

MERKBLATT:

Übertragung von Liegenschaften – Was ist zu beachten?



Viele Hauseigentümer möchten im Alter ihr Haus noch zu Lebzeiten übertragen. Kein einfaches Unterfangen, da es einige Punkte zu beachten gibt. Der richtige Zeitpunkt seine Liegenschaft zu verkaufen oder zu übertragen muss jede/r selber bestimmen. In unserem Merkblatt gehen wir auf einige Fragen ein und zeigen Möglichkeiten auf.

Gerne schauen wir mit Ihnen Ihre persönliche Situation an. Rufen Sie uns an und vereinbaren einen Beratungstermin in unseren Clientis Beratungszentren.

Wann ist der richtige Zeitpunkt eine Liegenschaft zu übertragen?

Ausschlaggebend für die lebzeitige Übertragung der Immobilie können verschiedene Gründe sein:

- Eigenheim wird zunehmend eine Belastung – finanziell und/oder körperlich
- Kinder haben das Bedürfnis nach einer eigenen Immobilie (Familienplanung)
- Wunsch, dass die Liegenschaft in der Familie bleibt
- Frühzeitige Übergabe innerhalb Familie um Vermögenswerte zu sichern

Die Übertragung erfolgt meist in Form einer unentgeltlichen Schenkung oder gemischten Schenkung (teilweise unentgeltlich, z.B. durch die Übernahme der bestehenden Hypothek oder die Einräumung eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung).

Die Liegenschaft kann auch an eine Drittperson verkauft werden.

Wie kann ich die Liegenschaft übertragen und doch noch darin wohnen? Nutzniessung oder Wohnrecht?

	Wohnrecht	Nutzniessung
Begründung	Grundsatz: öffentliche Beurkundung Ausnahme: einfache Schriftlichkeit bei Testament bzw. Erbvertrag	
Dauer	Befristet oder lebenslänglich. Vorzeitige Beendigung durch einseitigen Verzicht des Wohnberechtigten möglich.	Befristet oder lebenslänglich. Vorzeitige Beendigung durch einseitigen Verzicht des Nutzniessers möglich.
Rechte	Der Wohnberechtigte darf die Immobilie selbst bewohnen. Das Wohnrecht ist nicht vererblich und unübertragbar, weshalb eine Vermietung nicht erlaubt ist.	Der Nutzniesser darf die Immobilie selbst bewohnen oder vermieten. Die Mieteinnahmen stehen dem Nutzniesser zu.
Gewöhnlicher Unterhalt	Vom Wohnberechtigten zu tragen	Vom Nutzniesser zu tragen
Ausserordentlicher Unterhalt	Vom Eigentümer zu tragen	Vom Eigentümer zu tragen
Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und Gebühren	Vom Eigentümer zu tragen	Vom Nutzniesser zu tragen
Einkommenssteuern	Der Eigenmietwert wird durch den Wohnberechtigten versteuert. Unterhaltskosten, Hypothekarzinsen und Versicherungsprämien können vom Eigentümer in Abzug gebracht werden.	Der Eigenmietwert wird durch den Nutzniesser versteuert. Unterhaltskosten, Hypothekarzinsen und Versicherungsprämien können von ihm in Abzug gebracht werden.
Vermögenssteuern	Vom Eigentümer zu versteuern, Hypotheken können von ihm in Abzug gebracht werden	Vom Nutzniesser zu versteuern, Hypotheken könne von ihm in Abzug gebracht werden.

Vorteile	- Wenig laufende Kosten - Objekt nutzbar bis zum Ableben oder nach vertraglicher Regelung	- Weiterhin Besitzer - Überlassung an Dritte möglich - Vermietbar - Nutzungsrecht bis zum Ableben
Nachteile	- Recht ist nicht übertragbar - Recht gilt nur für eine Wohnung - Verkauf ist eingeschränkt	- Kosten tragen - Belastbar mit Hypotheken (Zins!) - Verkauf ist eingeschränkt
Rechtsgrundlage	Art. 776-778 ZGB	Art. 745-775 ZGB

Wohnrecht

Das Wohnrecht ist eine Dienstbarkeit, welche die Begünstigte oder den Begünstigten dazu berechtigt, ein Haus, eine Wohnung oder ein Wohnungsteil zu bewohnen. Das Wohnrecht ist höchstpersönlich und muss durch den Berechtigten ausgeübt werden und ist nicht übertragbar. Es kann entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden. Ausserordentliche Reparaturen und Aufwendungen, Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien, Steuern und Abgaben trägt der Eigentümer. Kosten für Strom, Wasser, Telefon und weitere öffentliche und privatrechtliche Abgaben gehen zu Lasten des Wohnrechtsberechtigten

