

Hohe Immobilienpreise verschärfen Erbkonflikte

Das Eigenheim stellt oft den grössten Bestandteil des Familienvermögens dar – was Eltern, Ehegatten und Kinder beachten sollten

LORENZ HONEGGER

Jedes Jahr werden in der Schweiz Dutzende Milliarden Franken an Vermögen vererbt und verschenkt, ein grosser Teil davon in Form von Immobilien. Wie hoch der vererbte Betrag genau ist, das weiss aber niemand. Marius Brühlhart, Ökonomieprofessor an der Universität Lausanne, sagt, kantonale Steuerbehörden verfügten über präzises Zahlenmaterial. Da es jedoch keine nationale Erbschaftsteuer gebe und Erbschaften von den Berechnungen für den Finanzausgleich ausgeklammert seien, fehle dem Bund die gesetzliche Grundlage, um Zugang zu diesen kantonalen Daten zu erhalten.

Deshalb ist man auf indirekte, wissenschaftlich abgestützte Schätzungen wie die von Brühlhart angewiesen. Er schätzt das jährliche Erbschafts- und Schenkungsvolumen in der Schweiz anhand von Vermögensdaten, Sterbetafeln und anderen Datenquellen auf rund 90 Milliarden Franken pro Jahr. Etwa die Hälfte davon entfalle auf Immobilien, sagt er. Auf Stufe der Individuen gibt es aber grosse Unterschiede.

Bei sehr reichen Personen mit Multi-Millionen- oder gar Milliardenvermögen machen die Immobilien in der Erbmasse laut Brühlhart meist nur einen kleinen Teil aus, viel wichtiger sind in solchen Fällen Firmenbeteiligungen und andere Vermögenspositionen. Bei den Haushalten der oberen Mittelschicht dagegen fällt die Eigentumswohnung oder das Einfamilienhaus viel stärker ins Gewicht. Wer dann auch noch mehr als ein Kind hat, ist bei der Nachlassplanung gefordert. Denn eines haben laut Rechtsanwältin im Bereich Erbrecht fast alle Eltern gemeinsam: Sie wollen ihre Kinder gleich behandeln.

Ausgleich schwierig

Das starke Wachstum der Immobilienpreise der vergangenen zwanzig Jahre machte aus dem Eigenheim eine gute Investition. Wer ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung besitzt, ist wohlhabender geworden. Während die Zinswende die Preise bei Mehrfamilienhäusern fallen liess, sind die Preise bei selbst bewohntem Wohneigentum trotz rückläufiger Nachfrage vielerorts immer noch am Steigen. Spätestens dann, wenn es darum geht, die Immobilie in der Familie zu vererben, mittels Schenkung oder auf einem anderen Weg frühzeitig einem Nachkommen zu überlassen, kann das Preiswachstum jedoch zu einer Herausforderung werden. Der Luzerner Rechtsanwalt Michael Sigerist sagt, besonders in Familien des oberen Mittelstands mit mehreren Kindern sei es schwierig geworden, Immobilien einer erbberechtigten Person zuzuweisen. Das vorhandene Barvermögen, Wertschriften und andere Vermögenswerte seien im Vergleich zum Wert des Eigenheims



ILLUSTRATION SIMON TANNER / NZZ

oft zu klein, um den erforderlichen Ausgleich zwischen den Erbberechtigten zu schaffen; sei es zur Gleichbehandlung der Kinder oder zur Vermeidung von Pflichtteilverletzungen.

Um eine faire Aufteilung zu ermöglichen, gebe es unter anderem die Option, die Immobilie erneut mit einer Hypothek zu belasten, um die anderen Nachkommen auszahlen zu können. «Dabei müssen aber auch die Banken mitspielen», sagt der Erbrecht-Spezialist. Schwieriger wird es, wenn die Erben sich nicht einigen können, wer die Immobilie erhalten soll. Dann können die Gerichte die Immobilie per Losverfahren einem der Nachkommen zuweisen. Kann das Gericht das Eigenheim aufgrund der zu geringen Grösse des übrigen Vermögens nicht einem einzigen Erben zuteilen, da der Wert des Grundstücks jenen der Erbanteile übersteigt, muss die Immobilie allenfalls verkauft werden.

