

Lebzeitige Übertragung von Grundeigentum

Ein vermeintlich einfaches Geschäft mit vielen Querbezügen

Es gibt viele Gründe, Grundeigentum lebzeitig an seine Kinder übertragen zu wollen. Im Folgenden zeigen wir Ihnen die möglichen Übertragungsformen und Risiken einer solchen Übertragung auf.

Genauso vielfältig wie die Beweggründe, sind auch die Möglichkeiten, wie man die Übertragung vornehmen kann. Der Gesetzgeber hat hierfür einige Institute vorgesehen, jedoch keine Grundlagen erlassen, die sich spezifisch mit der lebzeitigen Veräusserung an Nachkommen befassen. Dementsprechend haben sich in der Praxis verschiedene Standards und Usancen etabliert. Je nach finanzieller und familiärer Ausgangslage variiert die optimalste Vorgehensweise und es lohnt sich, Alternativen gegeneinander abzuwägen.

Übertragungsformen

Das Gesetz schreibt für die Übertragung von Grundeigentum einen beurkundeten Veräusserungsvertrag vor. Die Eintragung des Rechtsgeschäfts im Grundbuch ist zwingend für die Übertragung des Eigentums.

Die vertragliche Freiheit in der schweizerischen Rechtsordnung ist gross. Die im Gesetz vorgegebenen Grundtypen müssen aber eingehalten werden. Sie lassen sich grundsätzlich in zwei Gruppen einteilen: Entweder wird ein entsprechender Gegenwert geleistet oder die Übertragung erfolgt ohne wesentliche Gegenleistung. In der Praxis bestehen ebenfalls Mischformen, die je nach Grad der Ausgestaltung zur einen oder anderen Gruppe gezählt werden.

• Reine Schenkung und Mischformen

Die Schenkung definiert sich als freiwillige Zuwendung unter Lebenden, ohne dass eine entsprechende Gegenleistung erbracht wird. Darüber hinaus sind auch Zuwendungen als Schenkungen zu verstehen, bei denen zwar eine Gegenleistung erbracht wird, diese aber in einem Missverhältnis zum effektiven Schenkungswert stehen. Man spricht hier von einer gemischten Schenkung. Wie hoch der Schenkungsanteil effektiv sein muss, damit steuerrechtlich eine (gemischte) Schenkung vorliegt, ist kantonal unterschiedlich geregelt. Mögliche Gegenleistungen sind insbesondere die Gewährung einer Nutzniessung, oder eines Wohnrechts, die Übernahme einer bestehenden Hypothek, sowie allfällige Leibrenten oder Kauf- und Vorkaufsrechte.

• Kauf und Tausch oder Abtretung

Beim Kauf oder Tausch wird eine Gegenleistung vereinbart, die dem Verkehrswert entspricht bzw. nur ein geringes Missverhältnis zwischen Verkehrswert und Gegenleistung aufweist. Es ist in der Praxis schwierig zu bestimmen, ob noch eine gemischte Schenkung vorliegt oder ob bereits von einem Kauf ausgegangen werden muss. Es empfiehlt sich daher in jedem Fall, vorgängig eine neutrale Verkehrswertschätzung vorzunehmen, sowie den Wert einer allfälligen Nutzniessung oder eines Wohnrechts sorgfältig berechnen zu lassen. Bei einem Kauf oder Tausch wären zusätzlich steuerliche Konsequenzen in Form der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen. Bei der Übertragung von landwirtschaftlichen Gewerben an einen Selbstbewirtschafter kommt in aller Regel die Veräusserung in Form der Abtretung zum Zug. Hierbei gilt es, die Voraussetzungen des bäuerlichen Bodenrechts zu beachten. Das Gewerbe wird zum Ertragswert und das Inventar zum Nutzwert übergeben, sofern die Voraussetzungen des bäuerlichen Bodenrechts erfüllt sind. Fehlt es an der Selbstbewirtschaftung oder an einem landwirtschaftlichen Gewerbe, muss grundsätzlich der Verkehrswert veranschlagt werden.

