

Eigentum weitergeben

Eigentumsübertragung und Erbschaft richtig regeln

Bei der Übertragung und Weitergabe von Immobilien sind verschiedene rechtliche Aspekte zu beachten. Mit dem neuen Erbrecht sind auch alte Erbverträge, Testamente und letztwillige Verfügungen anpassungsbedürftig, um den aktuellen Gesetzen und persönlichen Wünschen zu entsprechen. Eine sorgfältige Planung sorgt dafür, dass der Vermögensübergang reibungslos und rechtsicher verläuft.

Eveline Frei, Redaktorin

Anhand von drei fiktiven Fallbeispielen werden Vermögensübertragungen und Vererbungen im praktischen Kontext veranschaulicht und von einem Fachmann beurteilt.

Fallbeispiel 1:

Herr Müller ist ein verwitweter 75-jähriger Rentner, der in einem kleinen Haus lebt, das er vor vielen Jahren gekauft hat. Er hat zwei Kinder, Anna und Peter. Da Herr Müller gesundheitliche Probleme hat, möchte er sicherstellen, dass sein Eigentum nach seinem Tod in die richtigen Hände gelangt.

Um dies zu regeln, beschliesst Herr Müller, ein Testament zu erstellen. In diesem Testament legt er fest, dass sein Haus nach seinem Tod zu gleichen Teilen an seine beiden Kinder, Anna und Peter, vererbt werden soll. Er möchte, dass sie das Haus gemeinsam nutzen oder verkaufen können, je nachdem, was für sie am besten ist. Zusätzlich zu seinem Testament hat Herr Müller auch beschlossen, eine vorweggenommene Eigentumsübertragung durchzuführen. Er möchte, dass Anna und Peter bereits zu seinen Lebzeiten einen Teil des Eigentums an dem Haus erhalten. Daher überträgt er ihnen jeweils 25 Prozent (somit 50 Prozent) des Eigentums an dem Haus, während er weiterhin dort wohnen bleibt und das Haus verwaltet. Diese vorweggenommene Eigentumsübertragung wird notariell beurkundet und Herr Müller behält sich das Wohnrecht vor, sodass er weiterhin in seinem geliebten Zuhause leben kann. Im Testament wird festgehalten, dass im Falle



Foto: stock.adobe.com/NEW

Vererben will gelernt sein.

seines Todes die verbleibenden 50 Prozent des Eigentums, die er noch besitzt, ebenfalls an Anna und Peter zu gleichen Teilen vererbt werden.

Das meint der Fachmann:

Es ist gut, dass sich Herr Müller früh Gedanken über sein Haus macht und dies auch rechtlich absichern möchte. Wichtig in so einem Fall ist es, die Situation mit einem Notar/Steuerberater zu besprechen. Nebst dem Wohnrecht gibt es auch die Möglichkeit einer sogenannten Nutznießung. In Fällen wie bei der Familie Müller sollte auch die finanzielle Situation der Kinder mitberücksichtigt werden, da sich je nach gewählter Vorgangsweise die Einkommens- und Vermögenssteuern der Kinder verändern. Beim Wohnrecht versteuern z. B. alle Eigentümer (unter Abzug der Hypothekenschulden) das Haus als Vermö-

genswert zu ihrem Anteil, bei der Nutznießung der Nutznießer – im vorliegenden Fall wäre das der Vater – allein. Beides hat natürlich Vor- und Nachteile.

Die Grundstückgewinnsteuer wird bei der Übertragung der Liegenschaft an die Kinder aufgeschoben, hierbei spielt es somit keine Rolle, ob diese Übertragung zu Lebzeiten oder nach dem Tod von Herrn Müller stattfindet.

Weiter ist bei der Familie Müller zu berücksichtigen, ob eine Eigentumsübertragung nicht schon zu 100 Prozent erfolgen soll. Das kann bei der Refinanzierung für die Kinder helfen. Auch sollte vor der Übertragung beachtet werden, ob die Kinder dadurch vom Steueramt als gewerbmässige Liegenschaftenhändler eingestuft werden könnten. Hier ist es wichtig, die

Situation rechtzeitig und allumfassend zu beurteilen.

Fallbeispiel 2:

Frau Schmidt ist eine 80-jährige Witwe, die in einem grossen Familienhaus lebt, das sie vor 30 Jahren zusammen mit ihrem verstorbenen Mann gekauft hat. Sie hat drei Kinder, Lisa, Heidi und Tom. Frau Schmidt hat nie ein Testament erstellt und hat auch keine formelle Eigentumsübertragung vorgenommen.

Frau Schmidt hatte beschlossen, dass ihre Tochter Lisa, die in der Nähe wohnt und sich um sie kümmert, das Haus erben soll. Diese Entscheidung teilte sie Lisa mündlich mit, jedoch nie schriftlich. Ihre Tochter Heidi lebt und arbeitet in England und weiss von nichts. Die Eltern hatten ihr seinerzeit das Studium finanziert. Ihr Sohn Tom lebt in einer anderen Stadt und hat weniger Kontakt zu seiner Mutter. Als Frau Schmidt ins Krankenhaus eingeliefert wird, wird die Situation kompliziert. Lisa plant Renovierungsarbeiten, da sie davon ausgeht, das Haus zu erben. Tom hingegen ist der Meinung, dass er ebenfalls ein Anrecht auf das Haus hat, da es im Grundbuch auf beide Elternteile eingetragen ist. Nach dem Tod von Frau Schmidt kommt es zu einem erbitterten Streit zwischen den Geschwistern. Lisa beruft sich auf die mündliche Zusage, während Heidi und Tom darauf bestehen, dass ohne Testament alle Kinder gleichberechtigt sind. Da es kein Testament gibt, wird der Fall vor Gericht gebracht.

