

Den Kindern zu Lebzeiten die Immobilie verschenken ist nicht ohne Fallstricke

Bei der Übertragung einer Liegenschaft an die Kinder sind die steuerlichen und erbrechtlichen Folgen genau abzuklären

MICHAEL FERBER

Viele Eltern geben ihren Kindern schon zu Lebzeiten einen Teil ihres Vermögens. So bietet etwa die Übertragung einer Immobilie einerseits die Chance, früh für klare Verhältnisse zu sorgen. Andererseits gibt es dabei auch allerhand Konfliktpotenzial – zumal dann, wenn viele Parteien mit unterschiedlichen Interessen involviert sind. In jedem Fall ist ein solcher Schritt frühzeitig und sorgfältig zu planen.

Umzug in «kalte Wände»

«Solche Schenkungen sind in vielen Schweizer Familien ein Thema», sagt Christian Nussbaumer, Präsident von Treuhand Suisse, Sektion Zürich. Wichtig sei dabei, dass es bei den Erben nicht zu Verletzungen von Pflichtteilen komme. Das Erbrecht schreibt solche Pflichtteile für nahe Verwandte vor. «Ausserdem sind die steuerlichen Folgen zu berücksichtigen», sagt Nussbaumer.

Bei der Übertragung von Liegenschaften auf die Nachkommen sind mehrere Varianten denkbar, wie Marc'Antonio Iten, Co-Geschäftsführer des Zürcher Unternehmens Dr. Strebel, Dudli + Fröhlich Steuerberatung und Treuhand, in einem Fachartikel ausführt: Diese sind der Erbvorbezug, die Schenkung, die gemischte Schenkung mit Wohnrecht oder Nutzniessung sowie der Verkauf.

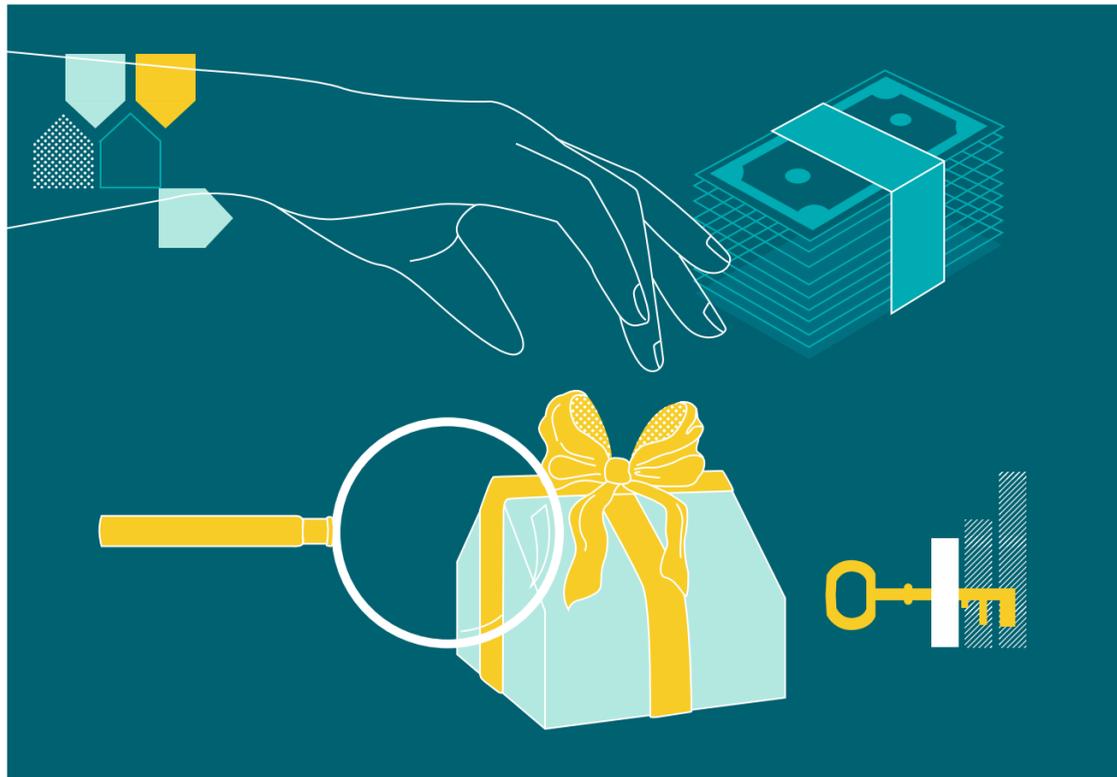
■ **Als Schenkung gilt laut Iten jede Zuwendung unter Lebenden, womit jemand aus seinem Vermögen einen anderen ohne entsprechende Gegenleistung bereichert.** Dabei wird in den meisten Kantonen eine Schenkungssteuer fällig, die Besteuerung ist vom Verwandtschaftsgrad abhängig.