Anfallende Abgaben und Kosten

Je nachdem in welchem Kanton das Grundstück liegt, sind unterschiedliche Arten von Abgaben und Kosten zu erwarten. Im Grundsatz sind die folgenden drei Formen zu berücksichtigen:

• Handänderungssteuern

Entsprechend der Namensgebung wird hier ein wirtschaftlicher Verkehrsvorgang, also die Übertragung des Grundstückes von einer Person auf eine andere, besteuert. Die meisten Kantone sehen eine solche Steuer (in verschiedenen Formen) vor. In einigen Kantonen entfällt die Steuer bei der Veräusserung an die Nachkommen ersatzlos.

• Grundstückgewinnsteuer

Bei dieser Steuer wird der Gewinn, welcher bei der Übertragung des Grundstücks realisiert wird, besteuert. Diese Steuer ist kantonal geregelt und kann beim betreffenden

Steueramt schon vor der Übertragung von Grundstücken provisorisch berechnet werden. In der Regel fällt die Grundstückgewinnsteuer nicht an, wenn steuerrechtlich eine Schenkung vorliegt.

- **Notariatskosten / Grundbuchgebühren**

Die Kosten können von Kanton zu Kanton stark variieren. Einerseits wird oft am tatsächlichen Aufwand für die Erstellung der Verträge und die Beurkundung angeknüpft. Andererseits wird der Wert der zu veräussernden Grundstückes für die Kostenerhebung herangezogen. Es empfiehlt sich, die mutmasslichen Kosten für die finanzielle Planung vorab abzuklären.

Nutzniessung / Wohnrecht / Miete

In der Praxis behält sich der Übertragende oft die Nutzniessung oder das Wohnrecht vor. Bei der Nutzniessung steht der effektive Nutzen, z.B. in Form von (Miet-)Erträgen, im Vordergrund. Beim Wohnrecht wird die Nutzung auf das Wohnen in einem Teil oder im gesamten Objekt beschränkt. Ebenfalls möglich ist der Abschluss eines langjährigen Mietvertrags, der im Grundbuch vorgemerkt wird. Diese Variante ist aber rechtlich weit weniger bindend und bedingt, dass ein Mietzins entrichtet wird. In der Gegenüberstellung auf Seite 4 zeigen sich die wesentlichen Unterschiede deutlich.

Eherechtliche Aspekte

Güterrechtlich muss vor allem beachtet werden, wem das zu übertragende Grundstück gehört bzw. aus welchen ehelichen Gütermassen dieses einst erworben wurde. Mit der Veräusserung des Grundstückes können je nach Güterstand und Herkunft der finanziellen Mittel interne Ersatzforderungen unter den Ehegatten entstehen. Solange beide Ehegatten der Übertragung zustimmen, ist dies nicht weiter problematisch, kann aber bei einer allfälligen späteren Scheidung zu erheblichem Diskussionspotenzial führen. Dabei wird auch oft ausser Acht gelassen, dass man gegenseitige Vereinbarungen im Streitfall schriftlich nachweisen können sollte. So sind im Grundbuch normalerweise beide Ehegatten zu gleichen Teilen eingetragen, wenn das Grundstück während der Ehe erworben wurde. Das muss aber nicht zwingend die effektiven Beteiligungen widerspiegeln. Umgekehrt kann es sein, dass nur ein Ehepartner eingetragen wurde, wenn dieser das Grundstück beispielsweise von seinen Eltern übernommen hat. Das finanzielle Engagement seines Ehepartners hierzu wird aber nicht abgebildet. Gleichwohl bestehen in beiden Fällen berechnete Ansprüche des jeweils beteiligten Ehegatten gegenüber dem anderen. Es empfiehlt sich daher in vielen Fällen, dass man entsprechende Ergänzungen zu bestehenden Eheverträgen vornimmt oder die Ansprüche in einem neuen Vertrag festhält. Weiter gilt es zu beachten, dass mit der Übertragung der eigenen Grundstücke das eheliche Vermögen stark geschmälert wird. Dementsprechend wird auch die gegenseitige Absicherung der Ehegatten geschmälert. Anhand einer individuellen Finanzberatung lässt

sich die Risikosteigerung präziser einschätzen und die Übertragung dann mit gutem Gewissen vollziehen.

