

Arbeitsrecht

Banken & Finanzdienstleister

Bau- & Immobilienrecht

Datenrecht

Energierecht

Erbrecht & Nachlassplanung

Finanzierungen

Finanzmarktinfrastrukturrecht

FinTech

Gesellschafts- & Handelsrecht

Immaterialgüterrecht

Medienrecht

Mergers & Acquisitions

Migrationsrecht

Notariat

Pharma- & Gesundheitsrecht

Prozessführung &
Schiedsgerichtsbarkeit

Restrukturierung & Insolvenz

Steuerrecht

Technologierecht (IT)

Venture Capital & Private Equity

Wettbewerbsrecht

Wirtschaftsstrafrecht

Immobilien im Erbrecht

In Zeiten steigender Immobilienpreise stellen Immobilien häufig den grössten Vermögenswert einer Familie dar. Wie soll das Einfamilienhaus oder das Mehrfamilienhaus in der Familie weitergegeben werden? Bei mehreren Nachkommen stellt sich dabei sofort die Frage der Gleichbehandlung. Durch eine vorausschauende lebzeitige Planung lässt sich das Problem lösen.

Das fast hundertjährige schweizerische Erbrecht wird bekanntlich modernisiert. Zentraler Bestandteil der Reform ist die Verkleinerung der Pflichtteile der Nachkommen um einen Drittel. Hinterlässt der Erblasser Nachkommen und einen überlebenden Ehegatten, beträgt der Pflichtteil der Nachkommen neu ein Viertel (vormals drei Achtel). Sind lediglich Nachkommen vorhanden, beträgt deren Pflichtteil neu die Hälfte des Nachlasses (vormals drei Viertel). Obwohl sich dadurch für den Erblasser mehr Gestaltungsspielraum ergibt, bleiben Familienliegenschaften von erheblichem Wert besondere Herausforderungen in der Nachlassplanung. Das neue Recht wird voraussichtlich im Jahre 2022 in Kraft treten.

Oft wird die elterliche Liegenschaft schon zu Lebzeiten auf einen Nachkommen übertragen, etwa, weil dieser kleine Kinder hat und die Eltern sich in eine Alterswohnung zurückziehen. Lebzeitige Übertragungen von Liegenschaften an Nachkommen erfolgen dabei häufig in Form einer Schenkung oder einer sog. gemischten Schenkung, bei welcher der Erwerber bloss teilweise eine Gegenleistung erbringt. Bei steigenden Immobilienpreisen sind Übertragungen von solchen Immobilien auf Nachkommen oft nicht mit dem Pflichtteilsanspruch der Geschwister vereinbar: Lebzeitige Schenkungen müssen für die Berechnung der Pflichtteile hinzugerechnet werden, und zwar – was sich viele Eltern nicht bewusst sind – zum Wert per Todestag des Schenkers. In der Zeit zwischen Übertragung und Tod kann die Liegenschaft allerdings erheblich an Wert gewonnen haben.

Hier soll gezeigt werden, dass die gut gemeinte Zuwendung im späteren Erbfall der Eltern nicht immer zu unschönen Streitigkeiten zwischen den Nachkommen führen muss.

Alle Nachlasswerte, insbesondere Liegenschaften, sind zum Verkehrswert per Teilungstag anzurechnen. Es ist also nicht auf den Wert abzustellen, der bei der Übertragung der Liegenschaft – z. B. auf CHF 1 Mio. – geschätzt wurde. Der Nachkomme dürfte überrascht sein, wenn er erfährt, dass die Liegenschaft im Zeitpunkt der Erbteilung mit einem Verkehrswert von z. B. CHF 1,5 Mio. angerechnet wird. Diesen höheren Verkehrswert muss der Nachkomme gegenüber den anderen Nachkommen grundsätzlich zur Ausgleichung bringen.

Der überlebende Elternteil, der solche Schenkungen mitgetragen hat, ist wohl in der gleichen Art überrascht, wenn etwa die von den Eltern angedachte Gleichbehandlung plötzlich nicht mehr aufgeht. Da lässt sich nichts mehr rückgängig machen. Schnell entsteht Streit.

Lebzeitige Übertragungen der Liegenschaften von Eltern auf die Nachkommen haben es also in sich. Um solche Überraschungen und ungeahnte finanzielle Schwierigkeiten der Nachkommen zu vermeiden, bieten sich für den Erblasser wie auch für den betroffenen Nachkommen zu Lebzeiten diverse Lösungsmöglichkeiten an.