■ **Eine gemischte Schenkung liegt laut dem Fachartikel dann vor, wenn Parteien den Erwerbspreis einer Immobilie bewusst unter dem wahren Wert der Liegenschaft ansetzen.** Der Wille dahinter ist, die Differenz dem Erwerber unentgeltlich zukommen zu lassen. Bei der Übertragung einer Liegenschaft auf die Nachkommen kann das heissen, dass diese auch die auf der Immobilie lastende Hypothek übernehmen und/oder dem Veräusserer ein unentgeltliches Wohn- oder Nutzniessungsrecht daran einräumen, wie es darin heisst.

■ **Der Erbvorbezug ist laut Iten im Zivilrecht nur rudimentär geregelt.** Letztlich handle es sich dabei um «nichts anderes als eine Schenkung an einzelne oder mehrere Erbanwärter und wird steuerlich mit dieser gleichgesetzt».

Gefahr von Streit in der Familie

Eine solche Übertragung einer Liegenschaft birgt die Gefahr von Streit. «Bei einem solchen Schritt ist es entscheidend, die ganze Familie an einen Tisch zu bringen», sagt Werner Theiler, Teamleiter Erbschaften bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Die Erben bilden schliesslich zusammen eine Erbengemeinschaft, ob sie dies möchten oder nicht. Neben den Kindern eines Erb-



Erhält eines von mehreren Kindern die Immobilie, muss ein späterer Wertzuwachs einkalkuliert werden.

ILLUSTRATION JOANA KELÉN

Man muss sich bewusst sein, dass eine Schenkung an ein Kind bei der späteren Erbteilung grundsätzlich ausgeglichen werden muss.

lassers gehören dazu auch die Partnerin oder der Partner, die möglicherweise maximal begünstigt werden oder ein Wohnrecht bzw. eine Nutzniessung an einer Immobilie erhalten sollen. Da sich die Familien- und Vermögensverhältnisse unterscheiden, ist eine individuelle Beurteilung der Situation sehr wichtig.

Ohnehin müsse ein solcher Schritt von den Eltern wohlüberlegt sein. «Man arbeitet das ganze Leben für seine eigene Flexibilität im Alter. Deshalb muss man sich auch gut überlegen, ob man die eigene Immobilie an die Kinder überschreibt», sagt Theiler. Wichtig sei dabei vor allem auch der psychologische Aspekt. Die Eltern müssten letztlich bereit sein, ihr bisheriges Heim zu verlassen und in einer neuen Wohnung auf «kalte Wände» zu treffen. Auch im Falle eines Wohn- oder Nutzniessungsrechts im bisherigen Zuhause haben sie nicht mehr dieselbe alleinige Entscheidungsmacht, was das Wohneigentum angeht.

Hilfe bei Familiengründung

Als sinnvoll gelten Schenkungen von nicht selbst bewohnten Immobilien an die Nachkommen etwa bei sehr Wohlhabenden. Hier könne es beispielsweise ein Faktor sein, dass sie hohe Einkommens- und Vermögenssteuern bezahlen. «Eine Übertragung könnte diesen Effekt nivellieren und die Steuerlast reduzieren», sagt Theiler.

Ein Thema kann eine solche Übertragung auch sein, wenn man mehrere Liegenschaften besitzt und die Kinder in der Phase der Familiengründung unterstützen will. Wer mehrere Kinder hat, dem bietet sich dadurch die Chance, den Erbvorzug noch zu Lebzeiten in gute

Bahnen zu lenken.

