

---

# Digitaler Event «Wohneigentum verkaufen, verschenken oder vererben?»

## Q & A

<b>Zweck des Dokuments</b>	Beantwortung der während des digitalen Events «Wohneigentum verkaufen, verschenken oder vererben?» gestellten, noch offenen Fragen
<b>Datum</b>	11. Mai 2022

### Inhaltsverzeichnis des Q&A

<b>1. Immobilien Verkaufen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ergänzungsleistungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Allgemeine.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Nachlassregelung.....</b>	<b>9</b>
<b>5. Schenkung .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Hilfreiche Inhalte rund um das Thema Verkaufen, verschenken und vererben .....</b>	<b>19</b>

## 1. Immobilien Verkaufen

Frage	Antwort
bei Altersheim Umzug Haus verkaufen oder vermieten	Eine Vermietung bringt den Vorteil eines Zusatzeinkommens aber auch Zusatzaufwände in Form von Investitionen, Verwaltung sowie das Leerstands- oder Mietausfallrisiko. Voraussetzung wäre natürlich die weiterhin gegebene Finanzierungsgrundlage. Ein Verkauf in dieser Phase ist in der Regel einfach abzuwickeln, da vermutlich die Handlungsfähigkeit noch nicht in Frage gestellt wird. Ausserdem ist eine spätere Erbmasse einfacher zu verteilen und oben erwähnte Zusatzaufwände fallen weg.
Unsere Mutter möchte aus dem eigenen Haus in eine Wohnung umziehen. Die Rente reicht aber nicht für die Miete. Muss sie das Haus verkaufen?	Würde sie das Haus vermieten, entstünden Zusatzerträge in Form von Mieteinnahmen damit verbunden sind auch entsprechende Aufwände und Risiken. Grundsätzlich ist die Tragbarkeit mit der finanzierenden Bank zu prüfen. Daraus wird eine klare Aussage zu ihrer Frage resultieren.
Wie wird ein Verkauf versteuert, wenn ich das Geld sofort in eine neue Liegenschaft investieren möchte?	Grundsätzlich gibt es auch hier kantonale Unterschiede. In der Regel kann die Grundstückgewinnsteuer bei einer Ersatzbeschaffung aufgeschoben werden, sofern der Preis für die Ersatzliegenschaft mindestens dem Investitionswert der ersten Liegenschaft entspricht.
Den Gewinn aus dem Verkauf der Wohnung möchte ich in den Kauf eines Hauses investieren. Muss die Gewinnsteuer trotzdem abgegolten werden?	Je nach Kanton kann die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben werden, sofern der Preis für die Ersatzliegenschaft mindestens dem Investitionswert der ersten Liegenschaft entspricht.
Guten Tag, sie sagen, ist die Verkaufspreis-Schätzung durch Raiffeisen ist kostenlos. Muss der Verkauf nach einer solchen Schätzung über Raiffeisen abgewickelt werden?	Die kostenlose Verkaufspreisempfehlung erstellen wir bei Verkaufsabsicht (innert 4 Jahren) im Rahmen einer Offerte unserer Dienstleistungen. Ob Sie diese Offerte annehmen, ist Ihnen überlassen.
Übernimmt die Raiffeisen Casa auch die Rolle als "Immobilien-Sucher" auch im Zusammenhang mit dem Verkauf der jetzigen Wohnung?	RaiffeisenCasa bietet keine Suchmandate an. Bei Zug um Zug Geschäften unterstützen wir Sie gerne beratend im Rahmen unseres Verkaufsauftrags.
Wie hoch ist ihre Makler-Provision?	Wir arbeiten mit fixen Maklerprovisionen, welche Gemeinde und Nachfrageabhängig sind. Diese bewegen sich zwischen 1.5 – 4 %. Gerne erstellen wir Ihnen eine individuelle Offerte. Ihre lokalen Ansprechpartner finden Sie unter diesem Link: <a href="https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienmakler.html">https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienmakler.html</a>
Die Gewinnsteuer einer früheren Liegenschaft A wurde auf die neue Liegenschaft B übernommen. Wie setzt sich bei einem künftigen Verkauf der Liegenschaft B die geschuldete Steuer zusammen? Nur B oder A + B? Wie viele Jahre dauert es und wie weit reduziert sich die geschuldete Steuer?	Auch hier herrschen kantonale Unterschiede und die Fragestellung ist sicher mit dem Steueramt zu klären. In der Regel ist bei Verkauf der Liegenschaft B der Gesamtgewinn beider Liegenschaften zum Satz, der der gesamten Haltedauer entspricht zu versteuern.
Wo setzen Sie einen allfälligen Geschwisterrabatt beim Verkauf einer Immobilie innerhalb einer Erbengemeinschaft an?	Wir empfehlen Ihnen den Wert eines unabhängigen Schätzers (nicht Makler) als Verkaufspreis einzusetzen. Eine Liste unabhängiger Immobilienschätzer finden Sie unter dem folgenden Link: <a href="http://www.siv.ch/">http://www.siv.ch/</a> .
Wenn man einem eigenen Kind die Wohnung/das Haus verkauft, muss zu diesem Zeitpunkt die Grundstückgewinnsteuer abgerechnet	Es zählt die Tatsache, dass die Liegenschaft verkauft wird unabhängig vom Verwandtschaftsgrad.

offiziell werden oder kann dies aufgeschoben werden?	
--	--

## 2. Ergänzungsleistungen

Frage	Antwort
Wenn eine GmbH gegründet wird, muss diese für eine andere Person welche auch in dieser GmbH, finanziell geradestehen. (Pflegeheim)	<p>Grundsätzlich ist jede Person für die Finanzierung seiner Pflege selbst <u>mit seinem ganzen Vermögen</u> verantwortlich. Reicht das Einkommen und das Vermögen nicht mehr aus, so hat eine natürliche Person die Möglichkeit, Ergänzungsleistungen zu beantragen.</p> <p>Werden die Ergänzungsleistungen verweigert, hat jede natürliche Person einen Anspruch auf Existenzsicherung in der Form von Sozialhilfe. Wenn Personen einen Anspruch auf Sozialhilfe haben, kann auch ein Anspruch auf Verwandtenunterstützung bestehen. Unterstützungspflichtig sind Verwandte in auf- und absteigender Linie, die in günstigen Verhältnissen leben.</p>
Was muss ich beachten, wenn die Liegenschaft noch den Eltern gehört und ein Elternteil Ergänzungsleistungen bezieht (nicht mehr Urteilsfähig) und ich die Liegenschaft übernehmen möchte?	<p>Ist ein Elternteil urteilsunfähig und kein Vorsorgeauftrag vorhanden, muss für die Übertragung der Liegenschaft die Zustimmung der KESB eingeholt werden.</p> <p>Es ist beim Übernahmepreis darauf zu achten, dass durch die Liegenschaftsübertragung dem Elternteil, welches Ergänzungsleistungen bezieht, kein Nachteil erwächst. Der Übertragungspreis der Liegenschaft ist daher so anzusetzen, dass kein Verzichtvermögen entsteht. Was als adäquater Gegenwert für eine Liegenschaft betrachtet wird, ist in jedem Kanton unterschiedlich.</p>
Wenn man ein Haus in der Familie weitergeben will (günstiger Preis, was muss man beachten, damit später nicht die Gemeinde bei den neuen Besitzer Geld einfordert, wenn die Eltern z.B. ins Pflegeheim gehen?	<p>Vorgängig ist abzuklären, welcher Wert seitens der Behörde als adäquater Gegenwert für die Liegenschaft gilt. Dies ist kantonale unterschiedlich. Wird die Liegenschaft unter diesem Wert übertragen, handelt es sich bei dieser Differenz um eine Schenkung. Beantragen Sie Ergänzungsleistungen, werden Schenkungen virtuell als Verzichtvermögen zum effektiv vorhandenen Vermögen hinzugerechnet. Dies kann dazu führen, dass Ihr Anspruch auf Ergänzungsleistungen wegen der getätigten Schenkungen gekürzt oder verweigert werden. Die Schenkungen bauen sich jährlich ab dem Folgejahr um CHF 10'000 ab.</p> <p>Erhalten Sie aufgrund des freiwilligen Vermögensverzichts keine Ergänzungsleistungen, kann ein Anspruch auf Sozialhilfe entstehen. Wenn Personen einen Anspruch auf Sozialhilfe haben, kann die Behörde, bevor sie für die Kosten aufkommt, prüfen, ob die Kinder unterstützungspflichtig sind (Verwandtenunterstützungspflicht). Unterstützungspflichtig sind Verwandte in auf- und absteigender Linie, die in günstigen Verhältnissen leben.</p>
Wie kann ein evtl. Altersheim-Aufenthalt der Eltern im höheren Alter finanziell geregelt/abgesichert werden?	<p>Eine allgemein gültige Empfehlung gibt es nicht. Besteht im Alter Pflegebedürftigkeit, sind die Pflegekosten aus dem eigenen Einkommen und Vermögen zu finanzieren, sofern die finanziellen Mittel dazu ausreichen. Es besteht</p>

