

T  
H  
E  
M  
E  
N  
B  
L  
A  
T  
T

08/08

# Abtretung der Liegenschaft zu Lebzeiten

---

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39    kontakt@chiricoimmobilien.ch    Tel. +41 32 652 10 53  
CH-2540 Grenchen    www.chiricoimmobilien.ch    Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN  
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING  
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG  
HANDEL  
RECHTSBERATUNG



Viele Eltern überlegen sich, ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung noch zu Lebzeiten an eines oder mehrere Kinder zu übertragen. Was stellen sich dabei für Fragen, was muss beachtet werden?

Vorweg sei gesagt, dass Eltern zu Lebzeiten mit ihrem Vermögen grundsätzlich machen können was sie wollen. So können sie auch ohne weiteres ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung auf eines oder mehrere ihrer Kinder übertragen. Aus rechtlicher Sicht kann somit kein Kind dieses Vorhaben verhindern. Ebensovienig können sie zu Lebzeiten der Eltern verlangen, dass ihnen eine gleichwertige Zuwendung wie ihrem Geschwister zukommen soll. Haben Eltern einem der Kinder zu Lebzeiten etwas geschenkt oder unterpreislich verkauft, so können die übrigen Kinder beim Tod der Eltern - aber erst dann - eine Gleichbehandlung verlangen. In der juristischen Sprache heisst dies "Ausgleichung".

Welche Möglichkeiten stehen den Eltern zur Verfügung und was sind je nach Variante die Folgen?

## Verkauf

Soll das Kind die Liegenschaft zum effektiven Wert kaufen - was im Eltern-/Kindverhältnis eher die Ausnahme bildet - so stellen sich die gleichen Fragen wie bei einem Verkauf an einen Dritten.

Es gilt, den Kaufpreis zu bestimmen. Idealerweise mit einer Liegenschaftenschätzung, damit sich im Erbfall der Eltern keine Fragen über einen allfälligen Ausgleichungsanspruch stellen können.

Der Kauf ist im Kanton Solothurn bei der zuständigen Amtschreiberei anzumelden. Diese wird einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag erstellen und die Parteien zu gegebener Zeit zum Unterschreiben einladen. Im Kanton Bern wird diese Urkunde durch einen freischaffenden Notar ausgefertigt.

Der Verkäufer (Elternteil oder Eltern) wird beim "normalen" Liegenschaftsverkauf grundstückgewinnsteuerpflichtig. Der Käufer (Kind) bezahlt im Kanton Solothurn eine Handänderungssteuer (nach heutigem solothurnischen Steuergesetz 1.1 % auf Basis des Verkaufspreises).

## Unterpreislicher Verkauf (lebzeitige Abtretung / Erbvorbezug)

Im Eltern-/Kindverhältnis kommt es weit häufiger vor, dass die Liegenschaften unter dem effektiven Preis - sei es zu den bestehenden Hypotheken oder gar als Schenkung - übertragen wird.

Auch diese Übertragung bedarf der öffentlichen Beurkundung (Kanton Solothurn: Amtschreiberei; Kanton Bern: freischaffender Notar). Da hier im Gegensatz zum "normalen" Verkauf zum Verkehrswert die Liegenschaft unterpreislich abgetreten wird, können die Geschwister, die zu Lebzeiten der Eltern noch nichts erhalten haben, im Rahmen der Erbteilung beim Tod der Eltern die Ausgleichung verlangen.

Ausnahme: Wenn die Eltern schriftlich bestimmt haben, dass der "unterpreisliche, sprich geschenkte Betrag" nicht der Ausgleichung unterliegt. In einem solchen Fall können die Geschwister nur dann einen Ausgleich fordern, wenn durch die Übertragung der Liegenschaft ihre Pflichtteilsansprüche verletzt worden sind.

Steuerlich entfällt bei einer lebzeitigen Abtretung (Erbvorbezug) die Grundstückgewinnsteuerpflicht für den Verkäufer (Elternteil oder Eltern). Die Steuergesetze der Kantone definieren die Voraussetzungen zur lebzeitigen Abtretung unterschiedlich. Es ist deshalb ratsam, noch vor dem Übertrag der Liegenschaft fachmännische Unterstützung zu holen.

Im Kanton Solothurn gilt für eine lebzeitige Abtretung folgendes:

Der Übernehmer muss im Zeitpunkt der Abtretung gesetzlicher Erbe des Abtreters sein (was im Verhältnis Eltern/Kind gegeben ist). Zudem darf die Gegenleistung des übernehmenden Kindes nicht mehr betragen als 90 % des Verkehrswertes der abgetretenen Liegenschaft (was bei Übernahme der Liegenschaft zu den bestehenden Schulden meist auch problemlos erfüllt ist). Der Käufer (Kind) bezahlt im Kanton Solothurn wiederum eine Handänderungssteuer (nach heutigem solothurnischem Steuergesetz 1.1 % auf Basis des effektiven Verkehrswertes - und nicht etwa auf dem unterpreislich vereinbarten Übernahmewert).

Da der Übertragende (Elternteil oder Eltern) bei steuerlicher Akzeptanz der lebzeitigen Abtretung keine Grundstückgewinnsteuer bezahlt, geht diese Steuerlast auf das übernehmende Kind über (man spricht hier von "latenter Steuerlast"). Diese ist bei der dereinstigen Ausgleichung mit den Geschwistern zugunsten des übernehmenden Kindes zu berücksichtigen.

## Einräumung eines Wohnrechtes oder einer Nutzniessung zugunsten der Eltern

Recht häufig lassen sich die Eltern ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung an ihrem Haus oder ihrer Eigentumswohnung einräumen, damit sie weiterhin darin wohnen bleiben können. Dieses Recht reduziert den Wert des Hauses bzw. der Eigentumswohnung. Die Folge ist, dass die Handänderungssteuer nunmehr auf diesem reduzierten Wert berechnet wird.

Die Fragestellungen betreffend Wohnrecht und Nutzniessung sind mannigfaltig und würden den Rahmen dieser Broschüre sprengen. Lassen Sie sich vor der Übertragung fachmännisch beraten.

## Zu guter Letzt ... die Abklärung bei der Bank

Mit dem Übertrag der Liegenschaft von den Eltern auf das Kind ändert das Eigentumsverhältnis und so der Geschäftspartner der Bank. Die Bank wird vor der Zusicherung der Übernahme einer bestehenden Hypothek die "Bonität", sprich die Einkommens- und Vermögensverhältnisse ihres neuen Geschäftspartners (Kind) überprüfen. Es gilt somit, die hypothekenziehende Bank frühzeitig in die geplante lebzeitige Abtretung mit einzubeziehen.

Ich wünsche Ihnen einen sonnigen Spätsommer und Herbst 2008.

SCHILD Steuer- und Rechtsberatung  
Hanspeter Schild, Fürsprecher  
Bahnhofstrasse 39  
2540 Grenchen  
Tel. 032-622 60 10  
Fax. 032-622 60 14  
hanspeter.schild@finanzplanung.ch