Dabei sollte man sich aber bewusst sein, dass eine solche Schenkung an ein Kind bei der späteren Erbteilung grundsätzlich ausgeglichen werden muss. Übernimmt eines der Kinder das Haus der Eltern und erhalten die Geschwister für den Moment finanziell ausgleichende Zahlungen, so kann es zu Streit führen, wenn sich der Preis der Immobilie danach massgeblich ändert. Theiler empfiehlt, für diesen Fall im Abtretungsvertrag zu vermerken, in welchem Umfang das erwerbende Kind eine mit dem Immobilienerwerb erhaltene Zuwendung bei der späteren Erbteilung ausgleichen muss – sowie, dies nach Möglichkeit auch ervertriglich in der Familie zu fixieren. «Durch die Zuwendung und den Mehrwert der Immobilie könnte schliesslich der Pflichtteil von anderen Geschwistern verletzt sein», sagt Theiler. Wichtig sei auch, dass sich das Kind die Liegenschaft überhaupt leisten könne, zumal wenn Ausgleichszahlungen an die Geschwister fällig werden.

Zudem stellt sich die Frage, zu welchem Wert die Immobilie an das Kind geht. Experten raten auf jeden Fall zu einer fachmännischen Schätzung des Werts der Liegenschaft. Allerdings kann auch dieser heute oder später angezweifelt werden.

Kantonale Unterschiede

Zudem sind steuerliche Folgen abzuklären. Bei einem Verkauf einer Immobilie an einen Dritten – also ein Nicht-Familienmitglied – würde schliesslich die Grundstücksgewinnsteuer fällig. Im Kanton Zürich und in vielen anderen Kantonen kann diese aufgescho-

ben werden, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein «offensichtliches Missverhältnis vorliegt», wie Iten in seinem Fachartikel ausführt. Im Kanton Zürich liege ein solches vor allem dann vor, wenn zwischen dem vereinbarten Erwerbspreis und dem tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie eine Differenz von mindestens 25% bestehe.

Einkalkuliert werden müssten dabei die Höhe der vom Erwerber übernommenen Hypothek und allfällige Gegenleistungen wie ein ganz oder teilweise unentgeltliches Wohnrecht der Eltern oder eine Nutzniessung, sagt Theiler. «Letztlich entscheidet das Steueramt, ob die 25% erreicht sind oder nicht.»

Teure Pflegeheime

Viele Liegenschaftsbesitzer wollen die Immobilie auch frühzeitig an die Kinder übertragen, um für den möglichen Fall einer späteren Pflegebedürftigkeit und eines Aufenthalts im Pflegeheim finanziell «gewappnet» zu sein. Der Aufenthalt in einem solchen Heim ist in der Schweiz sehr teuer, und die Gefahr besteht, dass man eine Immobilie verkaufen muss, um ihn sich leisten zu können. Das Kalkül lautet nun, durch eine frühzeitige Abtretung der Immobilie könne diese auch bei einem Eintritt ins Pflegeheim in der Familie bleiben.

Hier sollte man die Rechnung aber nicht ohne den Wirt machen. «Man kann das nicht so einfach umgehen», sagt Nussbaumer. Letztlich sei nicht völlig klar geregelt, was in solchen Fällen gelte. Viele Menschen gingen davon aus, dass sie sich zehn Jahre nach der Übertragung auf sicherem Terrain befinden, «aber letztlich kommt es auf die Gemeinde an».

Er empfehle nicht, einzig aus Angst vor einem möglichen späteren Pflegeheim-Eintritt die Immobilie an die Kinder abzutreten, sagt auch Theiler. Das Risiko eines Pflegeheim-Eintritts werde überschätzt, die meisten älteren Personen in der Schweiz lebten noch zu Hause und nähmen beispielsweise Dienste der Spitex in Anspruch – was deutlich günstiger ist. «Die wenigsten Menschen leben sehr lange urteilsunfähig in einem Pflegeheim», sagt Theiler.

Auch schauen die Behörden bei Schenkungen bzw. Erbvorbezügen und anschliessenden Anträgen auf Ergänzungsleistungen (EL), etwa um das Pflegeheim zu bezahlen, genau hin. Bei der Prüfung des Anspruchs auf EL werden diese zum Vermögen hinzugerechnet.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet montags den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft

ANZEIGE

NZZ

Live

Tickets und Informationen:
nzz.ch/live +41 44 258 13 83

Veranstaltungsausblick

5. November

Gespräche | Bernhard Theater Zürich

Die Welt von morgen –
Simonetta Sommaruga im Gespräch

16. November

Gespräche | Kosmos, Zürich

Mundart –
wie uns der Schnabel gewachsen ist