

Zeitschrift: Zenit
Herausgeber: Pro Senectute Kanton Luzern
Band: - (2014)
Heft: 1

Artikel: Die Erben einer Liegenschaft frühzeitig bestimmen
Autor: Stadelmann, Peter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-820881>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Die Erben frühzeitig

Erfahrungsgemäss setzt sich jeder Grundeigentümer früher oder später mit der Frage auseinander, ob, wann und wie er seine Liegenschaft auf die Nachkommen übertragen soll. Die Handänderung kann auf den Tod hin erfolgen oder bereits zu Lebzeiten stattfinden. Für die Entscheidungsfindung sind zahlreiche Punkte zu beachten.

VON PETER STADELMANN*

Lebzeitige Übertragung

Die lebzeitige Übertragung einer Liegenschaft an die Nachkommen löst zwar Handänderungskosten aus (Notariats- und Grundbuchgebühren). Andererseits können in der Regel Erbschaftssteuern und Erbteilungskosten gespart werden. Streitprävention und Vermögensschutz können ebenfalls Motive für eine lebzeitige Übertragung des Grundstücks sein. Besonders zu prüfen ist jedoch das Risiko der Grundstückgewinnsteuer.

Risiko Grundstückgewinnsteuer

Bei einer lebzeitigen Übertragung des Grundstücks ist das Risiko der Grundstückgewinnsteuern unbedingt vorgängig abzuklären. Auch bei einem Erbvorbezug übernehmen die Nachkommen nämlich die Grundpfandschulden und räumen den Eltern ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung am Grundstück ein. Steuerrechtlich gilt dies als Gegenleistung für die Übergabe der Liegenschaft. Ist diese Gegenleistung

höher als die Anlagekosten, entsteht ein «Gewinn», der besteuert wird. Die Steuerpraxis ist kantonal unterschiedlich. Eine vorgängige Beratung ist dringend zu empfehlen.

Nutzniessung oder Wohnrecht

Wollen die Eltern in der Liegenschaft weiterhin wohnen, ist die Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts zugunsten der Eltern zu prüfen.

Bei einer Nutzniessung können die Eltern die Liegenschaft weiter nutzen. Sie können das Haus selber bewohnen oder vermieten. Jedoch müssen sie für die Nebenkosten, den gewöhnlichen Unterhalt, die Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und Steuern selber aufkommen. Die Eltern können die Liegenschaft jedoch nicht mehr ohne Zustimmung der Nachkommen verkaufen, umbauen oder bei einer Bank belehnen.

Das Wohnrecht ist eine eingeschränkte Form der Nutzniessung. Anders als der Nutzniesser dürfen die Eltern das Haus zwar selber bewohnen, aber nicht vermieten. Im Gegensatz zur Nutzniessung müssen die Nachkommen die Hypothekarzinsen und Versicherungsprämien selber bezahlen. Die Eltern versteuern den Eigenmietwert als Einkommen, können aber den Unterhaltsabzug geltend machen. Das Wohnrecht kann entgeltlich oder unentgelt-



* **Peter Stadelmann**,
Rechtsanwalt und Notar,
Fachanwalt SAV Bau-
und Immobilienrecht
Pilatusstrasse 18
6002 Luzern
www.stadelmann-law.ch

einer Liegenschaft bestimmen

lich vereinbart werden. Das Wohnrecht eignet sich besser als die Nutzniessung zum Schutz vor dem Zugriff von Gläubigern, weil das Wohnrecht im Unterschied zur Nutzniessung nicht pfändbar ist.

Auswirkung auf Hypothek prüfen

Die Finanzierung des Grundstücks durch die Nachkommen ist rechtzeitig zu prüfen. Die Regelung der Hypothekarschulden muss vorab zusammen mit den Nachkommen mit der zuständigen Gläubigerbank besprochen werden. Ansonsten riskiert man die Kündigung der Hypothek, Vorfälligkeitsentschädigungen (bei Festhypotheken) oder Amortisationspflichten.

Ausgleichung als Streitrisiko

Erhält ein Nachkomme das Grundstück der Eltern zu Lebzeiten oder von Todes wegen zum Vorzugspreis, ist dieser Erbvorbezug beim Tod der Eltern in der Erbteilung mit den Geschwistern auszugleichen. Für die Höhe der Ausgleichung massgebend ist der Wert des Grundstücks im Todeszeitpunkt der Eltern. Die Geschwister partizipieren also an der allfälligen Wertsteigerung des Grundstücks. Nicht selten führen Ausgleichungsfragen zu Streit unter den Geschwistern. Es ist daher zu empfehlen, die Ausgleichung

zu Lebzeiten schriftlich zu regeln. So kann der beschenkte Nachkomme von der Ausgleichungspflicht befreit oder es kann ein bestimmter Ausgleichswert festgelegt werden. Selbstverständlich sind die Pflichtteile der anderen Geschwister zu beachten. Die anderen Erben sollten über den Vorbezug und die Ausgleichungsbedingungen informiert werden, um Misstrauen und späteren Streit zu vermeiden.

Auswirkungen auf die Ergänzungsleistungen

Wird zu Lebzeiten Vermögen verschenkt, wird die Schenkung bei der Bemessung allfälliger Ergänzungsleistungen rechnerisch hinzugezählt, mit Ausnahme von 10 000 Franken pro Jahr, die man verschenken darf. Je länger folglich eine Schenkung zurückliegt, desto weniger fällt sie bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen ins Gewicht.

Vorsorgeauftrag

Mit einem handschriftlichen oder notariell beglaubigten Vorsorgeauftrag kann man für den Fall der eigenen Urteilsunfähigkeit vertrauenswürdige Personen (Ehepartner, Kinder, Dritte) als Stellvertreter einsetzen. Gerade im Hinblick auf das Halten von Grundeigentum ist der Abschluss eines Vorsorgeauftrags zu empfehlen. Pro Senectute bietet hierfür Muster und Erläuterungen an.

INSERAT

Träumen Sie auch von einer Kreuzfahrt?

Machen Sie mit beim Wettbewerb und beantworten Sie unsere Frage:

Welches ist eine der von Schweizern meistgebuchten Reedereien?
Ihre Antwort senden Sie per Mail an info@cruise-consult.ch.

Gewinnen Sie

1. Preis: Kreuzfahrt-Gutschein im Wert von Fr. 500.00
2. Preis: Kreuzfahrt-Gutschein im Wert von Fr. 200.00
3. Preis: Kreuzfahrt-Gutschein im Wert von Fr. 100.00

Die Verlosung erfolgt am 31. März 2014. Die Gewinner werden per Mail benachrichtigt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Begleitete Mittelmeer-Kreuzfahrt für Senioren

mit der MSC MUSICA vom 24. – 31. Mai 2014 ab Fr. 780.-
MSC ist eine der meistgebuchten Reedereien in der Schweiz.

Kulturell interessante Kreuzfahrt nach **Skandinavien & Russland**
mit der Legend of the Seas vom 29. Juni bis 6. Juli 2014 ab Fr. 1483.00
Verlangen Sie das Detailprogramm unter info@cruise-consult.ch.

KREUZFAHRTEN
-AKTIONEN.CH
Sparen beim Kreuzfahren

