

Liegenschaft übertragen: Fallstricke vermeiden

Eltern wünschen oft, dass ihre Immobilien in der Familie bleiben. Doch ohne sorgfältige Planung können familieninterne Übertragungen Konflikte und unerwartete finanzielle Folgen nach sich ziehen.



Von Tamara Monika Völk
Dr. iur., LL.M.
Fachgruppe
Nachfolge- und Nachlassplanung
BDO AG, Zürich



und Joshua Imhof
Rechtsanwalt und Notar
Fachgruppe
Nachfolge- und Nachlassplanung
BDO AG, Luzern

Wer soll die Liegenschaft erhalten?

An erster Stelle steht meist die Frage, ob die Immobilie allen Kindern gemeinsam oder nur einem Kind überschrieben wird. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden Liegenschaften immer wieder im Mit- oder Gesamteigentum allen Kindern zusammen übertragen. Dies birgt jedoch Risiken, denn Uneinigkeit über die einstimmig zu treffenden Entscheidungen kann zu Konflikten führen. Soll nur *ein* Kind die Immobilie übernehmen und geschieht dies zu Vorzugskonditionen, stellt sich die Frage nach dem Ausgleich gegenüber den Geschwistern.

Erbvertrag schafft Rechtssicherheit

Ein Beispiel aus der Praxis: Frau Müller ist Witwe und Mutter zweier Töchter, Susanne und Tanja. 1991 schenkt sie ihr unbelehtes Haus (Steuerwert 650'000 Franken) der Tochter Tanja. 2024 verstirbt Frau Müller, ohne ein Testament oder einen Erbvertrag zu hinterlassen.

Der Steuerwert der seinerzeit verschenkten Liegenschaft beträgt aktuell 920'000 Franken, der Marktwert wird auf 1,7 Mio. Franken geschätzt. Tanja geht davon aus, sich im Rahmen der Erbteilung nur den im Übertragungszeitpunkt (1991) geltenden Liegenschaftswert anrechnen lassen zu müssen. Ihre Schwester Susanne widerspricht. Zu Recht? Ja, massgebend ist der aktuelle Marktwert der Liegenschaft im Todeszeitpunkt von Frau Müller, somit 1,7 Mio. Franken. Diesen Wert muss Tanja gegenüber ihrer Schwester Susanne ausgleichen. Reichen die dazu im Nachlass von Frau Müller vorhandenen Mittel nicht aus und verfügt Tanja nicht über ausreichend eigene Mittel, kann dies zu einem Verkauf der Liegenschaft führen.

Leider sind solche Fälle in der Praxis nicht selten. Der Hintergrund ist folgender: Die Differenz zwischen dem Verkaufspreis einer Liegenschaft (bei einer Schenkung 0 Franken) und deren Marktwert im Übertragungszeitpunkt gilt grundsätzlich

als Erbvorbezug. Ohne anderweitige Regelung müssen die Kinder Erbvorbezüge im Nachlass der Eltern untereinander ausgleichen, wobei sich die Höhe des Erbvorbezugs anhand des Marktwertes der Liegenschaft im Todeszeitpunkt des Veräusserers/Schenkers berechnet, sprich bei einer Wertsteigerung auf den aktuellen Marktwert hochgerechnet werden muss.

Ein von allen Familienmitgliedern unterzeichneter und notariell beurkundeter Erbvertrag hilft, unliebsame Überraschungen zu vermeiden. Im Erbvertrag können die Parteien verbindlich vereinbaren, welchen Wert sich das Kind, das die Liegenschaft übernimmt, dafür im Rahmen der späteren Erbteilung anrechnen lassen muss. Eine allfällige Wertsteigerung seit dem Übernahmzeitpunkt bleibt diesfalls unbeachtlich. Falls gewünscht, können weiter ein Vorkaufs- und ein Gewinnanteilsrecht für die Geschwister Vertragsthema sein.

Kosten und Steuerfragen

Liegenschaftstransaktionen bringen Kosten mit sich. Neben den Gebühren von Notar und Grundbuchamt kann eine Handänderungssteuer anfallen. Ob zufolge (teilweiser) Schenkung, Erbvorbezug oder Erbteilung die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben werden kann, ist einzelfallweise zu prüfen.

Während die direkten Nachkommen in den meisten Kantonen von den Erbschafts- und Schenkungssteuern befreit sind, gilt dies nur vereinzelt bei Stiefkindern. Nicht zu vergessen sind schliesslich die Einkommens- und Vermögenssteuern.

Sorgfältige Planung ist der Schlüssel

Die Übertragung einer Liegenschaft innerhalb der Familie ist eine rechtliche wie auch emotionale Entscheidung. Damit das Erbe nicht zu Konflikten führt, ist eine durchdachte Planung entscheidend.

tamara.voelk@bdo.ch

joshua.imhof@bdo.ch

www.bdo.ch/erbrecht