	<p>grundsätzlich kein Anspruch auf Erhalt von Vermögenswerten für die Nachkommen.</p> <p>Möchten Sie Vermögen an Ihre Kinder übertragen, so muss sich vorgängig gefragt werden, ob man sich die Schenkung leisten kann. Dazu empfiehlt es sich, eine langfristige Vermögens- und Liquiditätsplanung zu tätigen. Weiter gelte früher Schenkungen vollzogen werden, desto grösser ist der Betrag, welcher bis zum Antrag auf Ergänzungsleistungen abgebaut wird (und folglich nicht als Vermögensverzicht gilt). Schenkungen werden zeitlich unbefristet berücksichtigt, jedoch baut sich eine Schenkung ab dem Folgejahr der Schenkung jährlich um CHF 10'000 ab.</p>
<p>kann man die Immobilie an die Kinder verkaufen und dann als Mieter darin Wohnen oder könnte das trotzdem noch als Ergänzungsleistung Umgehung angesehen werden?</p>	<p>Verkaufen Sie die Immobilie zu einem adäquaten Gegenwert, so liegt kein für die Ergänzungsleistungen relevantes Verzichtvermögen vor. Was als adäquater Gegenwert für eine Liegenschaft betrachtet wird, ist in jedem Kanton unterschiedlich.</p> <p>Möchten Sie nach der Übertragung der Immobilie an die Kinder weiterhin dort wohnen bleiben, haben Sie drei Möglichkeiten: Sie können zur Miete wohnen, sich ein Wohnrecht oder ein Nutzniessungsrecht einräumen lassen. Bleiben Sie als Mieter dort, müssen Sie sich bewusst sein, dass die gewöhnlichen Regelungen des Mietrechts gelten und z.B. Ihre Kinder unter Beachtung der Kündigungsfrist das Mietverhältnis mit Ihnen kündigen können.</p>
<p>Zu welchem Preis muss verkauft werden, dass das Kind nicht belangt werden kann beim Bezug von Ergänzungsleistungen?</p>	<p>Verkaufen Sie die Immobilie zu einem adäquaten Gegenwert, so liegt kein für die Ergänzungsleistungen relevantes Verzichtvermögen vor. Was als adäquater Gegenwert für eine Liegenschaft betrachtet wird, ist in jedem Kanton unterschiedlich.</p> <p>Wird die Liegenschaft unter diesem Wert übertragen, handelt es sich bei dieser Differenz um eine Schenkung. Eine solche Schenkung gilt als freiwilliger Vermögensverzicht. Beantragen Sie zu einem späteren Zeitpunkt Ergänzungsleistungen, werden Schenkungen virtuell als Verzichtvermögen zum effektiv vorhandenen Vermögen hinzugerechnet. Dies kann dazu führen, dass Ihr Anspruch auf Ergänzungsleistungen wegen der getätigten Schenkungen gekürzt oder verweigert wird. Die Schenkungen bauen sich jährlich ab dem Folgejahr um CHF 10'000 ab.</p> <p>Erhalten Sie aufgrund des freiwilligen Vermögensverzichts keine Ergänzungsleistungen, kann ein Anspruch auf Sozialhilfe entstehen. Wenn Personen einen Anspruch auf Sozialhilfe haben, kann die Behörde, bevor sie für die Kosten aufkommt, prüfen, ob die Kinder unterstützungspflichtig sind (Verwandtenunterstützungspflicht). Unterstützungspflichtig sind Verwandte in auf- und absteigender Linie, die in günstigen Verhältnissen leben.</p>

<p>Gibt es eine bestimmte Zeitspanne, nach welcher sich eine Schenkung nicht mehr auf die Ergänzungsleistungen auswirkt (virtuelle Anrechnung).</p> <p>Gibt es eine "Verjährung" bei der rückgreifender Aufrechnung der Immobilie auf das Vermögen der Eltern im Falle der Verschenkung an Kinder?</p> <p>Wie viel vorher muss man die Immobilie verschenken oder weitergeben, dass der Staat das Vermögen nicht mehr anrechnet?</p> <p>Wie lange wird bei der EL Betrachtung eine Schenkung einer Immobilie mitberücksichtigen? Da gibt es immer unterschiedliche Infos</p> <p>Ab wann wird für ein Elternteil Ergänzungsleistungen vom Vermögen eines Hauses nicht mehr erfolgen? Mir kam mal 10 Jahre zu Ohren? Was gibt es da für Lösungen damit das Haus nicht verkauft werden muss, weil z.B. die Mutter pflegebedürftig wird?</p>	<p>Schenkungen werden zeitlich unbefristet berücksichtigt, sie verjähren nicht. Jedoch baut sich eine Schenkung ab dem Folgejahr jährlich um CHF 10'000 ab und reduziert so das Verzichtvermögen.</p>
<p>"Wie ist das geregelt, wenn mein Vater geschieden, uns das Haus zum vollen Schätzpreis verkauft.</p> <p>Er gibt mir jedoch ein Zinsloses Darlehen 300000.- für 15 Jahre, ist das Zinslose eine Schenkung, weil der Zins in der Erbmasse fehlt. Zudem behält er das Wohnrecht für eine Dachwohnung.</p> <p>Muss ich das Später den Geschwistern auszahlen?</p> <p>Hat er dann ein gekürztes Anrecht auf Ergänzungsleistungen, weil er von mir kein Zins erhalten hat?</p> <p>Muss ich ihn später finanziell unterstützen ab einem gewissen Vermögen und Einkommen?"</p>	<p>Ein zinsloses Darlehen ist keine Schenkung. Anders wäre die Situation, wenn das Darlehen mit einem Zins vereinbart wurde, später aber die aufgelaufenen Zinsen durch den Vater erlassen werden.</p> <p>Verstirbt Ihr Vater und ist das Darlehen nicht vollständig zurückbezahlt, fällt die noch vorhandene Darlehensforderung in den Nachlass und daran partizipieren alle Erben anhand ihrer Erbquoten.</p> <p>Bei den Ergänzungsleistungen werden auch Einkünfte angerechnet, auf die verzichtet worden ist. Unseres Erachtens handelt es sich bei der Zinslosigkeit um ein Verzichtseinkommen, welches als jährliche Einnahme angerechnet werden muss, falls ein Darlehen gewährt wurde. Wir empfehlen Ihnen, Rücksprache mit der zuständigen Behörde zu nehmen.</p> <p>Erhält Ihr Vater aufgrund des freiwilligen Vermögensverzichts keine Ergänzungsleistungen, kann ein Anspruch auf Sozialhilfe entstehen. Wenn Personen einen Anspruch auf Sozialhilfe haben, kann die Behörde, bevor sie für die Kosten aufkommt, prüfen, ob die Kinder unterstützungspflichtig sind (Verwandtenunterstützungspflicht). Unterstützungspflichtig sind Verwandte in auf- und absteigender Linie, die in günstigen Verhältnissen leben.</p>

<p>wie sieht es bei einer gemischten Schenkung mit den Konsequenzen bezüglich Ergänzungsleistungen aus?</p>	<p>Verkaufen Sie die Immobilie zu einem adäquaten Gegenwert, so liegt kein für die Ergänzungsleistungen relevantes Verzichtvermögen vor. Was als adäquater Gegenwert für eine Liegenschaft betrachtet wird, ist in jedem Kanton unterschiedlich. Leisten Sie keinen adäquaten Gegenwert, liegt eine gemischte Schenkung vor.</p> <p>Der unentgeltliche Teil gilt als Schenkung. Beantragen Sie Ergänzungsleistungen, werden Schenkungen virtuell als Verzichtvermögen zum effektiv vorhandenen Vermögen hinzugerechnet. Dies kann dazu führen, dass der Anspruch auf Ergänzungsleistungen wegen dem Schenkungsanteil gekürzt oder verweigert werden. Die Schenkungen bauen sich jährlich ab dem Folgejahr um CHF 10'000 ab.</p>
<p>Fallstricke bei Liegenschaftsübertragung. Abtretungsvertrag auf Rechnung künftiger Erbschaft an einen Sohn (von insgesamt zwei). Wie lange kann der Staat / Kanton bei pflegebedürftigen Eltern auf das Vermögen (Haus) zurückgreifen? Vertrag wurde am Oktober 2020 abgeschlossen. Die Eltern wohnen noch als Nutzniesser in der Wohnung.</p>	<p>Beantragen Sie Ergänzungsleistungen, werden Schenkungen/Erbschaften virtuell als Verzichtvermögen zum effektiv vorhandenen Vermögen hinzugerechnet. Schenkungen/Erbschaften werden zeitlich unbefristet berücksichtigt, sie verjähren nicht. Jedoch baut sich eine Schenkung ab dem Folgejahr jährlich um CHF 10'000 ab.</p> <p>Um beurteilen zu können, wann der Erbschaften nicht mehr zur Berechnung von Ergänzungsleistungen mitberücksichtigt wird, ist somit die Höhe des Erbschaften und die Zeitspanne zwischen der Schenkung und dem Antrag auf Ergänzungsleistungen massgebend.</p>
<p>Kann das Kind noch belangt werden, bei einer gemischten Schenkung, wenn ich Ergänzungsleistungen benötige?</p>	<p>Beantragen Sie Ergänzungsleistungen, wird der Schenkungsanteil bei der gemischten Schenkung virtuell als Verzichtvermögen zum effektiv vorhandenen Vermögen hinzugerechnet. Dieser Schenkungsanteil wird zeitlich unbefristet berücksichtigt und verjährt nicht. Jedoch baut sich eine Schenkung ab dem Folgejahr jährlich um CHF 10'000 ab.</p> <p>Bei der Beurteilung, ob der Schenkungsanteil bei der gemischten Schenkung noch bei der Berechnung von Ergänzungsleistungen mitberücksichtigt wird, ist es entscheidend, wie hoch die Schenkung war und wie lange sie zurück liegt.</p> <p>Wird der Schenkungsanteil noch berücksichtigt, kann dies zu einer Kürzung oder Verweigerung der Ergänzungsleistungen führen.</p> <p>Werden die Ergänzungsleistungen verweigert, hat jede natürliche Person einen Anspruch auf Existenzsicherung in der Form von Sozialhilfe. Wenn Personen einen Anspruch auf Sozialhilfe haben, kann die Behörde, bevor sie für die Kosten aufkommt, prüfen, ob die Kinder unterstützungspflichtig sind (Verwandtenunterstützungspflichtig). Unterstützungspflichtig sind Verwandte in auf- und absteigender Linie, die in günstigen Verhältnissen leben.</p>