Erbrechtliche Aspekte

Je nach familiärer Ausgangslage sind bei lebzeitigen Übertragungen verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. Seitens der Nachkommen besteht die Problematik, dass das übernehmende Geschwister je nach Umfang der Schenkung bzw. des Erbvorbezugs gegenüber den anderen besser gestellt wird oder werden könnte. Die Begünstigung durch eine lebzeitige Übertragung des Grundstückes wird beim Versterben der Eltern allenfalls aktualisiert. Es gilt grundsätzlich, den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Todes bzw. der Teilung einzuschätzen. Findet eine markante marktbedingte Wertsteigerung zwischen dem Zeitpunkt der Übernahme des Grundstückes und dem Todestag statt, steigt auch der Wert der Schenkung im selben Verhältnis. Je nachdem welche Regelungen oder Vorkehrungen getroffen wurden, steht den Geschwistern dann eine Ausgleichung zu Gunsten ihrer Erbanteile zu. Wenn Pflichtteile verletzt werden, können sie gegebenenfalls die Herabsetzung der Begünstigung verlangen, was auch klageweise erfolgen kann. Um Streit oder juristische Auseinandersetzungen zu vermeiden, ist es wichtig, die Situation in der Familie vorab mit allen Beteiligten zu klären und sicherzustellen, dass eine Gleichbehandlung der Erben im Sinne des Gesetzes erreicht werden kann. Der erarbeitete Kompromiss sollte in allen Fällen vertraglich festgehalten werden. Es stehen in diesem Zusammenhang einige Institute zur Verfügung, welche gegenseitig Sicherheit bieten und explizit hierfür vorgesehen wurden. So steht nebst dem Testament der Erbvertrag im Vordergrund. Testamentarisch kann die Ausgleichung festgehalten und geregelt werden. Mit dem Erbvertrag können individuelle Regelungen in der Familie mit besonderen Anordnungen (z.B. Auflagen, Bedingungen, Erbverzicht etc.) vereinbart werden.

Vorsorgeaspekte

Insbesondere wenn das Alterseinkommen die Lebenshaltungskosten nicht mehr deckt und Ergänzungsleistungen benötigt werden, kann eine lebzeitige Veräusserung negative Auswirkungen haben. Diesbezüglich sei auf unser Merkblatt «Revision Ergänzungsleistung» verwiesen.

Fazit

Die lebzeitige Übertragung eines Grundstückes kann weitreichende Folgen haben:

- Alle Familienmitglieder, die direkt oder indirekt von einer Veräusserung betroffen werden, sollten gemeinsam die verschiedenen Möglichkeiten ausloten.
- Mit den Nachkommen ist gemeinsam abzuklären, welche wohnlichen, finanziellen und steuerlichen Konsequenzen sich durch die Übertragung ergeben.
- Steuerliche Folgen sowie Finanzierungsbedürfnisse sollten für alle Beteiligten gesondert abgeklärt und abgesichert werden.

- Professionelle Beratung ist bei familiär und finanziell komplizierten Verhältnissen zwingend notwendig. Dadurch lassen sich künftige erbrechtliche Streitigkeiten verhindern.

