

Übertragung von Grundstücken an Nachkommen

Die Übertragung des Elternhauses an die nächste Generation ist nicht nur emotional, sondern auch rechtlich anspruchsvoll.

Lukas Knecht, Windisch/Frick

Wird den Eltern ihr Wohnhaus zu gross, dann liegt es auf der Hand, zuerst einen Nachfolger in der Familie zu suchen. Findet man einen Nachfolger innerhalb der Familie, hat das viele Vorteile. Damit später aber keine Nachteile entstehen oder die familiären Beziehungen belastet werden, ist eine solche Übertragung im Einzelfall sorgfältig zu planen und umzusetzen.

Hausbewertung

Das Elternhaus ist oft der grösste (emotional wie auch monetär) Vermögensgegenstand, über den die Eltern verfügen. Sind mehrere Nachkommen vorhanden, von denen aber nur einer das Haus übernehmen will, ist es immer empfehlenswert, den Wert des Grundstücks durch einen unabhängigen und anerkannten Schätzungsexperten ermitteln zu lassen. Es lohnt sich auf keinen Fall, diesen Kostenpunkt auszulassen. Ist das Haus einmal geschätzt, hat man eine solide Ausgangsbasis für Verhandlungen und es bleibt kein Raum für spätere Spekulationen.

Gleichbehandlung der Nachkommen

Wird das Elternhaus von einem Nachkommen übernommen, besteht die Kunst darin, dass die anderen Nachkommen und die eigene Altersvorsorge nicht zu kurz kommen. Das Grundstück kann entweder durch Schenkung oder Kaufvertrag übertragen werden. In bei-



Bild: Getty

den Fällen ist es sinnvoll, gleichzeitig auch an die erbrechtlichen Folgen der Übertragung zu denken. Häufig wird dabei die Gleichbehandlung der Nachkommen bzw. eine einvernehmliche Regelung innerhalb der Familie angestrebt. Das kann erreicht werden, indem in einem Erbvertrag zwischen Eltern und Nachkommen verbindliche Vereinbarungen betreffend die erbrechtlichen Anrechnungswerte der Liegenschaft sowie allfällige an die Geschwister gewährte Erbvorbezüge getroffen werden.

Schenkung

Ist genügend Geld in der Familie vorhanden, kann das Haus mittels Schen-

kung übertragen werden. Der Vorteil der Schenkung ist, dass die Notariats- und Grundbuchkosten tiefer sind und die Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben wird.

Die Schenkung hat aber einen gewichtigen Nachteil: Sollte das Vermögen der abtretenden Generation später unter CHF 100 000.- (Alleinstehende) bzw. CHF 200 000.- (Verheiratete) fallen und reichen die Einkünfte nicht zur Deckung des Existenzbedarfs, dann besteht im AHV-Alter Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL). Haben Sie jedoch Vermögen verschenkt, müssen Sie sich dieses verschenkte Vermögen anrechnen lassen, wie wenn Sie es noch hätten. Le-

diglich CHF 10 000.- pro Jahr seit der gemachten Schenkung werden nicht mehr berücksichtigt. Dabei ist zu beachten, dass das verschenkte Vermögen zum Zeitpunkt der EL-Anspruchsberechnung bewertet wird. Haben Sie ein Haus im Schenkungszeitpunkt mit einem Wert von CHF 800 000.- veräussert und ist dieses Haus heute CHF 1 000 000.- wert, dann haben Sie CHF 1 000 000.- verschenkt.

In Bezug auf die Gleichbehandlung der Nachkommen setzt die Schenkung voraus, dass neben dem Elternhaus genügend weiteres Vermögen vorhanden ist bzw. die Geschwister andere Vermögenswerte erhalten (als Erbvorbezug oder in der späteren Erbteilung) oder bereits erhalten haben.

Kaufvertrag

Kommt die Schenkung nicht infrage, kann das Elternhaus mit einem Kaufvertrag übertragen werden. Soll die Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben werden, so gilt neu seit 1. Juli 2023, dass der Kaufpreis mindestens 20% unter dem Verkehrswert liegen muss. Haben Sie ein Haus mit einem Verkehrswert von CHF 1 000 000.-, müssen Sie Ihrer Tochter einen Erbvorbezug über CHF 200 000.- gewähren, wenn Sie keine Grundstücksgewinnsteuern bezahlen wollen.