**3. Allgemeine**

Frage	Antwort
<p>Was ist der Unterschied zwischen Wohnrecht und Nutzniessung?</p> <p>Worin liegt der Unterschied zwischen Nutzniessung und Wohnrecht in Bezug auf mögliche Pflegebedürftigkeit</p>	<p>Der Unterschied liegt sowohl in den Rechten als auch in den Pflichten. Das Wohnrecht ist höchstpersönlich, d.h. nur Sie als Wohnrechtsnehmer dürfen in der Liegenschaft wohnen, eine Vermietung ist nicht erlaubt. Die Nutzniessung gibt Ihnen den vollen Genuss der Sache, d.h. Sie dürfen die Immobilie auch vermieten und die Mietzinsen beanspruchen. In Bezug auf eine mögliche Pflegebedürftigkeit bedeutet dies, dass die Mieteinnahmen zu Ihrem Einkommen hinzugerechnet werden und für die Pflege verwendet werden muss.</p> <p>Unterschiede gibt es aber auch betreffend die Pflichten. Der Wohnrechtsnehmer zahlt die gewöhnlichen Unterhaltskosten, die Steuerlast ist geteilt. Der Nutzniesser bezahlt die Hypothekarzinsen, die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien etc. Die Steuern gehen ebenfalls zu Lasten des Nutzniessers.</p>
<p>Kann beim Kauf eines 3 Familien Hauses innerhalb der Familie die 3.Säule ca. CHF 180000 vollständig eingesetzt werden, wenn eine Wohnung mittels einem Wohnrecht belastet ist, eine Wohnung vermietet wird und eine selbst bewohnt wird. Dies für eine Hypothek Aufstockung von CHF 600000 für Sanierung der gesamten Liegenschaft</p>	<p>Die Frage der Tragbarkeit und der Finanzierung ist vorgängig mit dem Finanzierungsexperten der zuständigen Bank zu klären.</p> <p>Generell kann gesagt werden, dass ein Wohnrecht eine Belastung für die Liegenschaft darstellt, die bei einer Finanzierung mitberücksichtigt wird.</p>
<p>Ist der Verkauf/Vererbung einer Geschäftsimmobilie als Baurecht überhaupt eine Möglichkeit</p>	<p>Räumt ein Grundeigentümer einer Person ein befristetes Recht ein, auf seinem Grundstück zu bauen, liegt ein Baurecht vor. Der Grundeigentümer verlangt dafür einen Baurechtszins.</p> <p>Das Baurecht wird auf eine bestimmte Zeitdauer vereinbart, während dieser Zeit haben Sie das Recht, das Baurecht zu verkaufen, zu verschenken oder zu vererben. Das Baurecht endet mit Ablauf der Zeitdauer (dem sog. Heimfall). Der Baurechtsnehmer bzw. dessen Erben müssen ausziehen und erhalten eine sog. Heimfallentschädigung. Die Höhe dieser Entschädigung ist mit dem Wert des Hauses verknüpft.</p>
<p>Was kann man unternehmen, wenn Eltern pensioniert Mutter gesund Vater langsam pflegebedürftig wird zurzeit noch zuhause aber nicht mehr ewig...</p>	<p>Mit Blick auf die Urteilsfähigkeit empfiehlt es sich, einen Vorsorgeauftrag zu errichten, sollte der Vater im Pflegeheim urteilsunfähig werden. So können Sie sicherstellen, dass Ihre Mutter bzw. Sie für den Vater Entscheidungen fällen können, sollte er urteilsunfähig werden.</p> <p>Weiter ist zu prüfen, ob die gesetzliche Erbfolge stimmt oder ob allfällige Nachlassregelungen getroffen werden müssen, solange beide Eltern noch urteilsfähig sind.</p>
<p>Ich möchte die Immobilie noch nicht verkaufen, habe aber mit der Tragbarkeit als Rentner Probleme. Können meine Kinder bei der Hypothek</p>	<p>Eine solche Lösung in Form einer Solidarschuldnerschaft ist durchaus möglich. Die Details sollten Sie mit Ihrem Finanzierungsspezialisten bei Ihrer Raiffeisenbank besprechen.</p>

<p>mitunterschreiben, um die Tragbarkeit zu verbessern (auch wenn sie nicht Eigentümer der Immobilie sind)?</p>	
<p>Bis auf welches Minimum muss ich meine Hypothek sinnvollerweise abbezahlen.</p>	<p>Erbrechtlich betrachtet, macht eine Amortisation der Hypothek nur soweit Sinn, als Sie von der finanzierenden Bank gefordert wird und zusätzlich liquides Vermögen vorhanden ist. Durch die Amortisation binden Sie weitere Mittel in der Liegenschaft, was zu Herausforderungen bei der Erbteilung führen kann.</p> <p>Wir empfehlen Ihnen, Rücksprache mit der finanzierenden Bank zu nehmen.</p>
<p>Was empfiehlt sich hinsichtlich Amortisation von Hypotheken im Alter?</p>	<p>Erbrechtlich betrachtet, macht eine Amortisation der Hypothek nur soweit Sinn, als Sie von der finanzierenden Bank gefordert wird und zusätzlich liquides Vermögen vorhanden ist. Durch die Amortisation binden Sie weitere Mittel in der Liegenschaft, was zu Herausforderungen bei der Erbteilung führen kann.</p> <p>Wir empfehlen Ihnen, Rücksprache mit der finanzierenden Bank zu nehmen.</p>
<p>Wie sieht das Thema Tragbarkeit aus, wenn die Immobilie durch den Erben vermietet werden soll?</p>	<p>Bezüglich der finanziellen Tragbarkeit einer vermieteten Immobilie gelten andere Regeln als bei einer selbstbewohnten Immobilie. Für Detailfragen im Zusammenhang mit der Tragbarkeit steht Ihnen Ihre Ansprechperson bei Ihrer Raiffeisenbank zur Verfügung.</p>
<p>Spielt der Verkehrswert in der Steuererklärung keine Rolle?</p>	<p>Bei der Erbteilung wird auf den Marktwert der Immobilie im Todeszeitpunkt abgestellt. Die amtlichen Schätzwerte, welche für die Steuerklärungen verwendet werden, sind in vielen Kantonen deutlich unter dem Marktwert.</p>
<p>wer bezahlt die Grundstücksgewinnsteuer. Meine Schwester möchte das ganze Haus für sich und will mich auszahlen. Das Haus liegt im Kanton Bern und ist in unserem gemeinsamen Besitz durch den Vater geschenkt vor 20 Jahren. Danke für Ihre Nachricht</p>	<p>Sie haben das Haus durch Schenkung erhalten, weshalb die Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben wurde.</p> <p>Eine Grundstücksgewinnsteuer fällt an, wenn die Liegenschaft (oder Anteile davon) zumindest teilweise entgeltlich übertragen wird. Rechtlich betrachtet würde Ihre Schwester den Anteil am Haus Ihnen abkaufen. Wir empfehlen Ihnen, beim zuständigen Steueramt abzuklären, ob bei Ihnen eine Grundstücksgewinnsteuer erhoben wird.</p>
<p>Wenn ich und meine Partnerin in einem Einfamilienhaus wohnen und darin auch vorbezogene Mittel der PK sind, kann ich dann das Haus vermieten, wenn ich z.B. mit meiner Partnerin in deren Wohnung umziehe (aus Altersgründen)? Oder müssen dann die PK-Gelder zurückbezahlt werden?</p>	<p>Erwerben Sie keine Ersatzliegenschaft und sind Sie noch einer Pensionskasse angeschlossen, müssen Sie bei einem Verkauf der Liegenschaft grundsätzlich den WEF aus der Pensionskasse zurückbezahlen. Die Pflicht zur Rückzahlung kann in einzelnen Fällen entfallen, z.B. wenn Sie pensioniert sind oder wenn Sie nach einer längeren Selbstbewirtschaftung die Immobilie vermieten. Wir empfehlen Ihnen, Rücksprache mit Ihrer Pensionskasse zu nehmen.</p>
<p>Nutzniessung: Auf welchen Namen lautet die Hypothek (KINDER?)</p>	<p>Grundsätzlich lautet die Hypothek auf den Eigentümer der Liegenschaft, sofern dies mit der finanzierenden Bank nicht anders geregelt wurde.</p>



**4. Nachlassregelung**

Frage	Antwort
<p>Frage 1: Wir haben 5 Kinder, unser Sohn lehnt jeden Kontakt mit der Familie ab. Wie soll das geregelt werden?</p> <p>Frage 2: Wir möchten unser 3- Familienhaus an unsere Tochter verkaufen. Wir haben 5 Kinder... 1 Kind hat keinen Kontakt mehr mit uns. Wie ist das zu regeln?</p>	<p>Antwort Frage 1: Sie können Ihren Nachlass entweder (1.) in Form von zwei handschriftlichen Testamenten oder (2.) in Form eines Ehe- und Erbvertrags zwischen den Ehegatten oder (3.) in Form eines Erbvertrags unter Mitwirkung der Kinder regeln. Die dritte Möglichkeit bietet den grössten Regelungsspielraum. Falls nun ein Kind nicht bereit ist, an einem solchen Erbvertrag mitzuwirken, kann trotzdem mit den anderen Kindern ein Erbvertrag abgeschlossen werden. Jedoch muss in diesem Fall der Pflichtteilsanspruch des Kindes gewahrt werden, welches nicht am Erbvertrag mitwirkt.</p> <p>Antwort Frage 2: Sofern die Tochter einen normalen Kaufpreis bezahlt (Marktpreis), hat dies keine erbrechtlichen Konsequenzen, d.h. dann entsteht für die Tochter dadurch keine Ausgleichungspflicht gegenüber den Geschwistern.  Sofern die Tochter aber einen tieferen Preis als den Marktpreis bezahlt, muss sie beim Tod der Eltern die Differenz zwischen dem bezahlten Preis und dem effektiven Wert der Immobilie gegenüber den Geschwistern zur Ausgleichung bringen. Massgeblich für die Höhe der Ausgleichung ist der effektive Wert der Immobilie zum Zeitpunkt des Todes der Eltern (nicht zum Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie).  Damit alle Kinder fair behandelt werden und um zu gewährleisten, dass die Tochter beim Tod der Eltern die Immobilie nicht verkaufen muss (um die Ausgleichungszahlungen leisten zu können), empfehlen wir, die Höhe und den Zeitpunkt der Ausgleichung in einem Erbvertrag unter Mitwirkung aller Kinder zu vereinbaren. Falls ein Kind nicht bereit ist, eine solche Vereinbarung zu unterzeichnen, kann dies trotzdem mit den anderen Kindern vereinbart werden. In diesem Fall muss jedoch der Pflichtteil des Kindes, welches nicht am Vertrag mitwirkt, eingehalten werden.  Wir empfehlen Ihnen, auf Ihre Ansprechperson bei Ihrer Raiffeisenbank zuzugehen, um ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.</p>
<p>Bisher wurde kein Hinweis auf die (vorgängige) güterrechtliche Auseinandersetzung gemacht. Dies ist für den überlebenden Ehegatten wichtig.</p>	<p>Das ist richtig, wir haben aus Zeitgründen bewusst auf Hinweise bezüglich der güterrechtlichen Auseinandersetzung unter den Ehegatten verzichtet.  Im Rahmen einer fundierten und individuellen Erbschaftsberatung gehen wir selbstverständlich im Detail auch auf die Regelungsmöglichkeiten innerhalb des Güterrechts ein.</p>

