

# Die Fallstricke beim Vererben des Eigenheims

**Erbvorbezug** Wer frühzeitig regelt, wie das Wohneigentum an die Nachkommen weitergegeben werden soll, kann unnötige Streitereien und Anwaltskosten verhindern. Dabei gibt es jedoch einiges zu beachten.

**Bernhard Kislig**

Es gibt Erbschaftsstreitigkeiten, bei denen Anwälte mehr verdienen, als die Kinder erben. Allein schon aus diesem Grund lohnt es sich für Eltern, das Erbe rechtzeitig und gut zu regeln und so einem Zwist unter Geschwistern vorzubeugen.

Oft wird es schwierig, wenn es um eine Liegenschaft geht. Denn ein grosser Teil des Vermögens steckt in der Immobilie, die sich nicht leicht auf mehrere Kinder aufteilen lässt. Ohne Regelung kommt es immer wieder zu Konflikten, weil eine einzige Person genügt, um die Verteilung der Erbschaft zu blockieren.

Auch wenn ein Testament vorliegt, lassen sich Konflikte nicht ausschliessen. So kann der Wert einer Liegenschaft umstritten sein, weshalb sich einzelne Nachkommen möglicherweise um den Pflichtteil betrogen fühlen. Der Pflichtteil ist ein Mindestanteil am Erbe, auf den Angehörige gemäss Gesetz Anspruch haben.

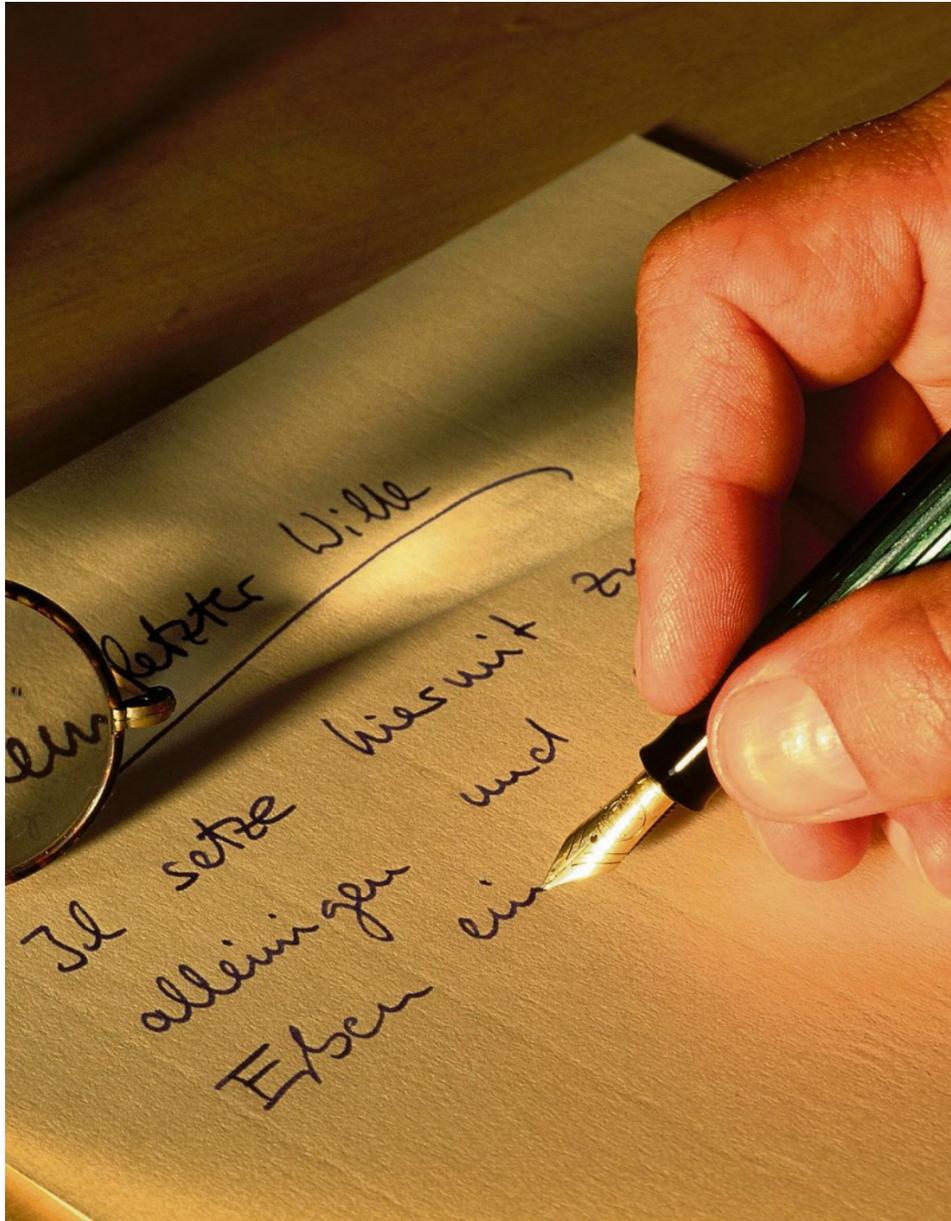
Im Gegensatz zum Testament hat ein Erbvorbezug des Eigenheims den Vorteil, dass das Eigentum bereits zu Lebzeiten der Eltern auf die Kinder übergeht. Im Grundsatz ist die Erbschaft also schon früh geregelt, und es gibt nach dem Tod der Eltern kaum noch Anlass für eine Auseinandersetzung.

