

Herbstanlass HEV March Höfe

Veranstaltung vom 12. November 2013

Erben und Schenken – Grundlagen und Fallstricke bei Liegenschaften

Dr. iur. Roger Brändli

Rechtsanwalt und Urkundsperson

Lehrbeauftragter für Privatrecht an der Universität St. Gallen (HSG)

Übersicht

- I. Wer ist für die Erbteilung zuständig?**
- II. Gegenstand des Erbrechts (und was nicht...)**
- III. Einfluss des ehelichen Güterrechts**
- IV. Gesetzliche Erbfolge**
- V. Beispiel einer Erbteilung**
- VI. (Mögliche) Fallstricke bei Liegenschaften**
- VII. Grundstücksgewinnsteuer**

I. Wer ist für die Erbteilung zuständig?

- Erbteilung ist Sache der Erben \Rightarrow Einstimmigkeit erforderlich
- Teilungsklage mit gerichtlicher Erbteilung
- amtliche Mitwirkung kann für bestimmte Fragen beansprucht werden, z.B.
 - Kantonale Güterschatzungskommission (Steuerverwaltung) für die Festlegung des Verkehrswert einer Nachlassliegenschaft

II. Gegenstand des Erbrechts (und was nicht...)

- Das Erbrecht umfasst sämtliches Vermögen einer Person (Aktiven und Passiven)
- Nicht unter das Erbrecht fallen:
 1. AHV (1. Säule)
 2. BVG (2. Säule)
 3. Lebensversicherungen (mit Ausnahmen)
- Unter das Erbrecht fallen aber die Gelder der Säule 3a bei Bankstiftungen und Versicherungen!

III. Einfluss des ehelichen Güterrechts

- Mit dem Tod endet die Ehe ⇒ Güterstand muss aufgelöst werden mit der güterrechtlichen Auseinandersetzung
- Die güterrechtliche Auseinandersetzung bestimmt, wie viel dem überlebenden Ehegatten und wie viel dem Nachlass (Erbschaft) zuzuweisen ist