<p>Wie sind die gesetzlichen Erb/- Pflichtteile für die Lebenssituation "geschieden"?</p> <p>Beträgt der Pflichtanteil für die Kinder 50% und der Rest kann frei (im Testament) geregelt werden?</p>	<p>Bei einer geschiedenen Person mit Kindern geht von Gesetzes wegen des gesamten Nachlasses an die Kinder (zu gleichen Teilen).</p> <p>Der Pflichtteil der Kinder beträgt <math>\frac{3}{4}</math> des gesetzlichen Erbteils, also <math>\frac{3}{4}</math> des Nachlasses. Ab dem 1.1.2023 wird der gesetzliche Pflichtteil der Kinder jedoch nur noch <math>\frac{1}{2}</math> des gesetzlichen Erbteils betragen.</p> <p>Die Differenz zwischen dem gesamten Nachlass und sämtlichen Pflichtteilsansprüchen nennt sich frei verfügbare Quote. Über diesen Teil des Nachlasses kann der Erblasser frei verfügen (entweder in einem Testament oder in einem Erbvertrag).</p>
<p>Wir haben ein 3-Fam Haus mit wenig Hypothek und Bauland dazu und überlegen das Bauland in einen anderen Güterstand zu tun. Was für andere Güterstände würden Sie empfehlen oder welche kämen in Frage?</p>	<p>Das schweizerische Zivilgesetzbuch beschreibt grundsätzlich drei verschiedene Güterstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errungenschaftsbeteiligung</li> <li>- Gütergemeinschaft</li> <li>- Gütertrennung</li> </ul> <p>Sofern ein Ehepaar keinen Ehevertrag abgeschlossen hat, gelten die Regeln der Errungenschaftsbeteiligung. Mit einem Ehevertrag können innerhalb der Errungenschaftsbeteiligung Modifikationen vorgenommen werden, oder es kann ein Wechsel in einen anderen Güterstand vollzogen werden. Ein solcher Wechsel kann auch rückwirkend auf den Zeitpunkt der Heirat vollzogen werden.</p> <p>Es bestehen sehr grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Güterständen. Welcher Güterstand in Ihrem Fall die richtige Wahl ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab und sollte unbedingt im Rahmen eines individuellen Beratungsgesprächs eruiert werden.</p>
<p>Wie ist das Erbe im Falle einer Gütertrennung geregelt?</p>	<p>Die Gütertrennung ist einer der im Zivilgesetzbuch vorgesehenen Güterstände. Mit einem Wechsel in den Güterstand der Gütertrennung (mittels Ehevertrags) bewirkt man, dass es möglichst zu keiner Vermischung der Vermögenswerte kommt. Es entsteht kein «gemeinsames» eheliches Vermögen.</p> <p>Beim Tod eines Ehegatten führt ein zuvor erfolgter Wechsel zur Gütertrennung bei der Bestimmung des Nachlassvermögens zu einem anderen Ergebnis als bei einem Verbleib in der Errungenschaftsbeteiligung.</p> <p>An den erbrechtlichen Regeln (gesetzliche Erbteile und Pflichtteile) ändert sich jedoch durch einen Wechsel des Güterstands nichts.</p>
<p>Wir sind ein Ehepaar und haben 3 erwachsene Söhne, die alle verheiratet sind und auch Kinder haben. Alle Söhne leben in einem eigenen Heim.</p>	<p>Sofern innerhalb der Familie keine begleitenden Vereinbarungen getroffen werden (Erbvertrag), muss das übernehmende Kind die Differenz zwischen dem Marktpreis</p>

<p>Wir möchten unser Eigenheim, das unverschuldet ist, einem Sohn verkaufen.</p> <p>Was ist der Mindestpreis, zu dem wir verkaufen müssen und bei dem keine Erbensprüche später gemacht werden können und der damit ausserhalb der Schenkungsregeln des Steueramtes liegt?</p> <p>Kann da der Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung angewendet werden oder liegt sogar ein tieferer Wert drin.</p> <p>Wenn wir das Eigenheim einer Schwiegertochter verkaufen, wie ist dann die Situation</p>	<p>der Immobilie (den eine Drittperson bezahlen müsste) und dem Preis, den das Kind bezahlt hat, beim Tod der Eltern gegenüber den Geschwistern zur Ausgleichung bringen. Massgeblich ist dabei der Marktwert der Immobilie im Zeitpunkt des Todes der Eltern (und nicht derjenige im Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie).</p> <p>Sie können sich innerhalb der Familie auf einen tieferen Preis einigen als den Preis, den eine Drittperson bezahlen müsste. Wir empfehlen Ihnen, einen Übernahmewert im Rahmen eines gemeinsamen Erbvertrags, an dem alle Kinder mitwirken, zu vereinbaren. Dieser Wert ist dann massgeblich für die spätere Erbausgleichung unter den Kindern. Zudem kann auch der Zeitpunkt der Erbausgleichung miteinander verbindlich vereinbart werden (beispielsweise beim Tod des zweitversterbenden Elternteils). Eine solche vertragliche Vereinbarung sorgt für Klarheit, Sicherheit und Verbindlichkeit für alle Beteiligten. Dadurch lassen sich in der Regel spätere Konflikte wirksam vermeiden.</p>
<p>wenn ein Kind im Baurecht auf unserem Grundstück ein EFH gebaut hat, wie sieht dann die Erbteilung aus, wenn wir gestorben sind?</p>	<p>Das Grundstück fällt in die Erbmasse und unterliegt somit den erbrechtlichen Bestimmungen. Ohne entsprechende Nachlassregelung gehört es allen Erben gemeinsam. Die Erben müssen sich anschliessend darauf einigen, wer das Grundstück erhalten soll. Sie können mit einer Nachlassregelung bewirken, dass das Kind, welches auf dem betreffenden Grundstück gebaut hat, bei Ihrem Tod dieses Grundstück in Anrechnung an seinen Erbteil erhält, unter Berücksichtigung einer allfälligen Heimfallentschädigung.</p>
<p>Ein Haus wurde durch die Eltern an das eine Kind als Erbvorbezug übertragen. Das Kind verkauft das Haus bereits weiter, bevor die Eltern verstorben sind. Wie wird der Erbvorbezug bei Tode der Eltern zwischen den Kindern ausgeglichen?</p>	<p>Massgeblich für die Ausgleichung zwischen den Geschwistern ist in diesem Fall der Verkaufspreis, den das Kind beim Weiterverkauf der Immobilie erzielt hat.</p>
<p>Wie ist die gesetzliche Erbteilung für die Lebenssituation „geschieden“? Beträgt der Pflichtanteil für die Kinder 50% und über die restlichen 50% kann in einem Testament „frei“ verfügt werden?</p>	<p>Bei einer geschiedenen Person mit Kindern geht von Gesetzes wegen des gesamten Nachlasses an die Kinder (zu gleichen Teilen).</p> <p>Der Pflichtteil der Kinder beträgt <math>\frac{3}{4}</math> des gesetzlichen Erbteils, also <math>\frac{3}{4}</math> des Nachlasses. Ab dem 1.1.2023 wird der gesetzliche Pflichtteil der Kinder jedoch nur noch <math>\frac{1}{2}</math> des gesetzlichen Erbteils betragen.</p> <p>Die Differenz zwischen dem gesamten Nachlass und sämtlichen Pflichtteilsansprüchen nennt sich frei verfügbare Quote. Über diesen Teil des Nachlasses kann der Erblasser frei verfügen (entweder in einem Testament oder in einem Erbvertrag).</p>
<p>Mein Mann hat seine Mutter auf den Pflichtteil gesetzt. Was gilt ab dem 1.1.2023?</p>	<p>Ab dem 1.1.2023 entfällt der Pflichtteilsanspruch von Elternteilen komplett. Wir empfehlen Ihnen, das Testament zu überprüfen. Unter Umständen empfiehlt es sich, den Wortlaut aufgrund der Gesetzesänderung anzupassen.</p>

<p>Ist eine eingetragene Partnerschaft gleichgestellt mit einer Ehe beim Erben?</p>	<p>Für die eingetragene Partnerschaft (eheähnliche Gemeinschaft bei gleichgeschlechtlichen Paaren) gelten in erbrechtlicher Hinsicht dieselben Regelungen wie für die Ehe.</p>
<p>Ich habe einige Liegenschaften als Privatperson ist es sinnvoll, wenn ich die Liegenschaften in meine GmbH übertragen ich könnte dann die GmbH zur Hälfte an meine 2 Kinder vererben</p>	<p>Die Gründung einer Immobilien-GmbH oder einer Immobilien-AG kann in bestimmten Fällen Sinn ergeben. Auch in erbrechtlicher Hinsicht ergeben sich dadurch andere Möglichkeiten (einfachere Teilbarkeit). Oft spielen dabei jedoch steuerliche Überlegungen eine übergeordnete Rolle. Ob die Gründung einer Immobilien-Gesellschaft in Ihrem Fall sinnvoll ist, gilt es unter Beizug eines Spezialisten für Gesellschaftsrecht abzuklären.</p>
<p>Kann ich ein Teil vom Grundstück einem Kind im Baurecht weitergeben.</p>	<p>Sie können entweder ein Grundstück weitergeben oder ein Baurecht auf Ihrem Grundstück erteilen.</p>
<p>Ich bin alleinstehend und habe eine Eigentumswohnung. Kann ich die einem Freund verschenken? Ich möchte nicht, dass meine Geschwister erben. Was ist die beste Lösung?</p>	<p>Beides ist möglich. Sie können Ihre Wohnung einem Freund zu Lebzeiten schenken (Achtung: dies löst in den meisten Kantonen Schenkungssteuern aus), und sie können verhindern, dass Ihre Geschwister etwas von Ihnen erben. Damit Ihre Geschwister nichts erben, müssen Sie jedoch nicht Ihre Wohnung bereits zu Lebzeiten Ihrem Freund schenken. Sondern es genügt, wenn Sie ein Testament schreiben und darin verfügen, dass bei Ihrem Tod anstelle Ihrer Geschwister andere Personen Ihren Nachlass erben sollen.</p>
<p>Kann ich meine Immobilie an meine beiden Kinder vererben oder nur an ein Kind?</p>	<p>Sie können die Immobilie auch an beide Kinder miteinander vererben.</p>
<p>Mein Vater hat ein Wohn und Gewerbegebäude mit 3 Wohnungen und 1 Werkstatt mit Tiefgarage...</p> <p>Externe Wertschätzung Bank 2019 1.65Mio.</p> <p>Ich habe den Betrieb vor 8 Jahren übernommen. Jetzt wollen wir das Gebäude übernehmen. Der Vater behält das Wohnrecht für eine Wohnung 300000.</p> <p>Und 300000 erhalten wir vom Vater für ein Darlehen.</p> <p>Mein Bruder ist der Meinung, dass wir bevorzugt werden und das Haus nicht inseriert wird um evtl. Ein höherer Verkaufspreis zu erzielen. Zudem ist ihm nicht recht, dass wir ein zinsloses Darlehen von ihm bekommen würden. Weil es dann in der Erbmasse fehlt. Wie ist das geregelt?</p> <p>Auch der Vorschlag von 1% Zins für das Darlehen reicht ihm nicht.</p> <p>Wie sollen wir vorgehen.</p>	<p>In diesem Fall rate ich dringend dazu, eine Beratung in Anspruch zu nehmen. Es gilt hier, eine Auslegeordnung vorzunehmen und verschiedenen Regelungsmöglichkeiten zu prüfen, welche sich entweder mit Beizug aller Beteiligten (Plan A) oder falls notwendig ohne die Mitwirkung Ihres Bruders realisieren lassen (Plan B).</p> <p>Am besten wäre es, alle involvierten Parteien an einen Tisch zu bringen, um die unterschiedlichen Vorstellungen zu erkennen und daraus abgeleitet einen gemeinsamen Nenner als Basis für eine erbvertragliche Vereinbarung zu finden. Ansonsten besteht die Gefahr eines jahrelangen Erbstreits nach dem Tod des Vaters.</p>
<p>Kann ich meine Immobilie auch an meine beiden Kinder zu gleichen Teilen vererben? Sodass ich weiterhin wohnen kann und die Eigentümer meine beiden Kinder wären?</p>	<p>Ja, das ist möglich. Allerdings handelt es sich dann nicht um eine Vererbung (dies wäre eine Übergabe nach dem Tod), sondern um eine lebzeitige Übergabe. Sie können sich bei der Übergabe selbst ein Wohnrecht oder ein Nutzniessungsrecht einräumen, damit Sie die Immobilie auch nach der Übergabe weiterhin bewohnen – oder mit einem Nutzniessungsrecht falls gewünscht auch vermieten – können.</p>