## Je mehr Kinder, desto grösser das Problem

Den Erbvorbezug organisiert die Familie idealerweise, indem sie gemeinsam an einem Tisch zusammensitzt, eine Lösung ausmacht und diese anschliessend in einem Erb- oder Schenkungsvertrag besiegelt.

Je mehr Kinder es gibt, desto grösser ist das Problem mit dem Anspruch auf die Pflichtteile. Wenn dafür zu wenig flüssige Mittel vorhanden sind, kann im Rahmen eines Erbvertrags beispielsweise vereinbart werden, dass finanziell bessergestellte Kinder auf gewisse Pflichtteile verzichten und dafür das Eigenheim der Eltern im Familienbesitz bleibt.

Eine gewisse Vereinfachung bringt die neue Gesetzgebung ab 2023: Der Pflichtteilsanspruch der Kinder sinkt, was zu etwas mehr Flexibilität bei der Erbverteilung führt.



Im Gegensatz zum Testament geht beim Erbvorbezug das Eigentum zu Lebzeiten an die Kinder. Foto: Imago

Sind bei den Eltern nicht viele flüssige Mittel vorhanden, kann die gemischte Schenkung eine gute Lösung sein. Diese sieht vor, dass Eltern ihr Eigenheim einem ihrer Kinder zu einem Preis verkaufen, der unter dem Marktwert liegt. Der Kaufpreis kann danach verwendet werden, um Pflichtteile der anderen Kinder zu finanzieren.

Beim Erbvorbezug gibt es auch einige Fallstricke. So rät Alexandra Zeiter, Erbrechtsexpertin bei der Anwaltskanzlei Strazzer Zeiter in Zürich, zum

Zeitpunkt der Übergabe eine unabhängige Preisschätzung der Liegenschaft zu erstellen. «Sonst droht, dass sich die Nachkommen später über den Marktwert zum Zeitpunkt der Übertragung streiten.» Denn, wenn von einem falschen Immobilienwert ausgegangen wird, können Nachkommen eine Verletzung des Pflichtteils geltend machen und einen Erb- oder Schenkungsvertrag anfechten.

In einem Erbvertrag sollte auch berücksichtigt werden, dass der Wert einer Liegenschaft

ändern kann. Die Parteien können vertraglich vereinbaren, dass bei einer Wertsteigerung keine höheren Ansprüche geltend gemacht werden dürfen. Ansonsten gilt der Verkehrswert zum Todeszeitpunkt der Eltern, und eine Wertsteigerung müsste gemäss Pflichtteilen auf die Geschwister verteilt werden.

