

Das Haus (ver)erben? Wertvolle Tipps für Eltern und Nachkommen

Viele Menschen möchten ihre Liegenschaften noch zu Lebzeiten an die Nachkommen vererben. Die Gründe dafür sind so vielfältig wie die persönliche Lebenssituation. Es steht beispielsweise der Umzug in eine Alterswohnung bevor, die Kinder planen eine eigene Familie und benötigen mehr Wohnraum oder der Arbeitsaufwand für ein grosses Haus mit Garten wird zu gross. Was die Wenigsten wissen: Die lebzeitige Übertragung einer Liegenschaft an die Nachkommen hat rechtliche Folgen. Diese sollten vorab abgeklärt und mit der Familie besprochen werden.



Mehrere Kinder, ein Haus

Gerade bei Familien mit mehreren Kindern ist ein Erbvertrag mit individuellen Bestimmungen sinnvoll, denn die Liegenschaftsübertragung nimmt Einfluss auf die Erbteilung. Wird die Liegenschaft verschenkt, handelt es sich um einen Erbvorbezug. Damit ein Geschwister nicht bevorzugt wird, kann dieses ausgleichspflichtig werden. Die anderen Geschwister müssen finanziell entschädigt werden. Ein Vorkaufsrecht oder ein Gewinnanteilrecht kann die Geschwister zusätzlich absichern. Der Liegenschaftswert muss zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung geschätzt werden. Findet eine Wertsteigerung zwischen dem Zeitpunkt der Übernahme und dem Todestag der Eltern oder einer allfälligen frühzeitigen Veräusserung statt, steigt ebenfalls der Wert der Schenkung proportional.

Eine Liegenschaft kommt in die Ehe

Ist das erbende Kind verheiratet, sollten die Besitzansprüche zwischen den Ehepartnern vertraglich geregelt werden. In der Regel wird nur der Ehepartner, von dessen Eltern die Liegenschaft übernommen wurde, als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen. Häufig beteiligen sich aber beide Partner finanziell. In diesem Fall empfiehlt sich das Aufsetzen eines neuen oder die Anpassung des bestehenden Ehevertrags. Heute werden die Ehepartner meist in einem Gemeinschaftsverhältnis (Mit- oder Gesamteigentum) im Grundbuch eingetragen.

Steuern: Aufgeschoben ist nicht aufgehoben

Entsteht ein Gewinn aus dem Verkauf einer Liegenschaft, fällt die [Grundstückgewinnsteuer](#) an. Bei deren Höhe gibt es erhebliche kantonale Unterschiede. Findet die Liegenschaftsübertragung innerhalb der Familie statt, kann die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben werden. Bei der Aufschiebung ist entscheiden, ob es sich um einen Kauf oder eine [gemischte Schenkung](#) – die Kinder bezahlen in diesem Fall einen Kaufpreis, der unter dem Marktpreis liegt – handelt. Nur bei einer gemischten Schenkung kann die Grundstückgewinnsteuer zumindest teilweise aufgeschoben werden. Damit wird der entsprechende Steuerbetrag erst dann vollumfänglich eingefordert, wenn die Liegenschaft durch die Nachkommen an Dritte verkauft wird.

Bildlegende: Ehepartner müssen auch bei einer Liegenschaftsübertragung rechtlich gleichberechtigt werden.

Vorsorge-Impuls

Finanzielle Situation der Eltern einbeziehen

Nicht alle Eltern können sich eine vorzeitige Weitergabe des Hauses an die Kinder leisten. Reicht das Einkommen nach der Pensionierung nicht zur Deckung der Lebenskosten, besteht grundsätzlich Anspruch auf Ergänzungsleistungen. Dieser kann im Falle einer Liegenschaftsübertragung aber verloren gehen. Denn während bei den Einnahmen nur das effektive Einkommen sowie das effektive Vermögen berücksichtigt werden, wird der Schenkungsanteil als freiwilliger Vermögensverzicht zum Vermögen hinzugerechnet. Dies, obwohl die Ergänzungsleistungen beantragende Person dieses Vermögen nicht mehr besitzt. Eine vorgängige Finanzplanung ist ratsam und schafft eine Übersicht über die finanzielle Situation. Beispielsweise können jährlich ein Freibetrag sowie zusätzliche Abzüge vom Vermögen abgezogen werden. Diese spielen bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen eine wichtige Rolle.

Sorgenfreie Weitergabe an die nächste Generation

Die lebzeitige Übertragung einer Liegenschaft kann weitreichende Folgen haben. Die rechtlichen, finanziellen und persönlichen Anliegen sollten deshalb frühzeitig mit allen Familienmitgliedern geklärt werden. So können juristische Auseinandersetzungen oder Streit in der Familie vermieden werden. Ausserdem wird die gesetzliche Gleichbehandlung der Erben sichergestellt. Auf diese Weise kann das Eigenheim sorgenfrei an die nächste Generation weitergegeben werden und alle Beteiligten zufriedengestellt werden.

Weitere Informationen zur lebzeitigen Liegenschaftsübertragung finden Sie unter <https://www.raiffeisen.ch/casa/de/rechtsberatung/eigenheim/haus-an-kinder-vererben.html>

Der Ratgeber der Beobachter Edition bietet hilfreiche Unterstützung rund um das Thema Haus & Wohnen.

<https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

Glossar

Einkommenssteuer: Schuldzinsen können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Bei einer Selbstnutzung der Liegenschaft wird der Eigenmietwert dem Einkommen angerechnet.

Vermögenssteuer: Die Hypothekarschuld kann von der Liegenschaft abgezogen werden.

Schenkungs- und Erbschaftssteuern fallen bei einer lebzeitigen Übertragung an die Nachkommen grundsätzlich nicht an.

Auch hier sind die kantonalen Unterschiede aber vorgängig zu analysieren.



Bildlegende: Mit frühzeitigen Gesprächen in der Familie können juristische Auseinandersetzungen umgangen werden.

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Raiffeisenplatz
9001 St.Gallen
info@raiffeisen.ch

Internet

www.raiffeisen.ch/vorsorgen

Beratung

Kontaktieren Sie Ihren Berater oder Ihre lokale Raiffeisenbank:
www.raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort

Weitere Publikationen

Hier können Sie die vorliegenden und auch weitere Publikationen von Raiffeisen abonnieren:
www.raiffeisen.ch/newsletter

Für die Beratung der selbstbestimmten Vorsorge und vorausblickenden Nachlassplanung stehen der Kundenberater sowie die Experten des Fachzentrums Nachlassplanung von Raiffeisen Schweiz zur Verfügung.

Dieser Text gilt sinngemäss für alle Geschlechter.