<p>Wir möchten unsere Liegenschaft zum steuerlichen Katasterwert übertragen. Ist dies ein angemessener Preis, welcher auch als "Marktpreis" gegenüber den anderen Kindern begründet werden kann oder ist dieser zu tief? Könnten wir die Erbschaftsthemen umgehen, wenn wir die Liegenschaft zu diesem Preis dem Schwiegersohn verkaufen?</p>	<p>Der Steuerwert der Immobilie ist in aller Regel um einiges tiefer als der effektive Marktwert der Immobilie. Massgeblich für die erbrechtliche Ausgleichung ist jedoch der Marktwert der Immobilie (und nicht der Steuerwert) im Zeitpunkt des Todes der Eltern (und nicht derjenige im Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie). Übertragen Sie die Immobilie zum tiefen Wert dem Schwiegersohn, liegt darin auch eine Schenkung. Die Pflichtteile der eigenen Kinder dürfen durch eine solche lebzeitige Zuwendung nicht verletzt werden.</p>
<p>Muss trotz bestehender Nachlassregelung (Erb/Ehevertrag) trotzdem noch ein Vorsorgeauftrag erstellt werden?</p>	<p>Ja, denn die Nachlassregelung (Testament, Ehe- und/oder Erbvertrag) bezieht sich auf die Verteilung des Vermögens im Todesfall. Der Vorsorgeauftrag hingegen bezieht sich auf die Situation, wenn eine Person aufgrund einer Urteilsunfähigkeit nicht mehr in der Lage ist, selbst Entscheidungen zu treffen. Mit einem Vorsorgeauftrag können Sie eine Person (z.B. den Ehegatten) bestimmen, welche in einem solchen Fall sämtliche Entscheidungen autonom treffen darf.</p>
<p>Was ist bei Erbgemeinschaft zu beachten, damit weiterhin Entscheidungen über die Liegenschaft (Umbau, Hypotheken etc.) effizient entschieden werden können. Es haben alles gleiche Stimmrecht und muss einstimmig entschieden werden.</p>	<p>Eine Erbengemeinschaft kann nur gemeinsam über die noch nicht verteilte Erbschaft verfügen und Entscheidungen darüber treffen. Sofern die Erbengemeinschaft einen Vertreter bevollmächtigt, kann dieser auch allein Entscheidungen treffen.</p>
<p>"Wir haben ein 2-Familienhaus an einer besonders schönen Lage. Wir haben 2 Kinder, die wir zu gleichen Teilen berücksichtigen wollen. Wie können wir sicherstellen, dass das Haus auch für die kommenden Generationen in Familienbesitz erhalten bleibt? (Stiftung, einfache Gesellschaft oder ...?) Wie kann es verwaltet werden?"</p>	<p>Eine Garantie, dass die Immobilie tatsächlich langfristig über mehrere Generationen im Familienbesitz bleiben kann, gibt es leider nicht.  Falls Sie die Immobilie in eine Familienstiftung überführen, gehört die Immobilie anschliessend nicht mehr der Familie, sondern der Stiftung. Es gilt für Familienstiftungen das allgemeine Stiftungsrecht, jedoch werden Familienstiftungen in Bezug auf den Stiftungszweck stark eingeschränkt. Die Begründung sogenannter Familienfideikomisse ist nach Rechtsprechung des Bundesgerichts unzulässig.</p>
<p>Wie sieht es bei Neffen aus, wenn man keine Kinder hat?</p>	<p>Wenn eine Person verstirbt, die keine Kinder hat, die Eltern und auch die Geschwister alle bereits verstorben ist, dann sind die Neffen/Nichten erbberechtigt. Hinterlässt der Verstorbene einen Ehegatten, dann ist dieser ebenfalls erbberechtigt.  Die Neffen und Nichten haben jedoch keinen Pflichtteilsanspruch am Nachlass des Verstorbenen. D.h. mit einem Testament kann zum Beispiel geregelt werden, dass die Neffen/Nichten nichts erben sollen.</p>
<p>Vater, Mutter und 2 Kinder: wie kann ein Erbvertrag regeln, dass beim Tode eines Ehepartners der verbleibende finanziell genügend geschützt ist, besonders wenn die Eltern in einer der Wohnungen ihres Zweifamilienhauses wohnen.</p>	<p>In diesem Fall gibt es nicht DIE Nachlassregelung, sondern es gibt verschiedene Wege, wie dieses Ziel erreicht werden kann. Welche in Ihrem Fall die ideale Lösung ist, gilt es im Rahmen eines Beratungsgespräch herauszufinden.</p>
<p>Sind bestehende Nachlassregelungen ungültig oder muss man sie überprüfen lassen?</p>	<p>Bestehende Nachlassregelungen sind auch nach Inkrafttreten des neuen Erbrechts weiterhin gültig. Jedoch emp-</p>

	<p>fehlt es sich, bestehende Regelungen überprüfen zu lassen, da unter Umständen der Wortlaut angepasst werden muss, damit die neu geltenden Regelungen (neue Pflichtteile) im Einzelfall auch tatsächlich zur Anwendung kommen.</p>
<p>Müssen alle Kinder bei Erbvorbezügen gleichbehandelt werden?</p>	<p>Nein, es müssen nicht alle Kinder finanziell gleichbehandelt werden. Zu Lebzeiten können die Erbvorbezüge unterschiedlich hoch sein. Beim Tod der Eltern findet jedoch eine Ausgleichung der Erbvorbezüge statt. Sie können in einer Nachlassregelung auch anordnen, dass ein Kind seinen Erbvorbezug gar nicht oder nur teilweise gegenüber den Geschwistern zur Ausgleichung bringen muss. Dies führt zu einer finanziellen Ungleichbehandlung der Kinder, welche grundsätzlich zulässig ist. Jedoch dürfen die Pflichtteile der Kinder durch solche Anordnungen nicht verletzt werden.</p>
<p>Erbvertrag zwischen Ehepartnern und Kindern: geht das auch, wenn es sich um Kinder handelt, die aus früheren Ehen stammen, also keine gemeinsamen Kinder sind? (alle Volljährig und einverstanden)</p>	<p>Ja, es ist auch für eine Patchwork-Familie möglich, einen gemeinsamen Erbvertrag abzuschliessen. Die Grundvoraussetzungen, um an einem Erbvertrag als Vertragspartei mitzuwirken, sind: Volljährigkeit und Urteilsfähigkeit.</p>
<p>Wir sind ein Ehepaar, mein Mann hat einen Sohn und ich habe keine Kinder. Sollten wir eher ein Testament oder einen Erbvertrag machen? Unabhängig davon, ob wir die Immobilie in ein paar Jahren behalten oder nicht</p>	<p>Dies hängt davon ab, welche Ziele im Hinblick auf den Tod eines Ehegatten Sie verfolgen resp. wie hoch Ihr gegenseitiges Absicherungsbedürfnis ist. Sofern der überlebende Ehegatte in der Lage ist, den Kindern des Erstverstorbenen Ehegatten deren Pflichtteil auszubezahlen, kann der Nachlass auch mit Testamenten geregelt werden. Sofern Sie eine stärkere Absicherung wünschen, wäre unter Umständen eine vertragliche Vereinbarung mit den Kindern zu prüfen. Der Mittelweg wäre ein Ehe- und Erbvertrag zwischen den Ehegatten, in welchem nebst erbrechtlichen auch güterrechtlichen Änderungen vorgenommen werden können, die oftmals zu einer besseren Absicherung des überlebenden Ehegatten führen.</p>
<p>Sind diejenigen, die keine Kinder, sondern nur Enkelkinder haben, gesetzlich verpflichtet, diese zu entschädigen, oder können sie einem von ihnen ein Grundstück schenken?</p>	<p>Sofern ein Kind bereits vorverstorben ist, treten dessen Kinder (Enkelkinder) in die Rechte und Pflichten des vorverstorbenen Kindes. Somit sind in diesem Fall die Enkelkinder pflichtteilsberechtigt. Die Pflichtteile dürfen durch lebzeitige Zuwendungen (Schenkungen) nicht verletzt werden.</p>
<p>Wir sind ein zusammenlebendes Paar ohne Kinder. Würden im Todesfall unsere Verwandten in die Erbfolge eintreten? Und wenn einer von uns beiden stirbt, wie können wir sicher sein, dass die Hinterbliebenen das Haus nutzen können, ohne dass die Verwandten einen Anspruch haben?</p>	<p>Davon ausgehend, dass Sie nicht verheiratet sind, sondern im Konkubinat leben, ergibt sich folgende Situation:</p> <p>Ohne spezifische Nachlassregelung geht beim Tod des erstversterbenden Lebenspartners dessen gesamter Nachlass an die nächsten gesetzlichen Erben (blutsverwandte Familienmitglieder) des Verstorbenen. Der überlebende Lebenspartner gehört nicht zu den gesetzlichen Erben und wäre somit nicht erbberechtigt. Der Erblasser kann ihn jedoch mit einem Testament im Rahmen der frei verfügbaren Quote (Differenz zwischen dem Gesamtnachlass und den Pflichtteilen) begünstigen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der Hinterbliebene weiterhin im Haus bleiben kann.</p>