Der grosse Vorteil des Kaufs gegenüber der Schenkung ist, dass der Kaufpreis unverändert bleibt und nur der gewährte Erbvorbezug als Verzichtsvermögen bei der EL-Berechnung

berücksichtigt wird. In unserem Beispiel beträgt der Vermögensverzicht CHF 200 000.-. Das verschenkte Vermögen kann sich somit im Laufe der Zeit durch die konjunkturelle Wertsteigerung nicht vergrössern. Zu beachten ist allerdings, dass eine Wertveränderung bei der Ausgleichung unter den Nachkommen relevant werden kann.

Kann sich die Tochter das Haus trotz Erbvorbezug nicht leisten, können Sie der Tochter zusätzlich ein Verkäuferdarlehen gewähren. Damit entsteht eine Schuld der Tochter gegenüber den Eltern, welche grundsätzlich früher oder später zurückbezahlt werden muss und zudem von den Eltern als Vermögen zu versteuern und von der Tochter steuerlich als Schuld zu deklarieren ist.

ANG ★★★★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Stefan Augstburger, Aarau, Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Laufenburg, und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 23. März 2024.

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch

Wohnrecht und Nutzniessung – eine Übersicht

Die Liegenschaft auf die nächste Generation übertragen und trotzdem im Objekt wohnen bleiben. Dies ermöglicht die Einräumung eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung.

MLaw Andrea Schifferle, Baden

In der Praxis werden häufig Liegenschaften zu Lebzeiten von Eltern auf Kinder übertragen, um das Eigentum in der Familie zu sichern. Bleiben die Eltern in der Liegenschaft wohnen, stellt sich die Frage, ob den Eltern eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht eingeräumt werden soll. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen die Unterschiede zwischen diesen beiden Instituten auf.

Nutzniessung

Die Nutzniessung ist in Art. 745 ff. ZGB geregelt. Sie verleiht den Berechtigten den vollen Genuss des Gegenstandes. Die Berechtigten können die Sache selber nutzen, vermieten oder auch leer stehen lassen. Die aus dem ordentlichen Gebrauch entstehenden Abnutzungen sind von der Nutzniessung gedeckt. Zur Veräusserung, Umgestaltung oder wesentlichen Änderung der Liegenschaft sind die Nutzniesser nicht berechtigt. Die Nutzniessung kann weder vererbt noch übertragen werden.

Die Nutzniesser haben einen Grosseil der mit der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten zu tragen: Die Kosten für Instandhaltung, Instandstellung, Erneuerungen im Rahmen des Unterhalts, Bewirtschaftung, Verwaltung, Versicherung, Hypothekenzinsen, periodische Gebühren und Steuern be-

zahlen gemäss Gesetz die Nutzniesser. Der Eigentümer hat nur die Kosten für den aussergewöhnlichen Unterhalt und für grundlegende Arbeiten zum Schutz der Sache zu tragen.

Wohnrecht

Das Wohnrecht ist in Art. 776 bis 778 ZGB geregelt. Die Rechte der Wohnberechtigten sind gegenüber den Rechten der Nutzniesser eingeschränkt. Die Berechtigten dürfen selber im Objekt wohnen und Familienangehörige und Hausgenossen aufnehmen. Eine Vermietung ist nicht zulässig. Auch das Wohnrecht ist weder vererblich noch übertragbar.

Beim Wohnrecht trägt der Eigentümer gemäss Gesetz den Grossteil der Kosten der Liegenschaft. Die Wohnberechtigten haben nur die Kosten des gewöhnlichen Unterhalts, des Betriebs, Heiz- und Nebenkosten sowie kleine Reparaturen (wie Mieter) zu bezahlen. Der Eigenmietwert abzüglich allfälliger Unterhaltskosten wird von den Wohnberechtigten versteuert.

