

Familieninterne Grundstücksübertragung – ein potenziell fehleranfälliges Vorhaben

Soll das Haus bzw. die Wohnung auf eines oder mehrere Kinder übertragen werden? Wenn ja, wann und zu welchen Konditionen? Was ist dabei sonst noch zu beachten? Wenn Sie sich diese Fragen stellen, sind Sie nicht allein, hört man doch immer wieder dieses und jenes darüber. Ein solches Vorhaben soll geplant sein und hat Auswirkungen auf zahlreiche Themenbereiche. Eine zu eindimensionale Sicht in der Planung kann zu ungewünschten Folgen führen.

Zeitpunkt der Übertragung

Eine lebzeitige Übertragung des Grundstücks kann sinnvoll sein – bspw. wenn einem Kind ermöglicht werden soll, selber auf diesem Grundstück zu wohnen oder es dieses als Anlageobjekt nutzen möchte. Unter Umständen genügt aber auch eine Übertragung des Grundstücks (erst) von Todes wegen, sei es mittels Erbvertrag/Testament oder sogar (nur) kraft gesetzlichen Erbrechts.

Bleiberecht der Eltern

Allenfalls möchten die Eltern weiterhin auf dem Grundstück Wohnung nehmen. Ein Bleiberecht der Eltern kann z. B. durch eine Nutznießung, ein Wohnrecht oder einen Mietvertrag gesichert werden. Umfasst das Gebäude mehrere Wohnungen, ist auch die Begründung von Stockwerkeigentum denkbar. Die Vor- und Nachteile der Varianten gilt es gegeneinander abzuwägen.

Übertragung zu welchem Preis?

Die Bestimmung des Übernahmepreises stellt die Beteiligten oft vor eine grosse Hürde. Der Preis tangiert insbesondere

die Gleichbehandlung der Kinder, welche im Familienverbund einen hohen Stellenwert geniessen sollte (Fairness/Streitprävention). Grundlage bildet stets der Verkehrswert: Ist dieser bekannt? Soll eine Verkehrswertschätzung eingeholt werden? Einigt man sich im Familienverbund anderweitig?

Ein Übernahmepreis unter dem Verkehrswert beinhaltet eine Schenkungskomponente, welche erbrechtlich relevant ist bzw. mangels anderer Abrede dem späteren Erbteil des Beschenkten angerechnet wird (Ausgleichung). Bei Wertveränderungen zwischen der Übernahme bis zum Todestag hat die Ausgleichung im selben Verhältnis zu erfolgen, was unerwünschte Konsequenzen mit sich ziehen kann. Der vereinbarte Übernahmepreis und der erbrechtliche Anrechnungswert sollten innerhalb der Familie erbvertraglich fixiert werden, um spätere Diskussionen zu vermeiden.

Zu beachten sind immer auch die Steuer- und Kostenfolgen. Eine nicht ideal geplante Übertragung kann unliebsame Grundstücksgewinnsteuerfolgen mit sich ziehen (Faustregel: Besteuerung des Gewinns im Umfang von rund 20 %!). Somit sollte der Aufschub oder zumindest die

Reduktion der Grundstücksgewinnsteuer angestrebt werden. Auch sollten allfällige Handänderungs- und Nachkommenerbschaftssteuerfolgen sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren auf dem Radar sein.

Wird ein Elternteil pflegebedürftig und können die Pflegekosten nicht mehr gedeckt werden, so ist der Anspruch auf Ergänzungsleistungen zu prüfen. Eine Grundstückübertragung kann (je nach Übernahmepreis) die Ausgangslage bei dieser Anspruchsprüfung im Einzelfall verbessern oder verschlechtern. Themen wie wirtschaftliche Sozialhilfe und Verwandtenunterstützung fliessen ebenfalls in diese Überlegungen mit ein.

Können sich die Eltern die (allenfalls unterpreisige) Grundstückübergabe überhaupt leisten? Ist genügend Liquidität für deren nächsten Lebensabschnitt vorhanden? Eine Budget-/Finanzplanung bzw. Vorsorgeplanung hilft, damit die Eltern nicht unerwartet vom Staat oder den Kindern mitfinanziert werden müssen. Zudem hat der Übernahmepreis auch seitens der Kinder (und allenfalls deren Partner) finanzier- und tragbar zu sein, was mit der finanzierenden Bank zu klären ist.

Empfehlung

Entscheidend für die Beantwortung sämtlicher Fragen im Zusammenhang mit einer familieninternen Grundstücksübertragung ist stets die konkrete Konstellation. Wir empfehlen deshalb, die Vor- und Nachteile der betreffenden Regelungsmöglichkeiten sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Hierfür ist es unerlässlich, Fachexperten hinzuziehen. Die Gewerbe-Treuhand mit ihrem interdisziplinären Angebot kann hierbei umfassend helfen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme.



Roger Steiner

Rechtsanwalt

041 319 92 76

roger.steiner@gewerbe-treuhand.ch