist eine Unterhaltsleistung in natura und muss in die vom Richter genehmigte Scheidungsvereinbarung aufgenommen werden. Der Nutzungswert entspricht in der Regel dem Eigenmietwert. Dabei sind aber verschiedene steuerliche Aspekte zu berücksichtigen.

Auf Unterhaltsleistungen fallen beim Ex-Ehegatten und den minderjährigen Kindern, denen diese zugute kommen, Steuern an. Auf der anderen Seite sind sie bei demjenigen, der sie leistet (dem Eigentümer), abzugsfähig. Dabei gilt es zu beachten, dass die Nutzungsanteile des Ex-Ehegatten und der Kinder genau festgelegt werden, da die den Kindern ausbezahlten Unterhaltsleistungen nach deren Volljährigkeit nicht mehr abzugsfähig sind.

Darüber hinaus sollte die finanzielle Verantwortung für die Unterhaltskosten der Immobilie sowie für die Hypothekenschuld und die diesbezüglichen Zinsen ebenfalls in der Unterhaltsvereinbarung geregelt werden. Die Möglichkeit von steuerlichen Abzügen muss auf Grundlage des gewährten Nutzungsrechts geprüft werden.

Die Übertragung oder der Verkauf einer Immobilie im Rahmen einer Scheidung hat zahlreiche Auswirkungen, insbesondere in steuerlicher Hinsicht. Da jede Situation anders ist, wird empfohlen, einen Spezialisten beizuziehen, um die richtige Lösung für Ihre spezifische Situation zu treffen.

Schauen Sie sich das Video auf unserer Website an: bonhote.ch/analyse-de



Video wurde in Zusammenarbeit mit der Tageszeitung *Neue Zürcher Zeitung* realisiert.

Kontakt

Mélanie Erb-Zimet
Diplomierte Steuerexpertin

Dieses Dokument dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Die Daten stammen aus verlässlichen und aktuellen Quellen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird jedoch keine Gewähr geleistet. Finanzmärkte und Finanzprodukte unterliegen naturgemäss hohen Verlustrisiken, die sich als nicht vereinbar mit der Risikotoleranz des Lesers erweisen können. Aus dem allenfalls in diesem Dokument aufgeführten bisherigen Leistungsausweis kann nicht auf die zukünftige Performance geschlossen werden. Dieses Dokument stellt keine Empfehlung und kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzprodukten für den Leser dar, und es können daher in keinem Fall Haftpflichtansprüche für die Bank daraus abgeleitet werden. Die Bank behält sich gegebenenfalls das Recht vor, von den Empfehlungen in diesem Dokument abzuweichen, insbesondere im Rahmen der Vermögensverwaltungsmandate für ihre Kunden und bei der Verwaltung von bestimmten kollektiven Anlagen. Die Bank ist eine Schweizer Bank, die der Aufsicht und Regulierung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) untersteht. Sie verfügt nicht über die Bewilligung einer ausländischen Aufsichtsbehörde und wird auch von keiner solchen beaufsichtigt. Folglich können der Vertrieb dieses Dokumentes ausserhalb der Schweiz sowie der Verkauf von bestimmten Produkten an Anleger mit Wohnsitz ausserhalb der Schweiz gewissen Beschränkungen oder Verboten gemäss ausländischem Recht unterliegen. Es obliegt dem Leser, sich diesbezüglich über seinen Status zu informieren und die ihn betreffenden Gesetze und Vorschriften einzuhalten. Wir empfehlen Ihnen, sich an ausgewiesene Spezialisten in der Rechts-, Finanz- und Steuerberatung zu wenden, um Ihre Position im Verhältnis zum Inhalt dieser Publikation abzuklären.

News der Bank Bonhôte



Die Bank Bonhôte verstärkt ihre regionalen Vermögensverwaltungsteams

Die Bank Bonhôte freut sich, im Rahmen der Stärkung ihrer Strategie, Kundennähe und regionale Entwicklung der privaten Vermögensverwaltung zu fördern, die Aufnahme von Stéphanie Guillod an ihrem Hauptsitz in Neuchâtel bekannt zu geben, während Pablo Darbellay das Beraterteam in Genf ergänzt, dem er vor fast einem Jahr beigetreten ist.

Mehr dazu auf: bonhote.ch/vermoegensverwaltung



Erfreuliche Ergebnisse der Bonhôte-Immobilien SICAV

Das Nettovermögen der SICAV überschreitet die Milliardengrenze, das Nettobetriebsergebnis steigt um 11% und die Dividende wird um 2% erhöht. Nahezu 75% der Aktionäre haben den Bezug der Dividende in Form neuer Aktien einer Bardividende vorgezogen, ein klares Zeichen für das Vertrauen der Investoren.

Mehr dazu auf: bonhote.ch/jahresbericht-bim



Swiss Impact Forum

Mit ihrem Engagement für ESG-Prinzipien freut sich die seit 2020 B-Corp-zertifizierte Bank Bonhôte, das Swiss Impact Forum als Hauptpartnerin zu unterstützen.

Das Forum findet am kommenden 12. November in Bern statt und steht unter dem Thema: Von der Wirkung zu dauerhaftem Wohlstand.

Mehr dazu auf: bonhote.ch/swiss-impact-forum-de

 linkedin.com/company/bank-bonhote

 instagram.com/banquebonhote

 facebook.com/banquebonhote

 youtube.com/banquebonhote1815