

Immobilien



Erbschaften können ganze Familien spalten. Besonders, wenn der Nachlass auch Liegenschaften umfasst.

Immobilien vererben ohne Streit

Ist ein Haus im Spiel, gibt es häufig Konflikte zwischen den Erben. Mit Planung und offener Gesprächskultur lassen sich diese vermeiden. **Von Fredy Hämmerli**

Das Haus oder eine Eigentumswohnung sind in vielen Familien der einzige grössere Vermögenswert im Nachlass. Doch wer soll das Heim dereinst bekommen? Und vor allem, wie lassen sich Konflikte unter den Nachkommen und ungewollte Konsequenzen für die Erben vermeiden? Bei der Nachlassplanung mit Liegenschaften lauern einige Stolperfallen.

Viele Elternpaare möchten sich gegenseitig schützen und sicherstellen, dass der überlebende Ehepartner bis an sein Lebensende in seiner vertrauten Umgebung bleiben darf. Doch die Erbsprüche der Kinder stehen dem oft entgegen. Verlangen sie ihre Pflichtteile (siehe Kasten), müssen sie ausbezahlt werden. Reicht das übrige Erbe dazu nicht aus, muss die Liegenschaft stärker mit Hypotheken belastet werden. Falls das nicht möglich ist, droht der Verkauf.

Doch das lässt sich vermeiden: Die beiden Ehepartner können einen notariell beglaubigten Ehe- und Erbvertrag abschliessen und darin festlegen, dass die Liegenschaft im Todesfall des einen Ehepartners bis zu dessen Ableben auf den andern übergeht. Voraussetzung ist, dass die Immobilie aus gemeinsamer Errungenschaft finanziert wurde und dass es sich um gemeinsame Kinder handelt.

Einen Haken hat dieses Vorgehen allerdings: Sollte der überlebende Ehepartner zum Pflegefall werden, so verliert er wegen des höheren Vermögens, das im zusätzlich geerbten Wohneigentum steckt, möglicherweise seine Ansprüche auf Ergänzungsleistungen. Schlimmstenfalls ist das Haus weg, bevor die Kinder mit Erben an der Reihe sind. «Auch diese Konsequenzen sollten bei der Nachlassplanung mitberücksichtigt werden», sagt die Winterthurer Rechtsanwältin Martina Frehner. Ein Ausweg kann auch ein Nutznießungs- oder Wohnrecht sein. «Welches Vorgehen das richtige ist, muss im Einzelfall geklärt werden», meint die Erbrechtsspezialistin. «Wichtig», so Frehner, «ist auch, dass sämtliche Erben frühzeitig in die Diskussion einbezogen werden». Denn nur so liessen sich Missverständnisse und unnötige Konflikte vermeiden.

Um Streit unter den Erben zu verhindern, wollen viele Elternpaare ihr Wohneigentum schon zu Lebzeiten weitergeben. Häufiger Anlass ist der Wechsel vom grossen Familienhaus in eine altersgerechte Wohnung. Ist nur ein Kind an der Übernahme des Elternhauses interessiert, ist der Fall klar: Die andern Kinder erhalten beim Ableben ihren Erbanteil. Das Haus wird in diesem Fall zum Verkehrs-

wert am Todestag des Erblassers an den Erbteil des Kindes angerechnet, und dieses muss den Vorempfang gegenüber seinen Geschwistern ausgleichen.

Reicht das Nachlassvermögen nicht aus, um die Ansprüche der übrigen Nachkommen zu befriedigen, muss das Geschwister, das die Liegenschaft als Erbvorbezug erhielt, den übrigen Geschwistern eine Ausgleichszahlung leisten oder die Liegenschaft in den Nachlass einbringen. Hat das Haus beispielsweise einen Wert von 2 Millionen Franken und sind zwei Geschwister vorhanden, so erhält das zweite Kind vom ersten eine Million als Ausgleichszahlung, wenn keine weiteren Vermögenswerte vorhanden sind.

Für die Höhe der Ausgleichszahlung ist in einem solchen Fall der Verkehrswert am Todestag massgeblich. Unerheblich ist dagegen, wie viel das Haus bei der einstigen Schenkung oder beim Vorbezug des Erbes wert war. Die Eltern können im Testament aber auch einen bestimmten Ausgleichswert festlegen.