Vorsicht bei Schenkungen

Immer wieder entscheiden sich Eltern dazu, ihr Haus oder ihre Wohnung zu Lebzeiten einem ihrer Kinder als Schenkung zu übertragen, da das Gebäude für sie alleine zu gross ist. Dabei sollte man beachten, dass die Wertsteigerung zwischen dem Zeitpunkt der Schenkung und dem Todeszeitpunkt des Erblassers zur Erbmasse gezählt wird, sofern das nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

Wenn es darum geht, die Immobilie in der Familie zu vererben, kann das Preiswachstum zu einer Herausforderung werden.

Ein Beispiel zur Veranschaulichung: Wenn die Eltern ihrer Tochter im Jahr 2008 eine Eigentumswohnung in der Stadt Zürich im Wert von 1,5 Millionen Franken als Erbvorbezug übertragen haben, diese aber bis zum Zeitpunkt des Erbanges im Jahr 2023 um 1 Million Franken an Wert zunimmt, dann haben die zwei anderen Geschwister Anrecht auf einen Teil des Wertzuwachses. «Wenn man diese Frage bei der Schenkung nicht unter Einbezug der Geschwister vertraglich regelt, kann es sein, dass die Immobilie durch die Beschenkte nicht mehr gehalten werden kann», sagt Sigerist. Die benachteiligten Erben können ihren Ausschluss vom Wertzuwachs allerdings nur anfechten, wenn ihre Pflichtteile verletzt werden.

Peter Rütimann, Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht, nennt eine weitere Quelle von Konflikten, die es für Erblasser zu berücksichtigen gilt. Wenn Eltern ihre Kinder zu einem vergünstigten Mietzins oder sogar gratis bei sich im Haus wohnen lassen, obwohl sie nicht mehr unterhaltspflichtig sind, können die anderen Nachkommen dies in einem Konflikt um die Erbteilung als «verdeckten Erbvorbezug» geltend machen. «Das kann ins Geld gehen», sagt Rütimann. Oft kämen dabei auch alte familieninterne Dynamiken ins Spiel. «Dann heisst es schnell: Jetzt wird dieses Kind schon wieder bevorzugt.»

Folgen des neuen Erbrechts

Am 1. Januar 2023 haben sich die Spielregeln bei Erbschaften verändert. Der Pflichtteil der Nachkommen am gesetzlichen Erbspruch ist kleiner geworden. Das Gute daran ist: Die Erblasser sind freier geworden bei der Verteilung ihres Vermögens. «Aber mit dem zusätzlichen Spielraum muss man auch umgehen können», sagt Rütimann. In der Vergangenheit sei relativ klar gewesen, wer wie viel erhalte. Mit der grösseren Entscheidungsfreiheit werde es auch zu grösseren Enttäuschungen kommen, wenn ein Nachkomme zugunsten einer Drittperson oder einer Institution auf den Pflichtteil gesetzt werde. Man müsse sich gut überlegen, ob man einem Kind nur den Pflichtteil geben wolle, damit etwa ein anderes das Eigenheim übernehmen könne.

«Die Herausforderungen in der Praxis beim Vererben von Immobilien sind nicht kleiner geworden», bestätigt auch die Erbrecht-Anwältin Domino Hofstetter und macht ein Beispiel: Neu dürfen Erblasser zu Lebzeiten keine Schenkun-

gen mehr machen, wenn ein Erbvertrag vorliegt, auch nicht bei Immobilien. Früher sei das möglich gewesen, sofern dadurch die vertraglichen Abmachungen nicht tangiert worden seien, sagt Hofstetter. Heute müsse man ausdrücklich einen Schenkungsvorbehalt im Erbvertrag einbauen, der festlege, dass und welche Art von Schenkungen weiterhin erlaubt seien. Ehegatten können einander zudem Anspruch auf Nutznießung für jenen Teil der Immobilie zuweisen, der gemeinsamen Kindern zusteht. Diese werden dann de facto zu «nackten Eigentümern» der Immobilie, während der überlebende Elternteil weiterhin darin wohnen bleiben oder diese auch vermieten darf.

Eine Erleichterung für Ehegatten sei zudem, dass der Pflichtteilsanspruch des anderen Ehegatten im Fall einer Scheidung neu bereits dann entfalle, wenn die Klage eingereicht sei. «Bisher konnten die Parteien das hinauszögern», sagt Hofstetter. Wenn der Ehegatte vor Abschluss der Scheidung verstorben sei, habe der überlebende Ehegatte dann oftmals die Immobilie erhalten, obwohl die Beziehung längst beendet gewesen sei.

