

Herbstanlass HEV March Höfe

Veranstaltung vom 16. Oktober 2023

Lebzeitige Liegenschaftsübertragungen und Erbrecht

– Wichtige Aspekte –

Christoph Pfister, Pfäffikon SZ
Rechtsanwalt und Urkundsperson
Fachanwalt SAV Erbrecht
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Einleitung (1)

Gründe für einen «Hausverkauf» an ein Kind:

- Haus ist zu gross oder zu unpassend im Alter
- Erhöhter Kapitalbedarf der Eltern im Alter
- Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim
- Haus soll in der Familie bleiben
- Kind benötigt für die eigene Familiengründung mehr Platz

Einleitung (2)

Probleme:

- Kind hat oft **zu wenig finanzielle Mittel** für einen Hauskauf zum wirklichen Wert (Verkehrswert)
- Regelmässig wird ein reduzierter **Familienpreis** vereinbart (Schenkung oder gemischte Schenkung)
- **Grosses Konfliktpotential im Erbfall**

Einleitung (3)

Inhalt des Vortrages:

1. Teil: Musterfall (Sachverhalt)
2. Teil: Erbrechtliche Ausgleichung (Theorie)
3. Teil: Musterfall (Lösung)
4. Teil: Ansätze zur Problemvermeidung
5. Teil: Weitere Punkte

Musterfall (Sachverhalt)

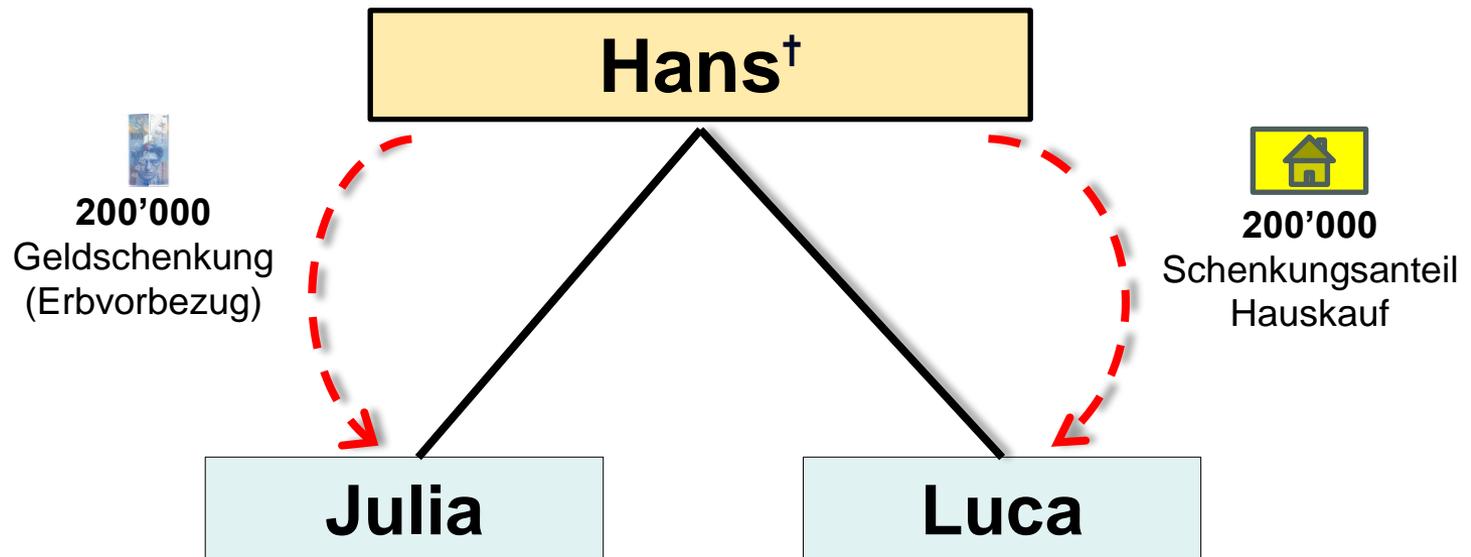
I. Musterfall (1)