Auf der Liegenschaft lasten sogenannte latente Steuern: Wird sie verkauft, fallen Grundstücksgewinnsteuern an. In der Schenkungsurkunde oder im Testament kann darum verfügt werden, dass diese latente Steuer

10 000 Fr.

pro Jahr: So viel können Eltern ihren Kindern pro Jahr verschenken, ohne ihren Anspruch auf Ergänzungsleistungen zu beeinträchtigen.

Erbrecht

Das sind Änderungen

Ab 2023 sinken die Pflichtteile für Ehepartner und Kinder, für Eltern fallen sie weg. Der gesetzliche Erbteil bleibt unverändert. Er gilt, wenn kein Testament vorliegt. Das sind die Regelungen im Einzelnen:

Ehepaar mit Kindern

Pflichtteile heute: $\frac{1}{4}$ für Ehepartner, $\frac{3}{8}$ für Kinder, $\frac{3}{8}$ frei verfügbar
Pflichtteile neu: $\frac{1}{4}$ für Ehepartner, $\frac{1}{4}$ für Kinder, $\frac{1}{2}$ frei verfügbar
Gesetzlicher Erbteil: $\frac{1}{2}$ für Ehepartner, $\frac{1}{2}$ für Kinder

Ehepaar ohne Kinder

Pflichtteile heute: $\frac{3}{8}$ für Ehepartner, $\frac{1}{8}$ für Eltern, $\frac{1}{2}$ frei verfügbar
Pflichtteile neu: $\frac{3}{8}$ für Ehepartner, $\frac{3}{8}$ frei verfügbar

Konkubinatspaar mit Kindern

Pflichtteile heute: $\frac{3}{4}$ für Kinder, $\frac{1}{4}$ frei verfügbar
Pflichtteile neu: $\frac{1}{2}$ für Kinder, $\frac{1}{2}$ frei verfügbar
Gesetzlicher Erbteil: $\frac{1}{4}$ für Kinder

Konkubinatspaar ohne Kinder

Pflichtteile heute: $\frac{1}{2}$ für Eltern, $\frac{1}{2}$ frei verfügbar
Pflichtteile neu: $\frac{1}{4}$ frei verfügbar
Gesetzlicher Erbteil: $\frac{1}{4}$ für Eltern

in die Berechnung des Ausgleichs einfließen soll. Eine Pflicht dazu besteht jedoch nicht. «Und in der Praxis kommt das auch selten vor», weiss Martina Frehner, «obwohl es eigentlich fair wäre.» Grund: Die Höhe einer künftigen Grundstücksgewinnsteuer lässt sich nur schwer vorausberechnen, weil sie stark vom Verkaufswert und von der Haltedauer des Hauses abhängt.

Um fair zu sein und künftige Konflikte möglichst zu vermeiden, realisieren begüterte Eltern den «Ausgleich» an die übrigen Geschwister gleich bei der Schenkung: Die Tochter erhält beispielsweise die Liegenschaft im Wert von einer Million Franken, der Sohn eine Million in bar. Das ist grosszügig, hat aber gleich mehrere Haken: Ist die Liegenschaft beim Ableben der Eltern beispielsweise 2 Millionen Franken wert, so besteht Ausgleichspflicht. Der Sohn erhält von seiner Schwester also 500 000 Franken.

Aber auch aus Sicht der Eltern kann dieses Vorgehen problematisch sein: Haben sie mehr oder weniger alle bedeutenden Vermögenswerte verschenkt, könnten sie beispielsweise im Pflegefall in Not geraten. Den Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben sie in diesem Fall eventuell verwirkt. Denn das verschenkte Vermögen wird ihnen weiterhin angerechnet. Lediglich 10 000 Franken pro Jahr sind frei. Ein verschenktes Haus im Wert von 2 Millionen Franken lastet also nach 20 Jahren immer noch mit 1,8 Millionen auf der Rechnung und verhindert dadurch den Bezug von Ergänzungsleistungen.

Die guten alten Kassenoblis sind zurück



Geldspiegel

Albert Steck

Nur 3,4 Prozent Inflation! Wie schaffen die Schweizer das?, kommentierte die deutsche «Wirtschaftswoche» neidvoll unsere jüngsten Teuerungszahlen. Klar, im Vergleich zur Rate von 8,6% in der Euro-Zone sind die Verhältnisse hierzulande dümmlich. Trotzdem: Ein Wert von 3,4% ist dramatisch genug. In der Schweiz hatten wir seit den neunziger Jahren keinen solchen Preisauftrieb mehr.