## Nutzniessung oder Wohnrecht?

In aller Regel wohnen die Eltern bei einem Erbvorbezug weiterhin im Eigenheim, während die-

## Kann der Staat bei Vorbezug auf das Erbe zugreifen?

Für manche Eltern sind allfällige Pflegekosten der Grund, Liegenschaft und Vermögen frühzeitig an die Nachkommen zu übergeben. Damit wollen sie sicherstellen, dass das Erbe an die Kinder und nicht an kostspielige Pflegeeinrichtungen geht. Wenn später Ersparnisse und Rente nicht ausreichen, wären die Eltern stattdessen auf staatliche Ergänzungsleistungen angewiesen.

Aber Achtung: Bevor Ergänzungsleistungen ausgerichtet werden, prüfen die Behörden, ob Zuwendungen an Nachkommen erfolgt sind. Diese Zuwendungen werden unter Umständen zum Vermögen hinzugerechnet, was zur Folge hat, dass die Behörde keine Ergänzungsleistungen bezahlt, obwohl zu wenig Geld zum Leben vorhanden ist. (ki)

angerechnet. Dadurch werden jene Nachkommen, welche die Liegenschaft erhalten, leicht begünstigt. Denn spätestens beim Tod der Eltern erlöschen Wohnrecht und Nutzniessung, die den Wert gemindert haben. «Das Bundesgericht hält an dieser Rechtsprechung fest, obwohl sie umstritten ist», sagt Alexandra Zeiter.

Zudem gibt es steuerliche Unterschiede. Bei einer Nutzniessung versteuern die Eltern sowohl den amtlichen Wert der Liegenschaft als Vermögen als auch den Eigenmietwert als Einkommen. Beim Wohnrecht sind sie nur für den Eigenmietwert steuerpflichtig.

Streng nach Gesetz müssen bei einer Nutzniessung diejenigen Nachkommen, die die Liegenschaft besitzen, auch umfangreiche Sanierungen bezahlen. Beispiele dafür sind neue Fenster, eine umfangreiche Dachrenovation oder der Ersatz der Heizung. Da die Nachkommen bei einer Nutzniessung keinerlei finanziellen Vorteil haben, mag dies in der Praxis auf Unverständnis stossen. In gegenseitigem Einvernehmen mit den Nutzniessern sind aber natürlich andere Lösungen möglich.

## Eltern müssen auch für sich selbst planen

Schliesslich sollten die Eltern auch an sich selbst denken. In einem ersten Schritt geht es darum, die Ehepartnerin oder den Ehepartner abzusichern. Erbrechtsexpertin Zeiter empfiehlt, die Möglichkeit zu prüfen, dass sich die Ehegatten gegenseitig in einem Ehevertrag und im Testament begünstigen. So kann beispielsweise festgehalten werden, dass das gesamte gemeinsam erwirtschaftete Vermögen beim überlebenden Partner oder der Partnerin bleibt.

Möglich ist auch, dem überlebenden Ehegatten eine Nutzniessung am Eigenheim einzuräumen. Gegen solche Vereinbarungen können gemeinsame Nachkommen trotz Pflichtteilsansprüchen nicht vorgehen, wie Zeiter erläutert.

In einem zweiten Schritt sollten Eltern so planen, dass ihnen nach dem Erbvorbezug genügend finanzielle Reserven für ihren Alltag und auch für allfällige spätere Pflege- und Heimkosten zur Verfügung stehen.

ses schon den Kindern gehört. Rechtlich können sie das entweder mit einem Wohnrecht oder einer Nutzniessung regeln. Der Unterschied: Das Wohnrecht erlischt, sobald die Eltern ausziehen. Bei einer Nutzniessung können die Eltern die Liegenschaft auch anderweitig vermieten und durch Mieterträge ein zusätzliches Einkommen im Alter sicherstellen.

Wohnrecht und Nutzniessung mindern der Wert einer Liegenschaft. Diese Wertminderung wird bei einem Erbvorbezug