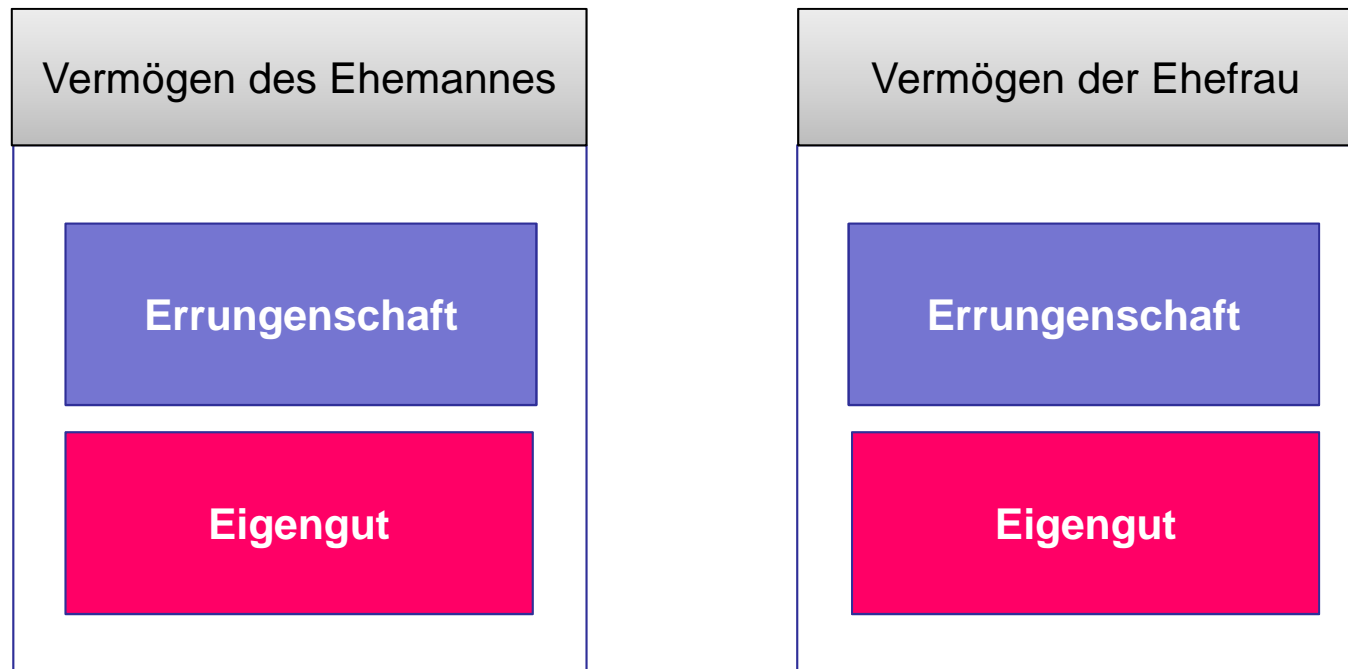
III. Einfluss des ehelichen Güterrechts

- Die drei Güterstände:
 1. Errungenschaftsbeteiligung
 2. Gütergemeinschaft
 3. Gütertrennung

- Von Gesetzes wegen unterstehen die Ehegatten dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung

III. Einfluss des ehelichen Güterrechts

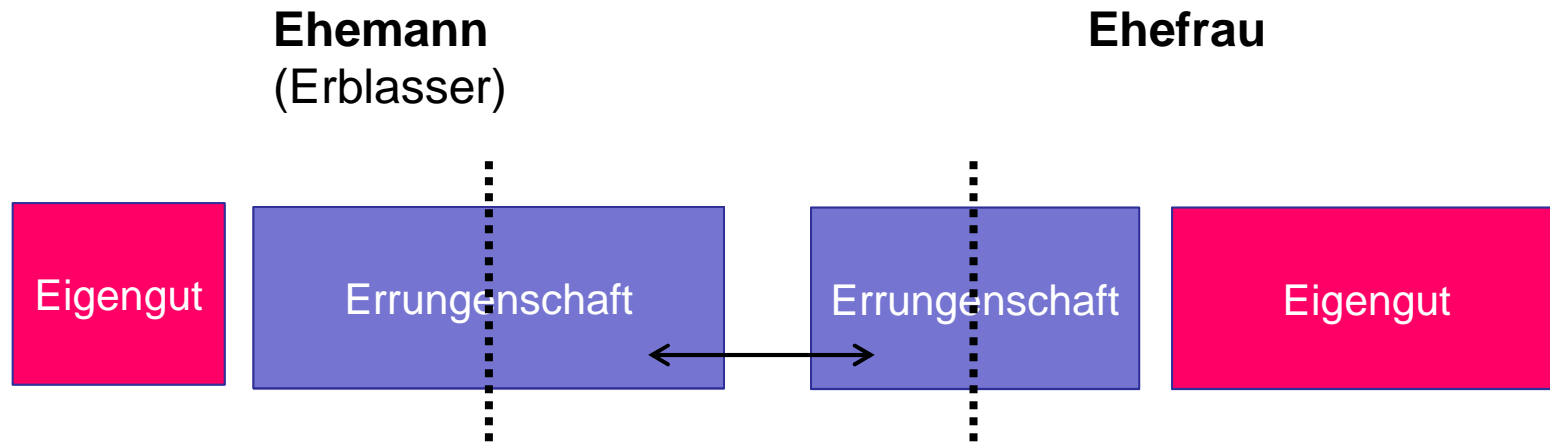
Errungenschaftsbeteiligung






= 4 Vermögensmassen

III. Einfluss des ehelichen Güterrechts

Errungenschaftsbeteiligung



je hälftiger Anspruch an den Errungenschaften
(ehevertraglich abänderbar)

Nachlass =  + ~~~~ + ~~~~

III. Einfluss des ehelichen Güterrechts

Ein Beispiel:

Ehemann stirbt. Er hinterlässt Ehefrau und drei Kinder. Am Todestag präsentiert sich das Vermögen wie folgt:

Ehemann:

Errungenschaft	CHF 400'000	→
Eigengut	CHF 150'000	→

Nachlass:

CHF 200'000
CHF 150'000

Ehefrau:

Errungenschaft	CHF 200'000	→	CHF 100'000
Eigengut	CHF 800'000		

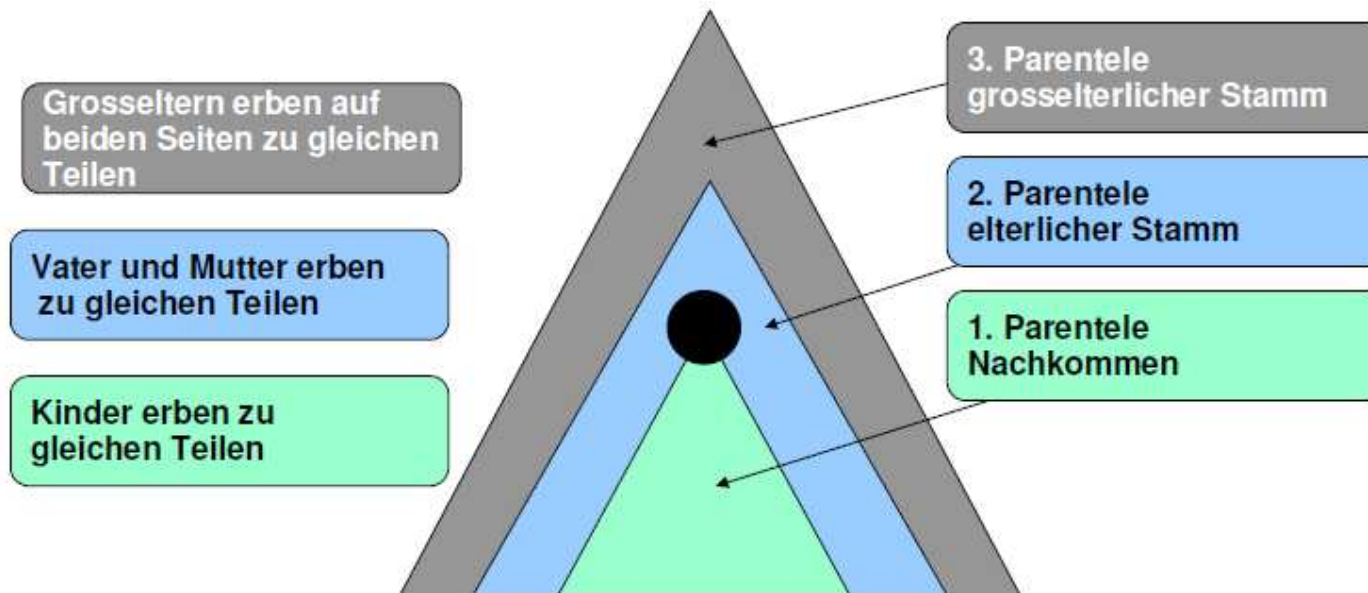
Total: CHF 1'550'000

CHF 450'000

(CHF 1'100'000 bleiben güterrechtlich bei Ehefrau)

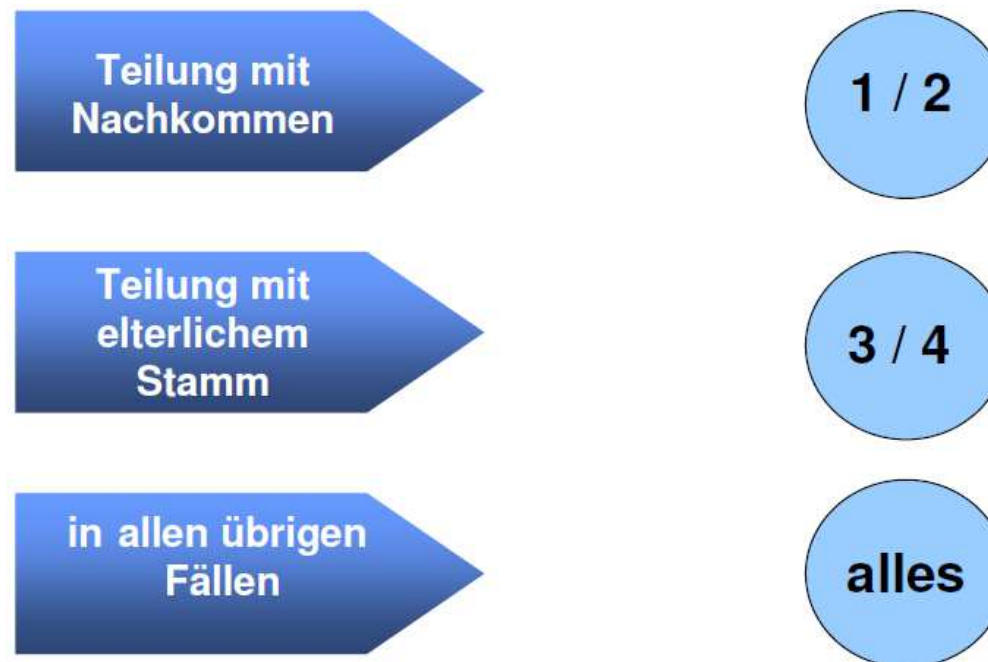
IV. Gesetzliche Erbfolge

Parentelenordnung



IV. Gesetzliche Erbfolge

Überlebender Ehegatte



Beachte: Kein gesetzliches Erbrecht im Konkubinat!