Von den Sparern verlangt die Geldentwertung ein Umdenken. Eine valable Möglich-

keit, um das Kapital zu schützen, ist eine Anlage am Aktienmarkt. Zwar ist es nicht jedermanns Sache, in einer globalen Krise und bei einer drohenden Rezession an der Börse zu investieren. Für ein Engagement spricht aber, dass die ehemals sehr sportlichen Bewertungen inzwischen vernünftiger Werte erreicht haben. Zudem haben die Firmen ihre Dividendenausschüttungen nur vereinzelt gekürzt. Das zeigt, dass die Margen in vielen Branchen weiterhin stabil bleiben. Wer langfristig disponieren kann, dürfte mit soliden Aktien folglich gut fahren.

Wie sinnvoll ist es dagegen, das Kapital einfach auf dem Sparkonto zu belassen? Seit der Finanzkrise von 2008 hat diese Strategie erfreulich gut funktioniert. Solange man nicht von Negativzinsen betroffen war, blieb der Werterhalt dank der geringen Teuerung gewährleistet. Und im Gegensatz zum ständigen Auf und Ab an der Börse schonte das Konto die Nerven.

Für die kommenden Jahre allerdings ist Cash wohl eine schlechte Anlage. Auch wenn die Schweizerische Nationalbank die Leitzinsen im Herbst wieder auf null bringt. Die Banken werden die Sparzinsen nur sehr

zögerlich anheben. Das liegt daran, dass auch ihre Hypothekareinnahmen nur schrittweise ansteigen. Viele Hausbesitzer haben langfristige Hypotheken abgeschlossen. Zudem schwimmen die Banken noch immer in liquiden Mitteln, so dass vorerst kein Kampf um Spargelder ausbrechen wird.

Auch Bundesobligationen sind derzeit keine attraktive Investition für sicherheitsorientierte Anleger. Eine zehnjährige Schweizer Staatsanleihe rentiert derzeit mit 0,8% - teuerungsbereinigt ist das ein Verlustgeschäft. Eine bessere Alternative bieten immerhin Kassenobligationen, welche nun wieder aus ihrem Dornröschenschlaf erwachen.

Laut dem Vergleichsdienst Moneyland zahlen die besten Anbieter für eine zweijährige Laufzeit ebenfalls 0,8% Zins. Man verdient also gleich viel wie mit der Staatsanleihe, hat das Geld aber deutlich weniger lang gebunden. Bei einer vierjährigen Kassenobli steigt der Zins gar auf bis zu 1,1%. Wer 10 000 Fr. investiert, hat damit bis am Ende immerhin 440 Fr. verdient. Das ist zwar nicht berauschend, aber mehr als der erwartbare Ertrag auf dem Sparkonto.

Die beste Woche hatte ...

Klaus-Michael Kühne



Schon als Kind wusste Klaus-Michael Kühne, dass er eines Tages eine Firma führen sollte. Und so kam es auch. Der 85-Jährige hat die Spedition seines Vaters zum Weltkonzern Kühne + Nagel (K+N) geformt, die Höhenklinik Davos gerettet und spendet Millionen für die Forschung. Nun will es der reichste Deutsche nochmals wissen und schwingt sich auf zum grössten Aktionär der Lufthansa. Seit Mittwoch hält

er 15% der Aktien und meldete Interesse an einem Sitz im Aufsichtsrat an. Nicht für sich, sondern um einen Vertreter zu delegieren.

Bereits im Mai hatte der Milliardär verlauten lassen, er verfolge mit der Investition strategische Ziele. Das löste Spekulationen aus, Kühne wolle die zwölf Transportflugzeuge mitnutzen. Lieferengpässe und hohe Frachtraten in der Schifffahrt lassen beide Branchen gerade zusammenrücken. So interessieren sich Reeder für Anteile an Air France-KLM und der früheren Alitalia. K+N und Lufthansa schlossen zudem 2021 eine Allianz zur Förderung von Kraftstoffen, die CO₂-neutrales Fliegen ermöglichen sollen. (fp.)