Nutzniessung

Die Nutzniessung ist eine Dienstbarkeit (beschränktes dingliches Recht), welche die Begünstigte oder den Begünstigten dazu berechtigt, einen fremden Vermögenswert zu gebrauchen und zu nutzen. Die Nutzniessung ist üblicherweise höchstpersönlich und kann weder vererbt noch auf Dritte übertragen werden. Der Nutzniesser darf die Liegenschaft selbst bewohnen oder vermieten und kommt für Unterhalt, Hypotheken, Versicherungen sowie grössere Reparaturen auf.

Wir haben zwei Kinder und möchten keines bevorzugen. Wie gehen wir vor?

Die Liegenschaft wird einem Kind als Erbvorbezug überschrieben, das andere Kind wird entsprechend ausbezahlt. Am besten schliessen Eltern und Kinder einen Erbvertrag ab. In diesem wird die Aufteilung unter den Kindern verbindlich geregelt.

Was für erbrechtliche Vorkehrungen muss ich treffen?

- Ehe- und Erbvertrag
- Schenkungsvertrag
- Vertrag Erbvorbezug

Zu welchem Preis übertrage ich meine Liegenschaft an meine Kinder?

Wer sein Haus an die nächste Generation weitergeben möchte, ist darauf bedacht, dass dabei möglichst wenige Konflikte entstehen und die Kinder so weit wie möglich finanziell geschont werden. Es gibt verschiedene Möglichkeiten:

1. Verkauf zum Marktwert

Die Eltern können ihrem Kind das Haus zum Marktwert verkaufen. Man bestimmt wie viel Wert das Haus hätte, wenn es auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten würde. Am besten lässt man diese Schätzung von einem Profi machen. Zu diesem ermittelten, realen Preis kauft das Kind dann das Haus von den Eltern ab.

2. Gemischte Schenkung (Verkauf unter Marktwert)

Wenn Eltern ihrem Kind das Haus unter dem tatsächlichen Marktwert verkaufen, spricht man von einer gemischten Schenkung.

3. Vollständige Schenkung / Erbvorbezug

Beim Erbvorbezug überschreiben die Eltern einem Kind das Eigentum an ihrem Haus. Wer mehrere Kinder hat, zahlt den anderen dafür einen angemessenen Geldbetrag aus. Zudem ist der konjunkturelle Mehrwert auszugleichen, falls die anderen Erben nicht darauf verzichten.

Was für Steuern können anfallen?

- Schenkungssteuern
- Grundstückgewinnsteuer

Tipps wie man richtig vorgeht

- 1. Interessen abklären**
 - Soll eine Handänderung stattfinden?
 - Wer ist an der Übernahme des Hauses interessiert?
- 2. Wert bestimmen**
 - Aktueller Marktwert: Verkauf / gemischte Schenkung / Schenkung?
 - Steuerfolgen
 - Ausgleichspflicht durch Wertsteigerungspotential?
- 3. Gegenleistung definieren**
 - Übernahme Hypothek, Darlehen, Zahlung?
 - Nutzniessung oder Wohnrecht?
 - Ausgleich anderer Erben?
- 4. Risiken beurteilen**
 - Erbrechtliche Folgen?
 - Steuerfolgen?
- 5. Vertrag erstellen**

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

In unseren Clientis Beratungszentren beraten wir Sie zusammen mit unseren regionalen Partnern zu allen finanziellen Angelegenheiten. Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Beratungsgespräch:

Clientis Beratungszentren in Neunkirch und Schaffhausen
Tel. +41 52 687 07 07
beratungszentrum@bsb.clientis.ch | beratungszentrum-clientis.ch

In Zusammenarbeit mit unseren Netzwerkpartnern in diesem Thema:

MÄDER+
BAUMGARTNER
mbtag.ch

ONNEN SCHILLING
RECHTSANWÄLTE
anwalt-sh.ch

Weitere Informationen

Weitere Informationen zum Thema Übertragung von Grundstücken finden Sie unter:

- beobachter.ch
- notariat.sh.ch

Die Informationen dieses Merkblattes verstehen sich als Orientierungshilfe. Sie können ein Gespräch mit einer Fachperson wie Rechtsanwalt, Notar oder Treuhänder nicht ersetzen – wir empfehlen Ihnen, sich beraten zu lassen.