

**Zeitschrift:** Akzent : Magazin für Kultur und Gesellschaft  
**Herausgeber:** Pro Senectute Basel-Stadt  
**Band:** - (2022)  
**Heft:** 3: Klima

## **Werbung**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 08.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



# Übertragung von Liegenschaften an die Nachkommen – wie sehen die Steuerfolgen aus?

Viele Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer wünschen sich, dass ihr Eigenheim an die Nachkommen weitergeht. Die Übertragung zum Familienpreis oder gar eine Schenkung scheinen auf den ersten Blick für alle Beteiligten die besten Varianten zu sein. Doch Vorsicht, die Steuerfallen liegen im Detail!

Sie möchten Ihre Liegenschaft zu Lebzeiten an Ihre Nachkommen übertragen, sodass Ihr Zuhause im Familienbesitz bleibt? Dazu bieten sich verschiedene Möglichkeiten an. Es wird dabei hauptsächlich zwischen drei Arten der Übertragung unterschieden. Wir zeigen Ihnen hier die Varianten «Schenkungen», «gemischte Schenkungen» und «Verkauf zum Familienpreis» auf, inklusive der möglichen steuerlichen Folgen.

## Variante Schenkung

Eine unbelehnte Liegenschaft wird direkt an die Nachkommen verschenkt. Es findet demnach keine Gegenleistung, sprich keine Entrichtung eines Kaufpreises, statt. Reine Schenkungen an die eigenen Nachkommen sind in den meisten Kantonen von der Schenkungssteuer befreit. So auch in den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt. Da bei dieser Variante mangels Bezahlung eines Kaufpreises auch kein Grundstücksgewinn anfällt, wäre diese Art der Übertragung für Sie und Ihre Nachkommen steuerfrei.

## Variante gemischte Schenkung

Wird die Liegenschaft mit einer Hypothek an die Nachkommen verschenkt, ist dies aus steuerlicher Sicht keine vollumfängliche Schenkung. Übernehmen die Nachkommen die Liegenschaft mit der Hypothek, stellt dies steuerlich eine Gegenleistung dar, welche einer Bezahlung eines Kaufpreises gleichgestellt wird. Gleiches gilt, wenn anstelle einer Hypothek ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung eingerichtet wird. Hier muss nun geprüft werden, ob Sie



aufgrund der Übertragung der Hypothek einen Gewinn erzielt haben oder nicht. Falls ein Gewinn erwirtschaftet wird, muss eine Grundstücksgewinnsteuer entrichtet werden. Ansonsten wird die Übertragung als gemischte Schenkung mit steueraufschiebender Wirkung betrachtet und es fallen vorerst keine Steuern an.

## Variante Verkauf zum Familienpreis

Haben Sie mit Ihren Nachkommen vereinbart, die Liegenschaft zu einem günstigen Familienpreis zu verkaufen, bemisst sich eine mögliche Grundstücksgewinnsteuer nach dem erzielten Gewinn. Dieser berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den sogenannten Gestehungskosten. Gestehungskosten setzen sich aus dem Kaufpreis bzw. den Baukosten sowie allfälligen wertvermehrenden Investitionen während der Besitzesdauer zusammen. Ist der Veräusserungserlös kleiner als die Gestehungskosten, wird wie bei der gemischten Schenkung die Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben. Sollte jedoch der Veräusserungserlös die Gestehungskosten übersteigen, werden beim Veräusserer die Grundstücksgewinnsteuern erhoben.

Mit Blick auf mögliche Ausgleichspflichten bei mehreren Nachkommen sowie Auswirkungen auf Ergänzungsleistungen im Alter empfehlen wir bei grösseren Schenkungen eine Fachberatung.

Vereinbaren Sie schon heute einen Beratungstermin bei unseren Spezialistinnen und Spezialisten unter 061 925 94 94 oder [financial-planning@blkb.ch](mailto:financial-planning@blkb.ch). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Sponsorin

 **BLKB**  
Was morgen zählt



**PRO  
SENECTUTE**  
GEMEINSAM STÄRKER

*Mein Nachlass  
soll Gutes bewirken.  
Pro Senectute  
beider Basel hat  
mein Vertrauen.*

*Hanspeter K.*

Berücksichtigen auch Sie Pro Senectute  
beider Basel im Testament oder helfen  
Sie mit einem Legat. Danke!

IBAN CH27 0900 0000 4000 4308 3  
[bb.prosenectute.ch/nachlass](http://bb.prosenectute.ch/nachlass)




**Pro Senectute  
beider Basel**  
[bb.prosenectute.ch](http://bb.prosenectute.ch)

**Für mehr  
Lebensqualität,  
für Sie und Ihre  
Angehörigen.**

 **SPITEX**  
Basel

**Ihre Hilfe und Pflege zu Hause**  
Beratung und Anmeldung: Telefon 061 686 96 15  
[anmeldung@spitexbasel.ch](mailto:anmeldung@spitexbasel.ch), [spitexbasel.ch](http://spitexbasel.ch)





**Wir legen nachhaltig  
an – für Sie und die  
nächste Generation.**