Übertragen Eltern eine Immobilie im Rahmen eines Erbvorbezugs einem Kind, wird die Grundstückgewinnsteuer in vielen Fällen aufgeschoben. Sie zahlen vorläufig nichts. Der Nachkomme oder Ehegatte zahlt die Steuer erst beim Verkauf für den Zeitraum, in dem der Erblasser die Immobilie besessen hat. Allerdings gibt es viele Kniffe: Geklärt werden muss beispielsweise, ob und inwiefern die Grundstückgewinnsteuer bei der Berechnung der Pflichtteile berücksichtigt werden soll. Wer als Nachkomme die Immobilie übernimmt und dann viele Jahre später beim Verkauf Zehntausende Franken Grundstückgewinnsteuer bezahlen muss, ist de facto benachteiligt.

Psychologische Dynamiken

Wenn eine Familie zu Lebzeiten einen gemeinsamen Erbvertrag abschliesst, muss sie in der Regel mit Kosten von einigen tausend Franken rechnen. Das mag nach viel klingen, ist aber wenig, wenn man es mit den Kosten einer gerichtlichen Auseinandersetzung vergleicht. Auch aus psychologischer Sicht ist ein Erbvertrag zu empfehlen, sagt der Anwalt Sigerist: «Wenn Geschwister zu Lebzeiten der Eltern eine vertragliche Vereinbarung eingehen, haben sie zu der einvernehmlich gefundenen Lösung emotional einen anderen Bezug und drücken eher mal ein Auge zu, wenn ein anderes Kind bevorzugt wird. 90 Prozent der Konflikte im Erbrecht sind nicht rechtlicher, sondern psychologischer Natur.» Bei Immobilien sei das Streitpotenzial besonders gross, weil die Nachkommen oftmals eine emotionale Bindung zur Liegenschaft hätten.

Der Rechtsanwalt Rütimann, der auch als Mediator tätig ist, sagt, es sei entscheidend, herauszufinden, wer welchem Vermögenswert welchen emotionalen Mehrwert zurechne. Oftmals kämen bei erbrechtlichen Konflikten auch alte Verhaltensweisen aus der Kindheit ins Spiel. «So wie man im Sandkasten gestritten hat, streitet man sich dann später auch vor Gericht.»

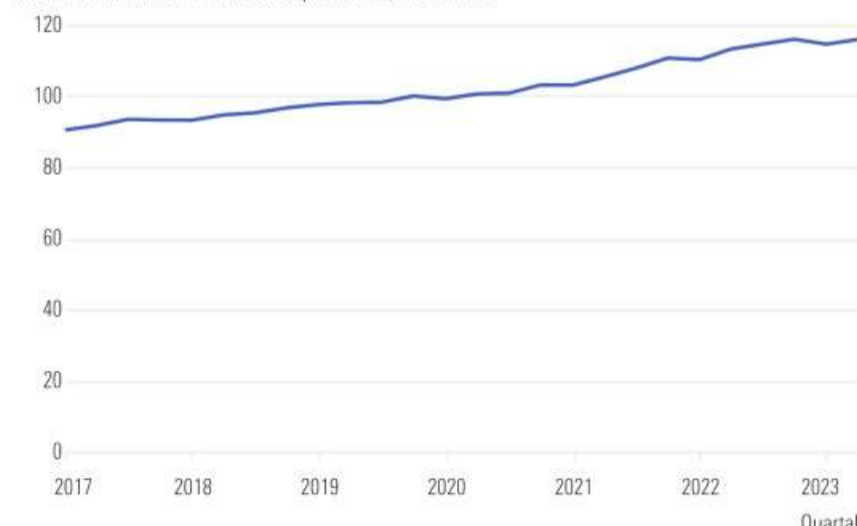
DER WEG ZUR EIGENEN IMMOBILIE

Die Immobilienpreise in der Schweiz sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Trotzdem bleibt das Eigenheim der Traum vieler Bürgerinnen und Bürger. Diese Serie zeigt auf, ob der Erwerb von Wohneigentum finanziell im Bereich des Möglichen liegt, wie man das richtige Objekt findet und wie man dieses finanziert.

NZZ nzz.ch/wirtschaft

Auch in jüngerer Vergangenheit sind die Eigenheimpreise weiter gestiegen

Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex, in Punkten



QUELLE: BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS)

NZZ / ths