V. Beispiel einer Erbteilung

1998: Marco und Tanja heiraten. Sie bringen in die Ehe ein:

Marco CHF 50'000 (Lohnkonto)

Tanja CHF 0

2005: Eltern von Marco sterben; er erbt das Elternhaus

2008: Tanja erbt von ihren Eltern CHF 100'000

2013: Marco kommt bei einem Autounfall ums Leben; er hinterlässt Tanja und 2 gemeinsame Kinder

V. Beispiel einer Erbteilung

Vermögen per Todestag

Liegenschaft von Marco

Wert CHF 800'000 abzgl. Hypothek CHF 400'000 CHF 400'000

Lohnkonto von Marco

vor der Heirat CHF 50'000, während der Ehe CHF 20'000 CHF 70'000

Lohnkonto von Tanja

CHF 40'000

Wertschriften von Tanja

Erbschaft von Eltern CHF 100'000

Total

CHF 610'000

V. Beispiel einer Erbteilung

Vermögen per Todestag

Liegenschaft von Marco

Wert CHF 800'000 abzgl. Hypothek CHF 400'000

CHF 400'000

Lohnkonto von Marco

vor der Heirat CHF 50'000, während der Ehe CHF 20'000

CHF 70'000

Lohnkonto von Tanja

CHF 40'000

Wertschriften von Tanja

Erbschaft von Eltern

CHF 100'000

Eigengut Marco

Eigengut Tanja

Errungenschaft

V. Beispiel einer Erbteilung

Güterrechtliche Auseinandersetzung

Eigengut Tanja	CHF 100'000
Eigengut Marco	CHF 450'000
Errungenschaft Tanja	CHF 40'000
Errungenschaft Marco	CHF 20'000
<hr/>	
Total	CHF 610'000

Tanja steht güterrechtlich zu:

Ihr Eigengut	CHF 100'000
½ Errungenschaft Tanja	CHF 20'000
½ Errungenschaft Marco	CHF 10'000
<hr/>	
Total	CHF 130'000

Restvermögen CHF 480'000 fällt in den Nachlass

V. Beispiel einer Erbteilung

Erbteilung

Nachlassvermögen	CHF 480'000
½ geht an Tanja	CHF 240'000
¼ an Kind 1	CHF 120'000
¼ an Kind 2	CHF 120'000

Gesamtabrechnung

Tanja	aus Güterrecht	CHF 130'000	
	aus Erbrecht	CHF 240'000	CHF 370'000
Kind 1			CHF 120'000
Kind 2			CHF 120'000
<hr/>			
Total			CHF 610'000

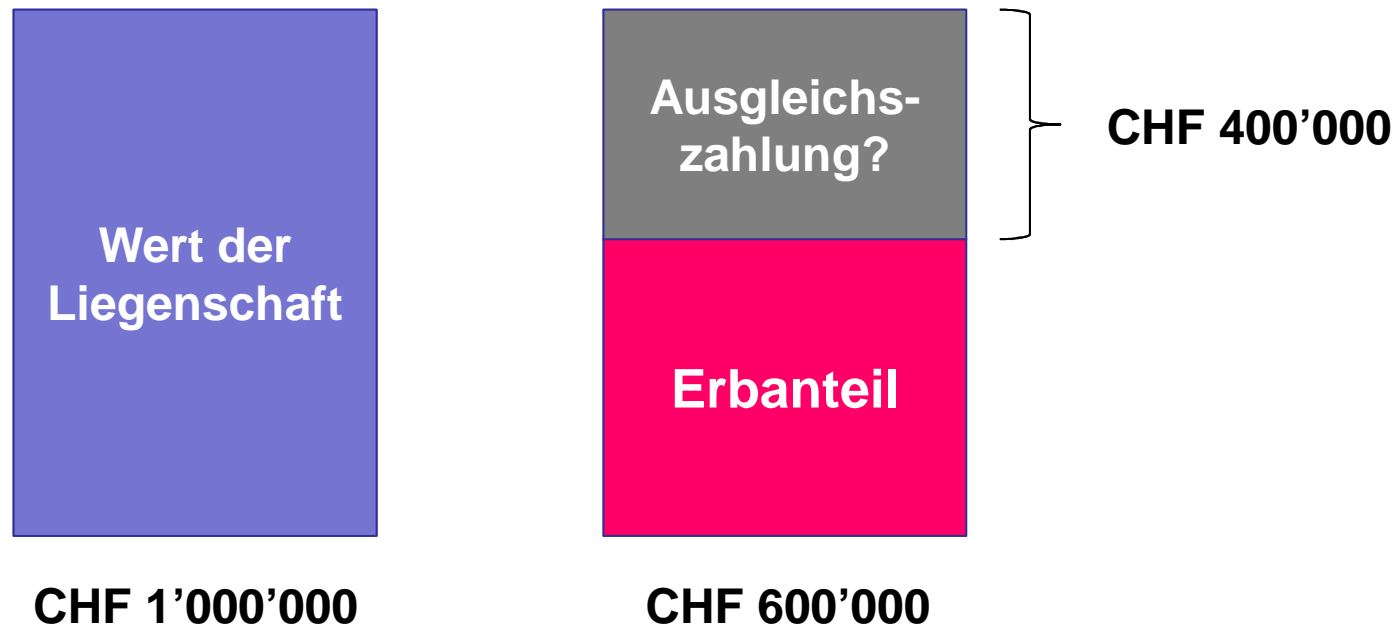
VI. (Mögliche) Fallstricke bei Liegenschaften