Wenger & Vieli AG

Dufourstrasse 56
Postfach
CH-8034 Zürich

Büro Zug
Metallstrasse 9
Postfach
CH-6302 Zug

T +41 58 958 58 58
spotlight@wengervieli.ch
www.wengervieli.ch

**MICHAEL HUBER**

Dr. iur. | LL.M. | Partner
Fachanwalt SAV Erbrecht
m.huber@wengervieli.ch
T +41 58 958 55 43

**FLORIAN WEGMANN**

M.A. HSG in Law and Economics
Rechtsanwalt
f.wegmann@wengervieli.ch
T +41 58 958 55 43

**DEBORAH SUTTER**

MLaw | Rechtsanwältin
d.sutter@wengervieli.ch
T +41 58 958 55 43

**SPOTLIGHT ALS PDF:**

<https://www.wengervieli.ch/de-ch/publikationen?typ=spotlight>

Disclaimer: Die in diesem Schreiben enthaltenen Informationen dienen allgemeinen Informationszwecken und stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar. Im konkreten Einzelfall kann der vorliegende Inhalt keine individuelle Beratung durch fachkundige Personen ersetzen. © Wengert & Vieli AG, 2020

Ausgleichsdispens

Die Nachkommen müssen lebzeitige Zuwendungen, die sie ganz oder teilweise unentgeltlich erhalten haben, im Nachlass des schenkenden Elternteils von Gesetzes wegen zur Ausgleich bringen. Das Gesetz will die Nachkommen gleichbehandelt sehen. Die Ausgleichung unterliegt keiner zeitlichen Schranke in die Vergangenheit zurück, sondern ist auch noch Jahrzehnte nach der Übertragung der Liegenschaften auf die Nachkommen erbrechtlich relevant.

Der Erblasser kann den betroffenen Nachkommen jedoch ausdrücklich von der Ausgleichung befreien (sog. Ausgleichsdispens). Dies muss nicht in einem Testament oder Erbvertrag geschehen. Es genügt, dies zu Beweis Zwecken in einem Schriftstück festzuhalten. Durch den Ausgleichsdispens ist der Nachkomme nicht verpflichtet, sich die Liegenschaft (oder einen allfälligen Mehrwert der Liegenschaft) an seinen Erbteil anrechnen zu lassen.

Der Ausgleichsdispens schützt den Nachkommen aber nicht umfassend. Er findet seine Grenze bei den Pflichtteilen der Miterben. Geschwister, bei denen durch die Übertragung der Liegenschaft der Pflichtteil verletzt wurde, können solche Zuwendungen herabsetzen lassen, bis ihr Pflichtteil aufgefüllt ist.

Erbvertrag

Die Miterben können alternativ bei der Schenkung der Liegenschaft einbezogen werden. In einem Erbvertrag können sie einen Verzicht auf die Geltendmachung von allfälligen Pflichtteilsverletzungen im künftigen Nachlass abgeben. Ein solcher Verzicht ist bindend. Der vereinbarte Anrechnungswert der Liegenschaft kann dann bei der Teilung nicht mehr in Frage gestellt werden. Mit dem Erbvertrag lassen sich langjährige Erbstreitigkeiten vermeiden.

Ein Erbvertrag muss von einem Notar unter Einbezug zweier Zeugen öffentlich beurkundet werden. Ein solcher Erbvertrag lässt sich später allerdings nur aufheben oder ändern, wenn alle Vertragsparteien einverstanden sind.

Kauf statt Schenkung

Alternativ kann die Liegenschaft statt geschenkt auch an den Nachkommen verkauft werden. Wird der Verkehrswert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Übertragung (durch eine professionelle Schätzung) korrekt ermittelt, ergeben sich im Erbfall keine erbrechtlichen Probleme. Da keine gemischte Schenkung vorliegt, ist der Wert der Liegenschaft



stock.adobe.com, Sunny studio

im Todeszeitpunkt nicht von Relevanz. Der Gegenwert in Form des Kaufpreises ist im Nachlass vorhanden.

Falls der erwerbende Nachkomme nicht über die notwendige Liquidität für die Bezahlung des Kaufpreises verfügt, kann der Verkäufer ihm den Kaufpreis als Darlehen stehen lassen. Dem Nachkommen wird dann bei der Erbteilung einfach der Nominalbetrag des Darlehens angerechnet.

Fazit

Die lebzeitige Übertragung von Liegenschaften an Nachkommen ist ein Minenfeld. Bei steigenden Immobilienpreisen muss mit bösen Überraschungen für die betroffenen Nachkommen gerechnet werden. Es droht die Gefahr von Ausgleichs- und Herabsetzungsansprüchen, die in langwierige Rechtsstreitigkeiten münden können. Mit einer sorgfältigen und kompetenten Nachlassplanung können diese Risiken weitgehend vermieden werden. Eine entsprechende Beratung lohnt sich.