- **Hans** ist unverheiratet
- Er hat zwei Kinder: **Julia** und **Luca**
- 2019: Hans verkauft sein Haus **an Luca**
(gemischte Schenkung)
 - Kaufpreis: 200'000 (Übernahme Hypothek)
 - Schenkung: 200'000
 - Verkehrswert 2019: 400'000
 - Verkehrswert 2023: 800'000
- 2019: Geld-Schenkungen als Erbvorbezug **an Julia**
über 200'000 (Gleichbehandlung)

I. Musterfall (2)

- Hans verstirbt am 2. Januar 2023
- Kein Testament oder Erbvertrag
- Keine Ausgleichungsanordnungen
- Einzige gesetzliche Erben sind seine beiden Kinder Julia und Luca
- Hans hatte bei seinem Tod ein Vermögen von **600'000** (reiner Nachlass)

I. Musterfall (3)



reiner Nachlass: 600'000



**Was versteht man unter der erbrechtlichen
Ausgleichung?**

II. Theorie: Erbrechtliche Ausgleichung (1)

- **Zu Lebzeiten** kann jede Person frei über ihr Vermögen verfügen
- Ungleichbehandlung der Kinder zu Lebzeiten ist möglich (Schenkungen, Erbvorbezüge usw.)
- Geschwister können sich zu Lebzeiten nicht wehren (**kein Anspruch auf Gleichbehandlung**)
- Erst beim **Tod des Elternteils** kann die Ausgleichung geltend gemacht werden

II. Theorie: Erbrechtliche Ausgleichung (2)

- Ausgleichung bedeutet, dass bei der Erbteilung gewisse **lebzeitige Zuwendungen** zum vorhandenen Nachlassvermögen hinzugerechnet werden müssen
- Nach BGer ist eine **Schenkung** dann auszugleichen, wenn ein **Versorgungscharakter** gegeben ist (Zuwendung dient der Begründung, Sicherung oder Verbesserung der Existenz)
- **Eigentliche Erbvorbezüge** sind immer auszugleichen
- **Grundstückschenkungen** sind nach BGer immer ausgleichungspflichtig
- Bei **gemischten Schenkungen** ist der unentgeltliche Teil auszugleichen

II. Theorie: Erbrechtliche Ausgleichung (3)

Vorgehen:

- Die vorhandene Nachlassvermögen wird (rein) **rechnerisch** um den Ausgleichungswert erhöht (sog. Teilungsmasse)
- Damit erhöht sich auch der Anteil jedes einzelnen Erben
- Wer bereits etwas erhalten hat, muss sich den Vorempfang bei der Teilung **anrechnen** lassen. **Allenfalls muss er sogar nachzahlen** (Erbanteil tiefer als lebzeitige Zuwendung)

II. Theorie: Erbrechtliche Ausgleichung (4)

Oftmals Streitpunkt:

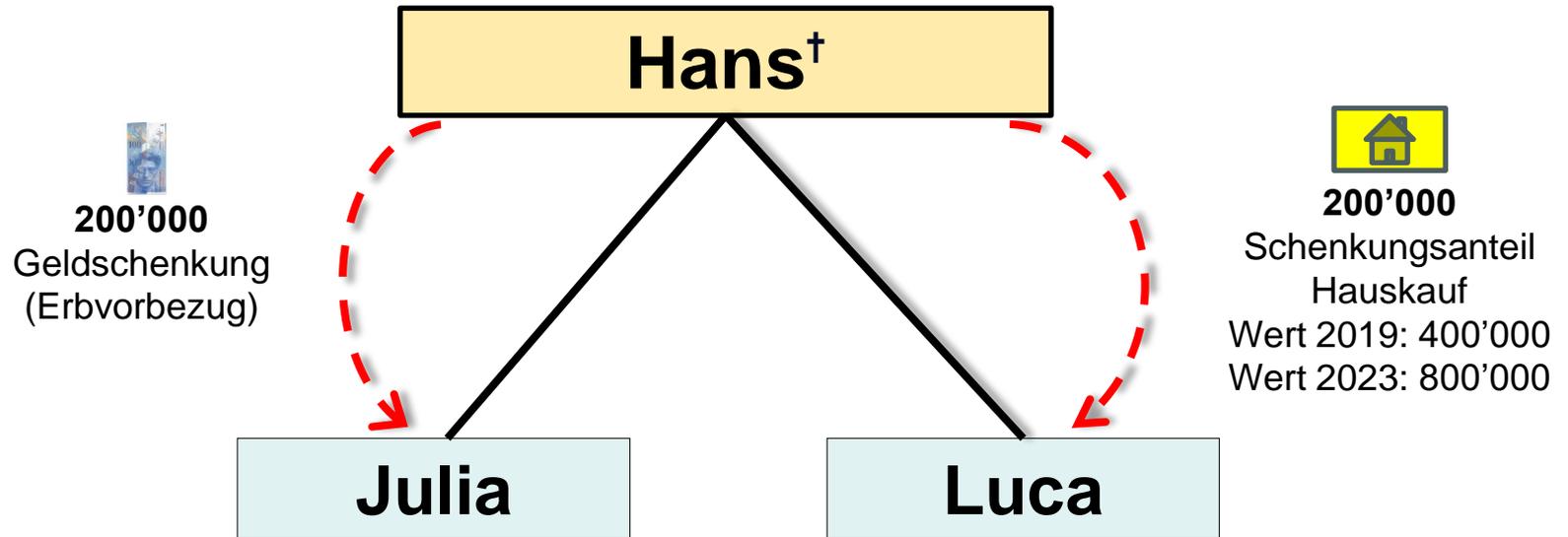
→ **Wie wird der Wert der ausgleichungspflichtigen Schenkung bestimmt?**

- Bei **Bar- bzw. Geldzuwendungen** in Schweizer Franken gilt das Nominalwertprinzip: 200'000 bleiben 200'000
- Anders bei den **übrigen** ausgleichungspflichtigen Zuwendungen:

Massgebend ist der Wert der Zuwendung im Zeitpunkt des Todes (**Todestagsprinzip**). Es gilt daher nicht der Wert im Zeitpunkt der Veräusserung

Musterfall (Lösung)

III. Lösung Musterfall (1)



III. Lösung Musterfall (2)

- Einzige Erben sind die Kinder Julia und Luca
- Hans war beim Tod Inhaber eines Bankkontos über 600'000.
Keine weiteren Aktiven und Passiven
→ **reiner Nachlass 600'000**
- **Julia** hat Geldschenkung über 200'000 erhalten
→ **Julia hat 200'000 auszugleichen (Nominalwertprinzip)**

III. Lösung Musterfall (3)

- **Luca** hat 2019 die Hälfte des Grundstücks geschenkt erhalten (gemischte Schenkung)
 - Es gilt das Todestagsprinzip. Das BGer wendet für die Wertbestimmung bei gemischten Schenkungen folgende Formel an (Quotenmethode):

$$\frac{[\text{Wert des Gegenstandes beim Erbgang}] \times [\text{effektiv geschenkter Teilbetrag bei Vertragsschluss}]}{[\text{Wert des Gegenstandes bei Vertragsschluss}]}$$

- Das ergibt folgendes Ergebnis:

$$\frac{800'000 \times 200'000}{400'000} = 400'000$$

→ **Luca hat daher 400'000 auszugleichen**

III. Lösung Musterfall (4)

Dies ergibt folgende Rechnung:

Vorhandenes Nachlassvermögen	600'000
+ Ausgleichung Julia	200'000
+ Ausgleichung Luca	400'000
Total (Teilungsmasse)	1'200'000
Erbanteil Julia (1/2)	600'000
Erbanteil Luca (1/2)	600'000

III. Lösung Musterfall (5)

Julia erhält:

Erbanteil (1/2)	600'000
./.. Erbvorbezug	- <u>200'000</u>
Restanspruch:	400'000

Luca erhält:

Erbanteil (1/2)	600'000
./.. lebz. Zuwendung	- <u>400'000</u>
Restanspruch:	200'000

III. Lösung Musterfall (6)

Fazit:

- Julia erhält 200'000 mehr als ihr Bruder. Die Ansprüche von Luca (200'000) und von Julia (400'000) können vom reinen Nachlass bezahlt werden. Luca muss daher nichts einzahlen
- Julia profitiert von der (konjunkturellen) **Wertsteigerung** des Hauses zwischen 2019 und 2023 von 400'000. Das im Umfang ihrer Erbquote (1/2)
- Das war wohl nicht der Wille des Vaters. Er wollte voraussichtlich die Kinder gleich behandeln, weshalb er ihnen 2019 je 200'000 schenkte. Er meinte wohl, jedes Kind müsse sich bei der Erbteilung 200'000 als Vorbezug anrechnen lassen
- Das Resultat ist jedoch anders



Was hätte Hans machen können?

IV. Problemvermeidung (1)

1. Erbvertrag

- Vereinbarung aller **Familienangehörigen** in einem Erbvertrag
- **Inhalt:**
 - verbindliche Anrechnungswerte festlegen
 - Verzicht auf Ausgleichungsrechte
 - Verzicht auf Pflichtteilsrechte
- **Resultat:** Ein solcher Erbvertrag wäre **verbindlich**. Jedes Kind müsste nur 200'000 ausgleichen. Das Problem wäre gelöst gewesen

IV. Problemvermeidung (2)

2. Einseitige Ausgleichungsdispens

- Der Vater kann sein Kind auch einseitig und formfrei von einer Ausgleichung dispensieren bzw. einen Anrechnungswert festlegen
- Diese Dispensation muss aber **ausdrücklich** sein und im Streitfall bewiesen werden können
- Grenze ist jedoch der **Pflichtteil** der pflichtteilsgeschützten Erben. **Der Pflichtteil muss immer gewahrt werden**
- In unserem Fall wäre der Pflichtteil von Julia nicht verletzt, wenn der Vater Hans angeordnet hätte, dass Luca lediglich 200'000 auszugleichen hätte

IV. Problemvermeidung (3)

3. Verkauf zum Verkehrswert

- Einfachste Variante: **Verkauf zum richtigen Preis (d.h. zum Verkehrswert)**
- In diesem Fall liegt keine Unentgeltlichkeit, d.h. keine Schenkung vor
- Der Verkauf des Hauses ist dann bei der Erbteilung nicht mehr relevant
- **Wichtig:** Unabhängiges **Gutachten** anfertigen lassen (bei jedem Kindskauf)

IV. Problemvermeidung (4)

4. Darlehen

- Luca hätte den Verkehrswert wohl nicht bezahlen können. Hier hätte ein Darlehen weitergeholfen
- Ein Teil des Kaufpreises kann als **(zinsloses) Darlehen** stehen gelassen werden
- Das Kind bezahlt dann den ganzen Verkehrswert des Grundstücks
- Weil dann keine Schenkung vorliegt, ist der Hausverkauf bei der Erbteilung nicht mehr relevant
- **Aber:** Das Kind muss das Darlehen spätestens bei der Erbteilung **zurückzahlen bzw. sich anrechnen lassen**

IV. Problemvermeidung (5)

5. Vorgängige Geldschenkung

- Denkbar ist auch eine vorgängige Geldschenkung an das Kind
- Mit dem Bargeld könnte das Kind dann das Haus zum Verkehrswert kaufen
- Eine Grundstückschenkung liegt unter diesen Umständen nicht vor
- Lediglich die Geldschenkung müsste zum Nominalwert ausgeglichen werden

IV. Problemvermeidung (6)

Bezogen auf unseren Fall:

- Vater Hans schenkt 2019 seinem Sohn Luca und seiner Tochter Julia je 200'000 in **bar**
- Danach kauft Luca das Haus von seinem Vater zum Verkehrswert von 400'000 ab. Er braucht dafür die Geldschenkung des Vaters von 200'000. Zudem übernimmt er die Hypothek
- In diesem Fall haben beide Kinder vom Vater **bar** 200'000 erhalten. Beide Kinder müssen je 200'000 ausgleichen
- **Wertsteigerung** vom Verkauf bis Tod wird **nicht** berücksichtigt, weil der Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht
- **Umgehung?** Eine Rechtsprechung existiert nicht. Die Lehre ist sich nicht einig (unsichere Rechtslage)

Weitere Punkte

V. Weitere Punkte (1)

Nutzniessung und Wohnrecht:

- In der Praxis wird bei einem Kindskauf oft eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht vom Veräusserer vorbehalten
- Das Kind wird Eigentümer. Die Eltern können aber weiterhin im Haus wohnen bleiben
- BGer rechnet bei einem Kindskauf den **kapitalisierten Wert der Nutzniessung als Gegenleistung** an. Das ist aber in der Lehre umstritten
- Mit der Anrechnung des Kapitalisierungswertes liegt je nach Fall möglicherweise keine Schenkung mehr vor

V. Weitere Punkte (2)

Weitere Regelungsmöglichkeiten:

- **Vorkaufsrecht** für Eltern und/oder Geschwister
 - max. 25 Jahre
 - limitiert / unlimitiert

- **Gewinnanteilsrecht** für Eltern und/oder Geschwister

- **Rückkaufsrecht** für Veräusserer (max. 25 Jahre)

- **M.E.** sind diese Regelungen nur gerechtfertigt, wenn das Kind das Haus günstiger erwirbt

V. Weitere Punkte (3)

Aufgepasst!

1. Grundstücksgewinnsteuer:

- Ein Hausverkauf an ein Kind kann Grundstücksgewinnsteuern auslösen
- Steueraufschub ist nur möglich, wenn **mindestens 25 % des** (angepassten) **Vermögenssteuerwerts** des Grundstücks als Schenkung bzw. Erbvorbezug gewährt werden

V. Weitere Punkte (4)

2. Ergänzungsleistungen zur AHV (EL):

- Wer eine AHV- oder eine IV-Rente bezieht, aber in schlechten finanziellen Verhältnissen lebt, hat Anspruch auf EL
- Oft wird ein Grundstück an ein Kind verschenkt, mit der Absicht, dass hohe Heimkosten das Vermögen nicht verzehren, wenn man in ein Alters-/Pflegeheim gehen muss
- Das hilft aber in vielen Fällen nicht
- Der geschenkte Betrag wird als **Verzichtsvermögen** angerechnet

V. Weitere Punkte (5)

- Die weit verbreitete Auffassung, dass eine Schenkung nicht mehr berücksichtigt wird, wenn sie mehr als 5 oder 10 Jahre zurückliegt, ist falsch
- Eine Verjährung gibt es nicht. Ein Vermögensverzicht vor vielen Jahren wird ebenfalls in der EL-Berechnung berücksichtigt
- Immerhin reduziert sich der angerechnete Verzicht ab dem zweiten Jahr jährlich um 10'000
- **Beispiel:** Bei einer Schenkung von 200'000 wird dem Schenker während **mehr als 20 Jahren** Vermögen angerechnet, das er gar nicht mehr hat

V. Weitere Punkte (6)

- Das kann zu finanziellen Problemen der Eltern führen
- Dieser Punkt sollte bei einem Kindskauf unbedingt berücksichtigt werden

Schlussbemerkungen:

- Die perfekte Allgemeinlösung gibt es nicht. Jeder Einzelfall ist anders

→ **Empfehlung:**

Sprechen Sie mit allen Familienangehörigen. Wenn alle Erben zu Lebzeiten in die Nachlassplanung einbezogen werden, können viele Erbstreitigkeiten vermieden werden

Christoph Pfister

Rechtsanwalt und Urkundsperson

Fachanwalt SAV Erbrecht

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Anwaltskanzlei Christoph Pfister

Rechtsanwälte und Urkundspersonen

Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ

Tel: 055 420 28 80, www.anwalt-pfister.ch