Wer erhält die Liegenschaft? Gesetzliche Teilungsregelung

- Grundsatz der Naturalteilung
- Grundsatz der Gleichbehandlung der Erben
- Vorrecht des überlebenden Ehegatten
(Ausnahme von Gleichbehandlungsgrundsatz)
 - Anspruch auf Zuweisung der ehelichen Wohnung zu Eigentum, zu Nutzniessung oder zu Wohnrecht
 - Anrechnung auf den Erbanteil

VI. (Mögliche) Fallstricke bei Liegenschaften

Quotenfalle



Zulässigkeit von Ausgleichszahlungen:

Nachkommen: max. 10% des Erbteils als Faustregel

Ehegatten: Meinungen geteilt (Beachte: evtl. Finanzierungsproblem)

VI. (Mögliche) Fallstricke bei Liegenschaften

Quotenfalle

- **Lösung:**
 - Ausdrückliche Teilungsregel in einem Testament oder Erbvertrag

- **Massnahmen gegen Finanzierungsproblem:**
 - Erhöhung des Erbanteils (sinnvoll: «Demenzklausel»)
 - Nutzniessung zu Gunsten des überlebenden Ehegatten am Erbteil der Kinder

VI. (Mögliche) Fallstricke bei Liegenschaften

Verzögerungsfälle

- **Problem:**
 - andere Erben können bei der Erbteilung jahrelang sperren, z.B.
 - Übertragung der Liegenschaft
 - Renovationen
 - Aufnahme von Hypothekendarlehen

- **Möglichkeiten:**
 - Liegenschaft als Vermächtnis zuweisen
 - Willensvollstrecker einsetzen

VI. (Mögliche) Fallstricke bei Liegenschaften

Wertveränderungsfalle

2005: Vater macht seinen beiden Kindern Erbvorbezüge

Sohn



Marktwert: CHF 300'000

Tochter



Erbvorbezug: CHF 300'000

VI. (Mögliche) Fallstricke bei Liegenschaften

Wertveränderungsfälle

2013: Vater stirbt

Bauparzelle hat heute einen Verkehrswert von CHF 500'000

Tochter hat die CHF 300'000 in Wertschriften investiert; das Wertschriftendepot hat heute einen Wert von CHF 500'000

Wie haben sich die beiden Kinder als Erbvorbezug anrechnen zu lassen?

Tochter: CHF 300'000

Sohn: CHF 500'000

VI. (Mögliche) Fallstricke bei Liegenschaften

Wertveränderungsfälle

Lösung: Klare Verhältnisse schaffen!

- Ausgleichungsanordnung des Erblassers (Risiko der Pflichtteilsverletzung)
- Vereinbarung aller Beteiligten in einem Erbvertrag (unter Einschluss des Risikos der Pflichtteilsverletzung)

VII. Grundstückgewinnsteuer

- Steueraufschub ist möglich, wenn die Liegenschaft aus dem Nachlass einem Erben übertragen wird

- Lebzeitige Liegenschaftsübertragung:
 - Steueraufschub nur möglich, wenn mindestens 25% des Vermögenssteuerwerts der Liegenschaft als Schenkung bzw. Erbvorbezug gewährt wird