	<p>Beim Tod des zweitversterbenden Lebenspartners geht dessen gesamter Nachlass – sofern zuvor keine Nachlassregelung getroffen wurde – an dessen gesetzliche Erben (also an die nächsten blutsverwandten Familienangehörigen des Zweitverstorbenen). Falls Sie dies anders regeln möchten, können Sie ebenfalls mit einem Testament anderweitig über Ihren Nachlass verfügen.</p>
<p>Ist die Leibrente eine Lösung für die Übertragung einer Immobilie?</p>	<p>Die Übertragung einer Immobilie kombiniert mit einer Leibrente (der Übernehmer bezahlt nicht einen Kaufpreis, sondern eine monatliche Rente an den Übergebenden) ist selten eine gute Wahl, da dies meist mit steuerlichen Nachteilen für die übergebende Partei verbunden ist.</p>
<p>Ich bin Eigentümer einer Immobilie mit einer Hypothek bei Ihnen. Ich lebe seit über 20 Jahren rechtlich getrennt. Der Kauf der Immobilie fand NACH der Trennung statt. Wie kann ich meiner Tochter (Schweizerin, aber in Italien lebend) die gesamte Immobilie überlassen (durch Schenkung)?</p>	<p>Wir gehen davon aus, dass Sie und Ihre Frau gerichtlich getrennt wurden und somit die Bestimmungen der Gütertrennung zur Anwendung kommen.</p> <p>Sofern Ihnen die Immobilie allein gehört, können Sie auch allein darüber verfügen und sind somit berechtigt, die Immobilie Ihrer Tochter in Form einer Schenkung zu übertragen.</p> <p>Solange Sie jedoch nicht geschieden sind von Ihrer Frau, sondern nur gerichtlich getrennt, ist Ihre Frau nach wie vor erbberechtigt und hat auch nach wie vor einen Pflichtteilsanspruch an Ihrem Nachlass. Und Pflichtteile dürfen durch Schenkungen nicht umgangen werden.</p> <p>Mit der Einführung des neuen Erbrechts verliert der Ehepartner seinen Pflichtteilsanspruch in dem Moment, in welchem das Scheidungsbegehren eingereicht wird</p> <p>Mit einer gemeinsamen erbvertraglichen Vereinbarung zwischen Ihnen und Ihrer Ehefrau lässt sich das Problem einer allfälligen Pflichtteilsverletzung beheben. Dies wäre empfehlenswert für den Fall, dass Sie sich in absehbarer Zeit nicht scheiden lassen möchten. Wir empfehlen Ihnen, eine Beratung in Anspruch zu nehmen, um die verschiedenen Möglichkeiten im Detail zu erfahren.</p>
<p>Wie verhält es sich, wenn wir keine direkten Verwandten haben?</p>	<p>Wenn der Verstorbene keine Blutsverwandten hat, erbt das Gemeinwesen den Nachlass.</p>
<p>"Wir wohnen in einem Haus, welches wir komplett abbezahlt haben. Wir haben 2 Kinder und leben im Konkubinat. Was passiert, wenn einer von beiden Elternteilen stirbt?"</p>	<p>Falls Sie keine Nachlassregelung getroffen haben und ein Lebenspartner vor dem anderen verstirbt, geht der gesamte Nachlass an die Kinder (inkl. Anteil des Verstorbenen an der Immobilie). Der überlebende Lebenspartner ist somit von Gesetzes wegen nicht erbberechtigt. Soll dem Lebenspartner etwas vererbt werden, kann dies mit einem Testament verfügt werden. In einem Testament müssen aber die Pflichtteile der Kinder berücksichtigt werden, ansonsten wäre das Testament anfechtbar. Soll eine weitergehende Begünstigung des überlebenden Lebenspartners erfolgen (über den Pflichtteil der Kinder hinaus), so lässt sich dies mit Zustimmung der Kinder in Form eines gemeinsamen Erbvertrags regeln.</p>

<p>"Wann sollte ein Haus übergeben werden? Wie kann das Wohnrecht für die Eltern geregelt werden?"</p>	<p>Die Immobilie sollte erst dann übergeben werden, wenn man sich aller daraus allenfalls entstehenden (negativen) Konsequenzen bewusst ist.</p> <p>Ein Wohnrecht ist das Recht (der Eltern), die Immobilie auch nach der Übergabe weiterhin bewohnen zu dürfen, je nach Vereinbarung für eine bestimmte Zeit oder bis ans Lebensende. Ein solches Recht wird bei der Übergabe im Grundbuch eingetragen. Die übernehmende Partei (Kinder) ist somit zwar Eigentümerin der Immobilie, kann diese jedoch selbst nicht nutzen. Ein Weiterverkauf der Immobilie durch die Kinder während der Dauer der Ausübung des Wohnrechts wäre zwar theoretisch möglich, in der Praxis findet sich jedoch meist kein Käufer.</p>
<p>Wie viel kostet eine Erbschaftsberatung?</p>	<p>Die Kosten für eine Erbschaftsberatung werden entsprechend dem für die Beratung und Erstellung der notwendigen Dokumente anfallenden Zeitaufwand zum Stundensatz von CHF 220.- (zzgl. MwSt.) in Rechnung gestellt.</p>
<p>Wir sind als 4 Kinder ebenfalls in der Situation, dass wir uns mit dem Übertrag des Hauses von unseren lebenden Eltern beschaffen. Neben der von den Moderatoren empfohlenen Markpreisanwendung und die Ausgleichszahlung. Steht in unserem Fall auch noch die Frage im Raum, wie eine Hilfeleistung eines Kindes bewertet werden kann. Ein Kind, welches am nächsten wohnt, macht für die Eltern viele Botengänge, Einkäufe oder geht mit den Eltern zum Doktor, mäht den Rasen etc. Dies sollte bei der Aufteilung des Vermögens berücksichtigt werden.</p> <p>Frage: Wie kann das gerecht berücksichtigt werden und wie muss das dokumentiert werden? Muss man da Stunden aufschreiben und das dann mit einem Ansatzbetrag (5, 10, 20 Fr. ...) multiplizieren?</p>	<p>Damit eine solche Hilfeleistung eines Kindes bei der späteren Erbteilung nach dem Tod der Eltern nicht zu Diskussionen oder gar zu Streitigkeiten innerhalb der Erbengemeinschaft führt, empfehlen wir, dass die Eltern mit demjenigen Kind, welches Hilfe leistet, einen Betreuungsvertrag abschliesst. Darin lassen sich diese Fragen der Leistungserbringung und entsprechender Entschädigung des Kindes am effektivsten klären. Wir raten somit eher davon ab, solche zu Lebzeiten erbrachten Leistungen in einer Nachlassregelung (Testament, Erbvertrag) «auszugleichen».</p>

**5. Schenkung**

Frage	Antwort
<p>1 Kind hat Interesse und wir würden es ihm als gemischte Schenkung verkaufen. Was ist für das 2 Kind zu beachten?</p>	<p>Durch den Schenkungsanteil bevorzugen Sie Kind 1. Wir empfehlen Ihnen, mit Einbezug beider Kinder verbindlich in einem Erbvertrag zu regeln, wie hoch der Betrag ist, welcher Kind 1 an Kind 2 zu bezahlen hat und wann dieser Betrag ausgerichtet werden soll. So beugen Sie späteren Erbstreitigkeiten vor.</p>
<p>Welcher Betrag kann pro Jahr verschenkt werden ohne dass dies steuerlich angegeben werden muss?</p>	<p>Im Rahmen der ordentlichen Steuererklärung sind Sie verpflichtet zu deklarieren, ob Sie Vermögen verschenkt haben oder solches erhalten haben, dies unabhängig von der Höhe der Zuwendung.</p>



	<p>Ob die Schenkung jedoch beim Beschenkten Schenkungssteuern auslöst, ist kantonal unterschiedlich geregelt. In praktisch allen Kantonen sind direkte Nachkommen von den Schenkungssteuern befreit.</p> <p>Wir empfehlen, vor Ausrichtung einer Schenkung die Schenkungssteuern in Ihrem Wohnsitzkanton bzw. bei Liegenschaften im Kanton der gelegenen Sache abzuklären.</p>
Wenn ich meine Liegenschaft in Italien an meine Enkelin schenken möchte, welche steuerlichen Konsequenzen kommen dann auf sie zu?	Wir empfehlen Ihnen, Rücksprache mit einem Steuerspezialisten, welcher sowohl das schweizerische als auch das italienische Steuerrecht kennt, zu nehmen.
Wo liegt die Schwelle zwischen Schenkung und Kauf?	Es gibt keine starre Grenze. Entscheidend ist, ob die Gegenleistung als adäquater Gegenwert zum Wert der Immobilie betrachtet wird. Ist dies der Fall, so wird das Rechtsgeschäft als Verkauf und nicht Schenkung beurteilt.
Kann die Ausgleichspflicht bei einer gemischten Schenkung notariell ausgeschlossen werden (sofern alle Kinder einverstanden sind)?	Ja, eine Ausgleichungsverpflichtung kann ausgeschlossen werden.
Was ist aus steuerlicher Sicht der Unterschied zwischen einer Schenkung zu Lebzeiten, einem Verkauf zu Lebzeiten für den Eigentümer, wenn dieser in ein Heim umzieht?	Eine Schenkung kann eine Schenkungssteuer auslösen, ein Verkauf hingegen eine Grundstücksgewinnsteuer. Bei einer gemischten Schenkung ist jeweils vorgängig abzuklären, ob die Steuerbehörde dies noch als Schenkung qualifiziert und somit die Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben wird.
ist es sinnvoll bei einer Schenkung das wohnrecht und Nutzniessung auslassen und trotzdem weiter wohnen bleiben (mit gegenseitigem Vertrauen)	<p>Ein Wohnrecht und eine Nutzniessung sichern Ihnen verbindlich den Verbleib in der Liegenschaft. Diese Rechte können im Grundbuch eingetragen werden und würden z.B. bei einem Weiterverkauf der Immobilie auch gegenüber dem neuen Eigentümer greifen.</p> <p>Verzichten Sie auf die Einräumung eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung, besteht faktisch ein Mietverhältnis zwischen Ihnen und Ihren Kindern. Dieses Mietverhältnis untersteht den Regeln des Mietrechts.</p> <p>Bleiben Sie als Mieter dort, müssen Sie sich bewusst sein, dass die gewöhnlichen Regelungen des Mietrechts gelten und z.B. Ihre Kinder unter Beachtung der Kündigungsfrist das Mietverhältnis mit Ihnen kündigen können</p>
Wenn bei drei vorhandenen Kindern die Immobilie an nur ein Kind per Schenkung übertragen wird - wird dies später beim Erbfall berücksichtigt? Gilt ggf. in einem solchen Falle auch die 10-Jahres Frist mit jährlichem Abschmelzen?	<p>Eine Schenkung stellt ein Kind gegenüber den anderen beiden Kindern besser. Im Todeszeitpunkt stellen sich die Fragen der Ausgleichung dieser Schenkung gegenüber den anderen Kindern. Auch ohne Anordnung einer Ausgleichungsverpflichtung wird bei Liegenschaftsschenkungen davon ausgegangen, dass die Liegenschaft durch das beschenkte Kind auszugleichen ist, infolge des Versorgungscharakters der Liegenschaft.</p> <p>Bei Liegenschaften ist entscheidend, dass – falls nicht anders geregelt - nicht der Wert im Schenkungszeitpunkt, sondern im Todeszeitpunkt des Schenkers massgebend</p>

