

# Die lebzeitige Übertragung von Grundstücken unter Berücksichtigung der erbrechtlichen Bestimmungen

RA lic.iur. Christoph Pfister  
Anwaltskanzlei Christoph Pfister  
Poststrasse 5  
8808 Pfäffikon

- 1. Vorbemerkung (Ausgleichung und Herabsetzung)**
- 2. Fallbeispiel**
- 3. Allgemeine Überlegungen für eine lebzeitige Übertragung von Liegenschaften**
  - 3.1 Beweggründe
  - 3.2 Was muss vor jeder Übertragung abgeklärt werden?
  - 3.3 Finanzierbarkeit?
- 4. Möglichkeit der Begünstigung**
  - 4.1 Lebzeitige Lösung ohne Begünstigung
  - 4.2 Lebzeitige Lösung mit Begünstigung
  - 4.3 Kombination mit Nutzniessung / Wohnrecht
- 5. Ergänzungsleistungen zur AHV im Hinblick auf einen Heimaufenthalt**
- 6. Sozialhilfe durch die Gemeinde**
- 7. Schluss**

Die **erbrechtliche Ausgleichung** bezweckt die Gleichbehandlung der Nachkommen des Erblassers. Ein Kind muss sich daher in der Erbteilung Vermögenswerte, die ihm der Erblasser zu Lebzeiten geschenkt hat, zumindest dem Werte nach anrechnen lassen.

Die **Herabsetzung** dient dem Pflichtteilsschutz der Erben.

Das **Eheleute Anna und Bruno Muster** sind beide 69-jährig. Sie haben zwei gemeinsame Kinder: **Daniela** 32-jährig und **Peter** 30-jährig.

Die Eheleute Muster sind Eigentümer einer Liegenschaft mit dem ehelichen Wohnhaus. Das Grundstück mit Wohnhaus hat einen Wert von Fr. 700'000.--. Es besteht eine Hypothek von Fr. 300'000.--.

Die Tochter Daniela hat Interesse, das Grundstück der Eltern zu erwerben. Peter hat sich noch keine Gedanken gemacht.

# Mögliche Beweggründe:

- Belastung (Alter, Unterhalt, Finanzen etc.)
- Altersbedingter Umzug
- Grundstück soll in der Familie bleiben
- Vermögensschutz (Heimeintritt)
- Aufteilung mehrerer Liegenschaften unter Erben
- usw.

# Was muss abgeklärt werden:

- Sorgfältige Planung ist Voraussetzung
- Wer soll das Grundstück bekommen?
- Familiäre Verhältnisse (Harmonie, Präferenzen etc.)?
- Persönliche Verhältnisse des Veräusserers?  
(Mittelbedarf im Alter / Budget aufstellen)
- Steuerrechtliche Verhältnisse?
- usw.

# Finanzierbarkeit möglich?

- Finanzierbarkeit durch den Übernehmer (Daniela) muss abgeklärt werden
- Übernehmer (Daniela) muss evtl. später im Rahmen der Erbteilung die übrigen Erben auszahlen (Ausgleichung, Pflichtteilsschutz)

# Übersicht über die Begünstigungsarten

- a) Lebzeitige Lösung ohne Begünstigung
- b) Lebzeitige Lösung mit Begünstigung
- c) Kombination mit Nutzniessung / Wohnrecht



# Lebzeitige Zuwendung ohne Begünstigung

Wert = 700'000

Hypothek  
300'000

400'000

300'000 übernehmen

- 400'000 bezahlen
- evtl. 400'000 Darlehen Eltern
- evtl. 400'000 anders abgelten...

# Lebzeitige Zuwendung ohne Begünstigung

- Verkehrswert = Kaufpreis
- Keine erbrechtlichen Probleme
- Verkehrswertschätzung erstellen, damit später nachgewiesen werden kann, dass der Verkehrswert dem Kaufpreis entspricht
- Evtl. Kombination mit Darlehen und Nutzniessung/  
Wohnrecht
- **Nachteil:** Grundstückgewinnsteuer

# Lebzeitige Zuwendung mit Begünstigung

- z.B. Erbvorbezug, Schenkung, Teilschenkung
- Öffentlich beurkundeter Vertrag nötig
- Grundsätzlich Ausgleichspflicht
- Bei einer Ausgleichung/Herabsetzung ist grundsätzlich der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erbganges (Todesstag) massgebend (problematisch)

Der Sohn hat 1990 von seinem Vater für den Bau eines Hauses 600m<sup>2</sup> Land als **Erbvorbezug** erhalten. Er musste daher damals nichts bezahlen für das Land. Der Verkehrswert betrug damals Fr. 120.--/m<sup>2</sup>. Der Verkehrswert des Landes betrug 1990 somit total **Fr. 72'000.--**.

Als der Vater 2005 stirbt, ist der Quadratmeterpreis auf Fr. 600.-- gestiegen, weshalb das Grundstück einen Wert von Fr. 360'000.-- aufwies.

Weil für die Ausgleichung der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erbganges (Todestag) massgebend ist, muss der Sohn somit einen Betrag von **Fr. 360'000.--** ausgleichen.

# Ausgleichungspflicht bei Erbvorbezug

- Übernehmer hat sich eine Vermögenszuwendung grundsätzlich an seinen Erbanteil anrechnen zu lassen
- Der Erblasser (Vater) kann von der Ausgleichung befreien und einen Anrechnungswert festlegen
- Befreiung hat seine Schranke im Pflichtteilsrecht
- Geschwister können einen Erbverzicht abgeben
- **Alternative:** Anstatt Erbvorbezug ein Darlehen gewähren

# Nutzniessung/Wohnrecht

	Nutzniesser	Wohnberechtigter
<b>Nutzung</b>	Selber nutzen oder vermieten	Nur selber nutzen
<b>Anfallende Kosten</b>	Gewöhnlicher Unterhalt, Hypothekarzinsen, Steuern und Abgaben	Nur gewöhnlicher Unterhalt

# Ergänzungsleistungen zur AHV (EL)

- Lebzeitiger Verkauf einer Liegenschaft hilft nur beschränkt
- Verschenktes Vermögen wird angerechnet (Differenz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert)
- Im Kanton Schwyz ist der Verkehrswert massgebend, der bei der kantonalen Liegenschaftsschätzung aufgeführt ist
- Pro Jahr wird das verschenkte Vermögen um **Fr. 10'000.--** vermindert
- Konsultieren Sie die Merkblätter der AHV

# Erbvorbezug und Sozialhilfe

- Gefahr der **Verwandtenunterstützungspflicht** (Art. 328 f. ZGB)
- Gemeinde kann bei gegebenen Voraussetzungen auf **Nachkommen, Eltern oder Grosseltern** Rückgriff nehmen
- Konsultieren Sie die Merkblätter der Fürsorgebehörden



# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

RA lic.iur. Christoph Pfister  
Anwaltskanzlei Christoph Pfister  
Poststrasse 5  
8808 Pfäffikon