Das meint der Fachmann:

Solche familiären Streitigkeiten sind sehr bedauernd und sicher nicht im Sinne der verstorbenen Person. Deshalb ist es so wichtig, zu Lebzeiten seine Wünsche schriftlich festzuhalten. Am besten macht man dies mit einem handschriftlichen Testament oder gleich bei einem Notar, welcher einen Erbvertrag aufsetzen kann. Darin können auch gleich Ausgleichsansprüche festgehalten werden. Es steht gemäss Erbrecht allen Kindern gleich viel Erbschaft zu, sei dies in Bankguthaben, Immobilien oder anderen Vermögenswerten, und ungeachtet davon, wo die Kinder wohnen. In diesem spezifi-

schen Fall liegt allenfalls schon eine Erbengemeinschaft vor, da der Vater der Kinder vorverstorben ist und noch immer im Grundbuch eingetragen ist. Das müsste vorgängig überprüft werden.

Muss nun ein Kind seine Geschwister bei der Übernahme einer Liegenschaft auszahlen, kann das eine grosse finanzielle Belastung sein. Hier ist die gesamte finanzielle Situation der Mutter zu betrachten. Wenn alle Kinder einverstanden sind, kann im Erbvertrag auch ein Ausgleichsverzicht zwischen den Kindern unterschrieben werden. Auch wenn im vorliegenden Fall Lisa ethisch Anspruch auf das Haus hat, da sich ihre Mutter dies offenbar gewünscht hat, hat sie mit einer mündlichen Aussage keine Beweismittel, welche sie dem Gericht vorbringen kann.

Fallbeispiel 3:

Herr und Frau Eisner haben zwei Töchter und zwei Söhne und sind kürzlich in den Ruhestand gegangen. Sie leben in einem Einfamilienhaus, das sie vor einigen Jahren mit einer Erhöhung der Hypothek komplett renoviert haben.

Sie haben beschlossen, dem ältesten Sohn das Haus zu Vorzugskonditionen zu übertragen, verbunden mit einem lebenslangen Wohnrecht sowie einem mietfreien Zeitraum von zehn Jahren. Der Vertrag wird zwischen dem Sohn und den Eltern geschlossen unter Ausschluss der anderen Geschwister. Der zweite Sohn erhält zusammen mit seinem Geschäftspartner das von Herrn Eisner vor 50 Jahren gegründete Einzelunternehmen. Auch hierfür wird ein separater Vertrag nur zwischen dem Sohn und den Eltern geschlossen, wiederum unter Ausschluss der anderen Geschwister. Zusätzlich eröffnen Herr und Frau Eisner für ihre zwei Enkelinnen je ein Sparkonto mit jeweils 10'000 Franken. Die Töchter erhalten jährlich unterschiedliche Tranchen von 10'000 Franken als Erbvorbezug, während der verbleibende Anteil ihres Erbes nach dem Tod der Eltern ausgezahlt werden soll. Keines der Geschwister weiss zu diesem Zeitpunkt, wie viel das andere bereits erhalten hat oder erhalten wird. Die Eltern

sind der Ansicht, sie müssen die Verträge nicht offenlegen und können frei über ihr Vermögen verfügen. Sie haben gegenüber den Kindern erwähnt, dass sie ein Testament aufgesetzt haben.

Das meint der Fachmann:

In der familiären Situation der Eisners wäre ein offener, transparenter Umgang der Eltern zu den Kindern die beste Lösung. So könnte familiärem Misstrauen und Missgunst vorgebeugt werden. Natürlich sind aber die Eltern nicht verpflichtet, die Kinder vor ihrem Tod über die ausbezahlten Beträge zu informieren. Problematisch wird es erst dann, wenn Herr und Frau Eisner verstorben sind, da dann die Erbvorbezüge unter den Kindern ausgeglichen werden müssen. Wenn die vor dem Tod ausbezahlten Beträge an die Kinder nicht schriftlich festgehalten wurden, kann dies ein längeres Gerichtsverfahren unter den Kindern mit sich bringen, da herausgefunden werden muss, wer bereits welche Vermögenswerte erhalten hat. Muss eines der Geschwister die anderen ausgleichen und kann dies finanziell nicht, kann es sein, dass z. B. die Situation eintritt, dass der älteste Sohn sein Haus wieder verkaufen muss oder der zweite Sohn das Einzelunternehmen, um seine Geschwister auszuzahlen. Da die Hausübertragung an den ältesten Sohn sowieso einen Gang zum Notar benötigt, wäre es sinnvoll, vorher beim Notar die ganze Situation zu besprechen, damit die Geschwister allenfalls auch gleich im Kaufvertrag ihre Zustimmung geben können.



Foto: zvg

Der Fachmann:

Thierry Brem, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer,
Vorstandsmitglied des Schweizerischen
Treuhanderverbands TREUHAND|SUISSE,
Sektion Zürich.