	<p>ist. Das kann beim beschenkten Kind zu bösen Überraschungen und hohen Ausgleichsforderungen der übrigen Kinder führen.</p> <p>Schenkungen verjähren erbrechtlich nicht und bauen sich auch nicht ab.</p> <p>Wir empfehlen eine Regelung, in der klar festgehalten wird, ob und wann eine Ausgleichung zu erfolgen hat und wie hoch der Ausgleichsbetrag ist. Sinnvollerweise schliessen Sie dazu mit allen Kindern einen Erbvertrag ab.</p>
<p>Kann bei einer gemischten Schenkung ein beliebiger Betrag gewählt werden? Oder muss der in einem bestimmten Verhältnis zum Marktwert sein?</p>	<p>Die Differenz zum Marktwert stellt den Schenkungsanteil dar.</p>
<p>Wenn eine Schenkung an Kinder gemacht wurde und ein Teil der Kinder im Erbfall auf eine Auszahlung (Ausgleich) verzichten, erhält das Kind, das nicht darauf verzichtet hat, dann den Anteil der anderen Kinder?</p>	<p>Es empfiehlt sich, dies im Todesfall im Rahmen des Erbteilungsvertrages zu regeln, um diese Frage klar zu beantworten.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss zudem darauf geachtet werden, dass keine Querschenkungssteuern unter den Kindern ausgelöst werden.</p>
<p>Wenn ich eine gemischte Schenkung mache, kann das Kind noch belangt werden, wenn ich Ergänzungsleistungen benötige?</p>	<p>Der Schenkungsanteil bei der gemischten Schenkung wird zeitlich unbefristet berücksichtigt, er verjährt nicht. Jedoch baut er sich ab dem Folgejahr jährlich um CHF 10'000</p> <p>Erhalten Sie wegen dem Verzichtsvermögen keine Ergänzungsleistungen, kann ein Anspruch auf Sozialhilfe entstehen. Wenn Personen einen Anspruch auf Sozialhilfe haben, kann die Behörde, bevor sie für die Kosten aufkommt, prüfen, ob die Kinder unterstützungspflichtig sind (Verwandtenunterstützungspflicht). Unterstützungspflichtig sind Verwandte in auf- und absteigender Linie, die in günstigen Verhältnissen leben.</p>
<p>Was sind die steuerlichen Konsequenzen für die Kinder bei einer gemischten Schenkung? Was sind die steuerlichen Konsequenzen für die Eltern?</p>	<p>Bei der gemischten Schenkung können beim Beschenkten Schenkungssteuern anfallen. Die Schenkungssteuern sind kantonal unterschiedlich geregelt, in den meisten Kantonen sind die Kinder von der Schenkungssteuer befreit.</p> <p>Bei den Eltern können Grundstücksgewinnsteuern anfallen. Es empfiehlt sich, vorgängig mit dem zuständigen Steueramt abzuklären, ob das konkrete Rechtsgeschäft noch als Schenkung qualifiziert wird und die Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben wird oder ob Grundstücksgewinnsteuern anfallen.</p>
<p>Müssen die Kinder bei einer Schenkung oder Umschreibung dieselben Bedingungen erfüllen wie bei einem "normalen" Kauf (bspw. Eigenkapital Anteil, Tragbarkeit...)?</p>	<p>Eine reine Schenkung würde bedeuten, dass Sie die Liegenschaft ohne Hypothek übergeben. Somit entfielen auch die von Ihnen aufgeworfenen Themen.</p> <p>Übernehmen die Kinder die Hypothekarschuld, liegt bereits eine gemischte Schenkung vor. Hier ist vorgängig</p>

mit der finanzierenden Bank zu prüfen, welche Kriterien die Kinder erfüllen müssen.

## 6. Hilfreiche Inhalte rund um das Thema verkaufen, verschenken und vererben

Information auf RaiffeisenCasa	Verlinkung
Immobilienmakler in Ihrer Region	<a href="https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienmakler.html">https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienmakler.html</a>
Welche Inhalte gehören ins Verkaufsdossier?	<a href="https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/verkaufs-dossier/inhalte.html">https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/verkaufs-dossier/inhalte.html</a>
Immobilienvermarktung	<a href="https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienvermarktung.html">https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienvermarktung.html</a>
Finden Sie Ihr passendes Zuhause	<a href="https://kaufobjekte.raiffeisen.ch/">https://kaufobjekte.raiffeisen.ch/</a>
Wie unterstützt ein Immobilienmakler beim Hausverkauf?	<a href="https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienmakler/immobilienberater.html">https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilien-verkaufen/immobilienmakler/immobilienberater.html</a>
Haus an Kinder vererben	<a href="https://www.raiffeisen.ch/casa/de/rechtsberatung/eigenheim/haus-an-kinder-vererben.html">https://www.raiffeisen.ch/casa/de/rechtsberatung/eigenheim/haus-an-kinder-vererben.html</a>
Wer erbt wie viel?	<a href="https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung/erbschaft-planen/erbteilung.html">https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung/erbschaft-planen/erbteilung.html</a>
Selbstbestimmte Vorsorge und Erbschaftsberatung	<a href="https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung.html">https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung.html</a>
Was Sie bei der Nachlassplanung beachten sollten	<a href="https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung/erbschaft-planen/expertentipps-erbschaft.html">https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/vorsorge-versicherung/selbstbestimmte-vorsorge-und-erbschaftsberatung/erbschaft-planen/expertentipps-erbschaft.html</a>

# Fokusthema: Schenkungen und lebzeitige Übertragung von Liegenschaften versus Anspruch auf Ergänzungsleistungen

Schenkungen und lebzeitige Übertragung von Liegenschaften an Nachkommen sind aktuelle Themen in der umfassenden Finanzberatung.

In der Motivation schwingt meist der Wunsch mit, durch diese Transaktionen Vermögenswerte in der Familie behalten und schützen zu können, sodass diese Vermögenswerte im Falle einer Pflegebedürftigkeit im Alter nicht für die meist sehr hohen Pflegekosten verbraucht werden müssen. Abgesehen davon, dass eine solche Motivation als ethisch-moralisch fragwürdig erscheint, kann die Umsetzung solcher Transaktionen einen Bumerangeffekt bewirken. Weshalb dies so ist, zeigt ein genauerer Blick auf das neue Ergänzungsleistungsgesetz.

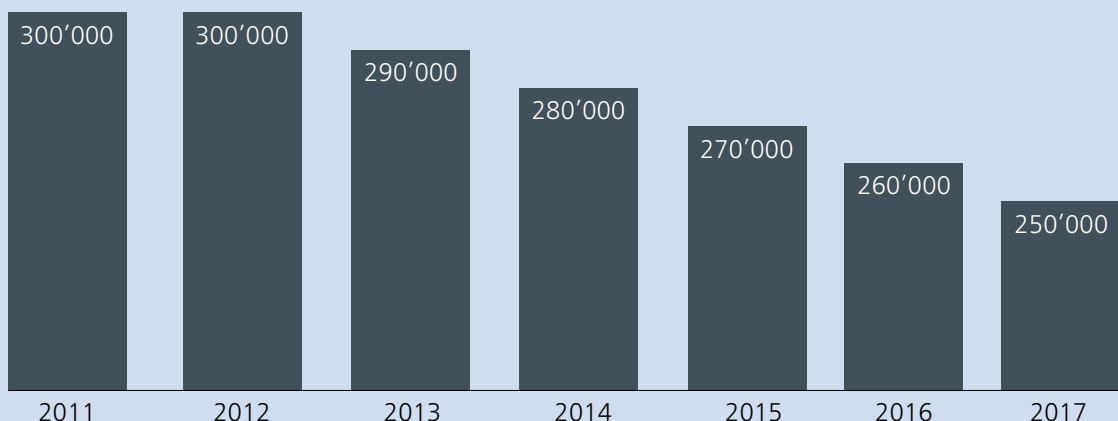
Dafür ist es zunächst sinnvoll, den Begriff «Vermögensverzicht» genauer zu erörtern. Aus Sicht des Ergänzungsleistungsrechts stellen sämtliche lebzeitigen Schenkungen, Erbvorbezüge oder ein übermässiger Vermögensverzehr, einen freiwilligen Vermögensverzicht dar. Derartiges Verzichtvermögen wird – anders als oft gedacht – bei der Ermittlung, ob jemand Anspruch auf Ergänzungsleistungen hat, durch die Behörde berücksichtigt. Schenkungen und Erbvorbezüge werden vollends dem Vermögen hypothetisch zugerechnet. Beim Vermögensverzehr wird bei einem Vermögen von mehr als CHF 100'000, ein Verbrauch von

über 10% pro Jahr und bei einem Vermögen von weniger als CHF 100'000, ein Rückgang von über 10'000 pro Jahr, als fiktives Vermögen angerechnet. Der anzurechnende Betrag des Vermögens, auf das verzichtet wurde, wird für die Berechnung der Ergänzungsleistungen jährlich um CHF 10'000 vermindert. Anschaulich wird dies anhand des folgenden Beispiels:

Ein Ehepaar überträgt das selbstbewohnte Einfamilienhaus im Jahr 2010 an ihre beiden Kinder. Dabei wird ein Übernahmewert des Hauses von CHF 1 Mio. festgesetzt, wobei durch die Übernahme der Hypothek von CHF 500'000 sowie den Vorbehalt eines Wohnrechts zugunsten des Ehepaars mit einem kapitalisierten Barwert von CHF 200'000, ein Erbvorbezugsanteil von CHF 300'000 resultiert. Im Jahr 2017 beantragt das Ehepaar Ergänzungsleistungen, da der Ehemann an Demenz erkrankt ist und nun im Pflegeheim lebt. Für die Berechnung der Ergänzungsleistungen wird der Erbvorbezugsbetrag fiktiv zum Vermögen hinzuge-rechnet und jährlich (erstmal im zweiten Jahr nach dem Verzicht) lediglich um CHF 10'000 vermindert (Verweis auf Grafik).