	Nutzniessung	Wohnrecht	Mietvertrag
Gegenstand	Der Nutzniesser erhält den vollen Nutzen am Grundstück, unter Wahrung der Substanz. Der Eigentümer wird dadurch weitgehend beschränkt.	Der Wohnberechtigte darf die ihm zugewiesenen Teile bewohnen. Der Eigentümer wird dadurch nur bezüglich dieser Teile beschränkt.	Der Mieter ist nach Mietrecht berechtigt, die ihm zugewiesenen Teile gegen einen Mietzins zu mieten.
	Die Nutzniessung ist eine Personaldienstbarkeit und kann als solche nicht an Dritte übertragen oder vererbt werden. Ihre Ausübung kann allerdings übertragen werden.	Das Wohnrecht ist eine Personaldienstbarkeit und kann als solche nicht an Dritte übertragen oder vererbt werden.	Eine Untervermietung oder Übertragung ist grundsätzlich möglich.
	Das Recht wird durch den Eintrag im Grundbuch begründet. Es endet, sofern nicht anders geregelt, mit dem Versterben des Berechtigten oder dessen Verzicht.	Das Recht wird durch den Eintrag im Grundbuch begründet. Es endet, sofern nicht anders geregelt, mit dem Versterben des Berechtigten oder dessen Verzicht.	Der Vertrag wird durch gegenseitige Unterschrift abgeschlossen und endet mit dem Tod des Mieters oder durch Kündigung.
Rechte und Pflichten	Der Nutzniesser darf das Grundstück selbst bewohnen oder vermieten. Er trägt aber auch die damit verbundenen Kosten wie Unterhalt, Hypotheken, Heizung, Wasser, Strom und Versicherungen. Die Nutzniessung kann entgeltlich ausgestaltet werden.	Der Berechtigte kann seine direkten Angehörigen und Hausgenossen beherbergen. Er kann die ihm zugewiesenen Teile aber nicht fremdvermieten. Der gewöhnliche Unterhalt wie Heiz- und Nebenkosten ist von ihm zu tragen. Das Wohnrecht kann entgeltlich ausgestaltet werden.	Der Mieter darf Untervermietungen grundsätzlich eingehen. Er hat diese aber dem Vermieter offenzulegen. Der Vermieter kann die Untermiete in bestimmten Fällen ablehnen. Bei der Miete ist in jedem Fall ein Entgelt von Seiten des Mieters geschuldet.
	Die Erträge fließen dem Nutzniesser zu. Er kann aber keine substanziellen Änderungen an dem Grundstück vornehmen.		Der Mieter trägt die anteiligen Nebenkosten. Die Haftung ist auf die übermässige Nutzung beschränkt.
	Er haftet dem Eigentümer nicht für den ordentlichen Gebrauch bzw. die übliche Abnutzung.	Er haftet dem Eigentümer nicht für den ordentlichen Gebrauch bzw. die übliche Abnutzung.	
Steuern	Der Nutzniesser hat den Steuerwert sowie die Erträge zu versteuern. Sofern der Nutzniesser das Objekt selber bewohnt, hat er anstelle der Erträge den Eigenmietwert als Einkommen zu versteuern. Er kann die Unterhaltskosten in Abzug bringen.	Der Wohnberechtigte hat den Eigenmietwert als Einkommen zu versteuern.	Der Vermieter versteuert den kostenbereinigten Liegenschaftsertrag als Einkommen sowie den Steuerwert des Grundstückes als Vermögen.
	Der Eigentümer versteuert maximal den Restwert des Grundstückes nach Abzug aller Belastungen. Dies kommt in der Regel nur zum Tragen, wenn die Nutzniessung nicht das ganze Grundstück belastet.	Der Eigentümer versteuert den Steuerwert des Grundstückes als Vermögen.	
Entstehung und Eintragung im Grundbuch	Die Begründung der Nutzniessung muss grundsätzlich öffentlich beurkundet werden. Sie wird im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen und hat damit auch Wirkung gegenüber Dritten.	Die Begründung des Wohnrechts muss grundsätzlich öffentlich beurkundet werden. Es wird im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen und hat damit auch Wirkung gegenüber Dritten.	Der Mietvertrag bedarf keiner bestimmten Form. Das Mietverhältnis wird im Grundbuch grundsätzlich nicht eingetragen. Es ist demnach bei Übertragung des Grundstückes an einen Dritten nicht vor einer Anmeldung des Eigengebrauchs geschützt. Eine Ausnahme besteht, wenn das Mietverhältnis vorgemerkt wird.