Unterschiede – kurz und knapp

Der Nutzniesser darf die Liegenschaft bewohnen oder vermieten, während die Wohnberechtigte die Liegenschaft nur selbst nutzen darf. Der Nutzniesser bezahlt gemäss Gesetz Hypothekenzinsen, gewöhnliche Unterhaltskosten, Versicherungsprämien usw., während

die Wohnberechtigte nur die gewöhnlichen Unterhaltskosten trägt. Der Nutzniesser versteuert den Eigenmiet-

wert und den Nettowert der Liegenschaft, die Wohnberechtigte nur den Eigenmietwert.

Liegenschaftsübertragung und Ergänzungsleistungen (EL)

Ist es sinnvoll, seine Liegenschaft zu Lebzeiten zu verschenken, damit sie nicht zur Deckung allfälliger Pflegekosten verkauft werden muss? Welche Auswirkungen hat dies auf Ihren EL-Anspruch?

EL können Sie grundsätzlich im Rentenalter beantragen, wenn

1. Ihre anerkannten Ausgaben Ihre anrechenbaren Einnahmen übersteigen und
2. Ihr Vermögen weniger als CHF 100 000.- beträgt (CHF 200 000.- bei Ehepaaren).

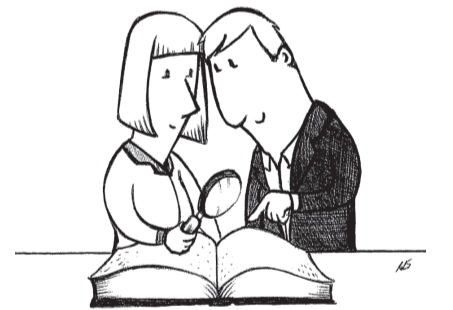
Wenn Sie zu Lebzeiten Vermögen verschenkt haben, wird dasselbe (reduziert um CHF 10 000.-/Jahr) bei der Berechnung Ihres EL-Anspruches berücksichtigt, wie wenn Sie es noch hätten. Dadurch reduziert sich Ihr EL-Anspruch oder entfällt ganz. Bsp.: Wenn der Schenkungswert CHF 300 000.- beträgt, wird Ihnen nach 5 Jahren noch ein theoretisch vorhandenes Vermögen

von CHF 250 000.- angerechnet und Sie haben keinen Anspruch auf EL. Der EL-Anspruch hängt somit vom Schenkungswert und dem Schenkungszeitpunkt ab. Dabei sei insbesondere darauf hingewiesen, dass bei Liegenschaften der Schenkungswert z. B. auch durch Nutzniessungseinräumungen verringert wird.

Wenn Sie keinen EL-Anspruch haben, welcher Ihre Lebenshaltungskosten deckt, können Ihre Nachkommen, welche in guten finanziellen Verhältnissen leben, zu Ihrer Unterstützung verpflichtet werden. Diese Unterstützungspflicht besteht unabhängig von erhaltenen Schenkungen. Greift auch die Unterstützungspflicht nicht, sind Sie auf Sozialhilfe angewiesen.

Das Thema ist vielschichtig und individuell. Lassen Sie sich durch die Urkundsperson Ihres Vertrauens beraten.

Regula Senn, Frick



Hätten Sie gewusst, dass ...

– Schenkungen von Liegenschaften an Nachkommen grundsätzlich der Ausgleichung unterliegen, es sei denn, der Erblasser hätte etwas anders angeordnet?

– für die Ausgleichung der Verkehrswert im Todeszeitpunkt und nicht im Zeitpunkt der Schenkung massgebend ist?

– die Grundstücksgewinnsteuer bei einem Verkauf des Grundstücks von den Eltern an die Nachkommen im Kanton Aargau ab dem 1. Juli 2023 nicht mehr aufgeschoben wird?

– Erbverträge öffentlich beurkundet werden müssen?

– einer Firma kein Wohnrecht eingeräumt werden kann? Eine Nutzniessung zugunsten einer juristischen Person ist jedoch möglich.

– an einer Garage kein Wohnrecht begründet werden kann? Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen Wohnung zu nehmen und nicht bloss zu parkieren.