Dies führt dazu, dass im Jahr 2017 der Antragssteller so behandelt wird, als ob er über ein effektives Vermögen von CHF 200'000 verfügen würde, sofern der Antragssteller über keine weiteren Vermögenswerte

## Anrechenbares Vermögen aus Vermögensverzicht in CHF



verfügt (CHF 300'000 abzüglich des jährlichen Betrags von CHF 10'000 bzw. vorliegend von total CHF 50'000, abzüglich des Ehegatten-Freibetrages von CHF 50'000).

Da freie Vermögenswerte über einer Freigrenze von CHF 50'000 für Ehepaare mit 1/10 des Werts als anrechenbare Einnahmen zum Einkommen hinzuge-rechnet werden, kommen neben den bestehenden effektiven Renteneinnahmen alleine aufgrund der Schattenrechnung infolge Vermögenverzichts, CHF 20'000 als zusätzliche, virtuelle Einnahmen hinzu. Daraus resultiert häufig ein Überschuss an Einnahmen gegenüber den Ausgaben, sodass kein Anspruch auf Ergänzungsleistungen besteht, obwohl faktisch ein finanzielles Defizit vorhanden ist. Diesfalls können die Ehegatten Sozialhilfe beantragen, um den Fehlbetrag zu decken. Bevor die Gemeinde Sozialhilfeleistungen bezahlt, wird im Rahmen der **Verwandtenunterstützungspflicht** geprüft, ob die Kinder genügend Einkommen und Vermögen haben, sodass sie bei der Kostentragung helfen oder diese sogar gänzlich übernehmen könnten. Falls zu Lebzeiten der Sozialhilfeleistungsempfänger keine Verwandtenunterstützungspflicht zum Tragen kommt, können die kantonalen Gesetze vorsehen, dass Sozialhilfefzahlungen bei den Begünstigten (z.B. den Kindern, die einen Erbvorbezug erhalten hatten) nach dem Ableben der Unterstützten zurückgefordert werden können.

### **Die Revision des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen bringt Verschärfungen**

Die Reform der Ergänzungsleistungen (EL) hatte zum Ziel, das System der EL zu optimieren und von falschen Anreizen zu befreien.

Seit 01.01.2021 ist das revidierte Ergänzungsgesetz in Kraft. Dieses sieht weitere Verschärfungen vor, welche den Grundsatz manifestieren, dass zuerst das eigene Vermögen für die Lebensunterhaltskosten verbraucht werden muss, bevor ein Anspruch auf staatliche Unterstützung besteht. Die

Ergänzungsleistungen zur AHV und IV helfen dort, wo die Renten und das Einkommen nicht die minimalen Lebenskosten decken. Zusammen mit der AHV und IV gehören die Ergänzungsleistungen (EL) zum sozialen Fundament unseres Staates. Die wichtigsten Massnahmen der EL-Reform im Überblick:

- Einführung einer Eintrittsschwelle
- Einführung einer Rückerstattungspflicht
- Anhebung der Mietzinsmaxima
- Senkung der Vermögensfreibeträge
- Neue Regelung für den Lebensbedarf von Kindern
- Anrechnung von 80% des Einkommens des Ehegatten
- Krankenversicherungsprämie: tatsächliche Ausgaben
- Anpassung der EL-Berechnung für Personen im Heim
- Senkung des EL-Mindestbetrags

Neu wurde eine absolute Vermögens-Eintrittsschwelle für den Anspruch auf Ergänzungsleistungen eingeführt. Diese beträgt CHF 100'000 netto für Einzelpersonen und CHF 200'000 netto für Ehepaare. Sofern man mehr Vermögen hat, besteht kein Anspruch auf Ergänzungsleistungen. Für die Ermittlung des Reinvermögens sind in diesem Zusammenhang sämtliche Vermögenswerte ausser selbstbewohntes Grundeigentum relevant (Das selbstbewohnte Eigentum wird jedoch bei der Berechnung der konkreten Ergänzungsleistungen – im Unterschied zur Erhebung des Reinvermögens – berücksichtigt). Hätten die Ehegatten im vorgenannten Beispiel neben dem Einfamilienhaus noch freies Vermögen von CHF 250'000, müsste ein möglicher Vermögensverzicht aus dem Jahr 2010 gar nicht erst geprüft werden, da bereits aufgrund der überschrittenen Eintrittsschwelle für Ehegatten ein Antrag auf Ergänzungsleistungen direkt abgelehnt würde.

Weiter wird neu ein übermässiger Vermögensverbrauch «bestraft». Im Zeitpunkt des Antrags auf Ergänzungsleistungen wird von der Behörde geprüft, ob ab dem Jahr, welches 10 Jahre vor Erreichen des ordentlichen AHV-Alters liegt, bis zum Zeitpunkt des Antrags auf Ergänzungsleistungen, vom Vermögen pro Jahr mehr als 10% bzw. bei einem Vermögen unter CHF 100'000, mehr als insgesamt CHF 10'000 ohne wichtigen Grund verbraucht wurde. Hat ein

Mann somit beispielsweise ab dem 55. Geburtstag (10 Jahre vor dem ordentlichen AHV Alter) in gewissen Jahren bis zum Antrag auf Ergänzungsleistungen mehr als 10% des Vermögens von einem Steuerjahr zum anderen ohne wichtigen Grund verbraucht, so wird dieser übermässige Verbrauch als Vermögen angerechnet, als wäre nie darauf verzichtet worden (siehe erstes Beispiel bzw. Grafik).

Eine bedeutende Neuerung ist auch die Einführung eines **Rückerstattungsanspruchs** rechtmässig bezogener Ergänzungsleistungen aus dem Nachlass eines EL-Bezügers. Bisher waren rechtmässig bezogene Ergänzungsleistungen nicht rückerstattungspflichtig. Neu sind die rechtmässig bezogenen Ergänzungsleistungen der letzten zehn Jahre vor dem Ableben aus dem Nachlassvermögen zurückzuerstatten. Von dieser Rückerstattungspflicht ausgenommen ist der Betrag von CHF 40'000, welcher den Erben aus dem Nachlassvermögen zusteht. Besonders treffen dürfte dies wiederum Personen mit selbstbewohnten Liegenschaften. Der Steuerwert von Liegenschaften, welcher bei der Antragsstellung auf Ergänzungsleistungen massgebend ist, fällt meist viel tiefer aus als der effektive Marktwert. Stirbt nun ein EL-Bezüger dürfte in vielen Fällen die Liegenschaft der gewichtigste Vermögenswert und darin der Grossteil des Nachlassvermögens gebunden sein. Damit die bezogenen Ergänzungsleistungen zurückerstattet werden können, muss allenfalls die Liegenschaft verkauft werden.

Besteht der Wunsch, eine Liegenschaft innerfamiliär bereits zu Lebzeiten weiterzugeben, sind sämtliche Vor- und Nachteile der verschiedenen Übertragungsmöglichkeiten abzuwägen. Eine Finanzplanung kann dabei helfen, die im Alter benötigten Mittel zu eruieren, damit eine Liegenschaftsübertragung nicht zu einer unerwarteten Bedürfnislücke führt. Als Grundlage für einen Verkauf der Liegenschaft an eine Drittperson oder die lebzeitige, innerfamiliäre Übertragung empfehlen wir, eine Immobilienschätzung (Marktwert) durch einen neutralen Fachexperten vorzunehmen zu lassen.

#### **Fazit:**

So sehr es auch nachvollziehbar sein mag, eine lebzeitige Schenkung auszurichten – sei es nun im Rahmen einer Liegenschaftsübertragung oder durch anderweitige Zuwendungen – sollte diese im Hinblick auf die Finanz- und Liquiditätsplanung im 3. Lebensabschnitt sorgfältig geprüft werden. Pauschallösungen sind ein schlechter Ratgeber. Die vorausschauende Planung soll verhindern, dass man sich später den Zugang zu Ergänzungsleistungen unnötig erschwert oder gar verunmöglicht. Eine eindeutig richtige Vorgehensweise kann im Kontext der sich wandelnden – und wie es scheint weiter verschärfenden – nationalen und kantonalen Gesetze nicht versprochen werden. Schliesslich ist insgesamt eine grössere **Eigenverantwortung** hinsichtlich Ergänzungsleistungen zu beachten, sei es beispielsweise aufgrund der absolut geltenden Eintrittsschwellen beim Vermögen um überhaupt die Prüfung von Ergänzungsleistungsansprüchen beantragen zu können oder auch aufgrund der Senkung der Vermögensfreibeträge, der Rückforderungsmöglichkeit aus dem Nachlassvermögen sowie weiteren Verschärfungen.

# 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 kantonally unterschiedlich geregelt. Mögliche Gegenleistungen sind insbeson-

dere 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 Grundstücke 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 Pflicht-



teile 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 Grundstücks 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.

	<b>Nutzniessung</b>	<b>Wohnrecht</b>	<b>Mietvertrag</b>
<b>Gegenstand</b>	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 Personalienbarkeit und kann als solche nicht an Dritte übertragen oder vererbt werden. Ihre Ausübung kann allerdings übertragen werden.	Das Wohnrecht ist eine Personalienbarkeit 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.
<b>Rechte und Pflichten</b>	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 überrässige 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.	
<b>Steuern</b>	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.	
<b>Entstehung und Eintragung im Grundbuch</b>	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.