

# Bauen und Wohnen – Ihr Ratgeber vor Ort



## Lebzeitige Übertragung des Hauses auf die Kinder

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? MARIO CHIRICO

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. Ebenso wenig 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?

### 1. Verkauf

Soll das Kind die Liegenschaft zum effektiven Wert kaufen – was im Eltern-Kind-Verhältnis 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 Liegenschaftenschatzung, damit sich im Erbfall der Eltern keine Fragen über einen allfälligen Ausgleichsanspruch stellen können.

Der Kauf ist im Kanton Solothurn bei der zuständigen Amtschreiberei anzumelden. Diese wird einen öffentlich zu beurkundenden Kaufvertrag erstellen und die Parteien zu gegebener Zeit zum Unterschreiben einladen.

### 2. Unterpreislicher Verkauf (lebzeitige Abtretung/Erbvorbezug)

Im Eltern-Kind-Verhältnis kommt es weit häufiger vor, dass die Liegenschaft unter dem effektiven Preis – sei es zu den bestehenden Hypotheken oder gar als Schenkung – übertragen wird.

Auch diese Übertragung bedarf der öffentlichen Beurkundung. Da hier im Gegensatz zum normalen Verkauf zum Verkehrswert (Ziff. 1) 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, sich vor dem Übertrag der Liegen-



schaft 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 75% des Verkehrswertes der abgetretenen Liegenschaft (was bei Übernahme der Liegenschaft zu den bestehenden Schulden meist auch problemlos erfüllt ist).

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.

### 3. 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 dieses Berichts sprengen. Lassen Sie sich fachmännisch beraten.

### 4. Abklärung bei der Bank

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

### 5. Erbvertrag

Damit es bei einer lebzeitigen Abtretung von Wohneigentum an ein Kind beim Tode der Eltern nicht zu unangenehmen Diskussionen über die Ausgleichspflicht des Kindes, welches das Wohneigentum «unterpreislich» erhalten hat, gegenüber seinen Geschwistern kommt, empfiehlt sich der Abschluss eines Erbvertrages.

In diesem Erbvertrag wird festgelegt, wie hoch der Übernahmepreis des Wohneigentums ist, und somit wie hoch die Ausgleichspflicht des einen Kindes gegenüber des/der anderen ist.

Mit der Unterzeichnung des Erbvertrages zwischen den Eltern und den Kindern werden sämtliche aufgeführten Werte akzeptiert mit der Konsequenz, dass beim Versterben der Eltern die Kinder genau wissen, welche Ansprüche sie haben. Dieser Erbvertrag wird den Familienfrieden sichern und unschöne Auseinandersetzungen vermeiden.



Professionelle  
Immobilienverkehrs-  
wertschätzung  
inkl. Dossier

Interessiert?

Rufen Sie uns  
unverbindlich an!



Tel. 032 652 10 53  
kontakt@chiricoimmobilien.ch



Immobilienverwaltung  
Verwaltung von Stockwerkeigentum  
Kauf & Verkauf  
Bau und Bauherrenberatung

Wir beantworten gerne  
alle Fragen rund ums Haus & Wohnen.  
Kontaktieren Sie uns!



Chirico Immobilien  
Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39  
2540 Grenchen  
Tel. +41 32 652 10 53

kontakt@chiricoimmobilien.ch  
www.chiricoimmobilien.ch

FESSLER  
GmbH  
Bau- u. Möbel-  
Schreinerei  
Föhrenweg 4  
2544 Bettlach  
Tel. 032/645 30 30  
Fax 032/645 30 31

WYSSBROD  
Heizöl Mazout  
Heizöl  
zum günstigen  
Tagespreis  
Wyssbrod Heizöl  
2504 Biel/Bienne BE  
Telefon 032 341 45 94  
E-Mail: r.weber@oel-pool.com