

# Übertragung von Grundstücken an Nachkommen

Walder Wyss Breakfast

16. November 2022

# Übertragung von Grundstücken an Nachkommen

---

1	<b>Grundlagen</b>	<b>André Kuhn</b>
2	Erbrechtliche Aspekte	Stephanie Eggimann
3	Auswirkungen auf die Ergänzungsleistungen	Christine Glättli
4	Fazit & Diskussion	Christine Glättli Stephanie Eggimann André Kuhn

# Übertragung von Grundstücken



Kauf

Gemischte  
Schenkungen

Schenkungen

# Typische Gegenleistungen der Erwerbenden

Bargeld

Übernahme der Hypothek

Nutzniessung z.G. der übertragenden Person(en)

Wohnrecht z.G. der übertragenden Person(en)

# Nutzniessungsvorbehalt

Nutzniessung = umfassendes Nutzungs- und Gebrauchsrecht an einer fremden Sache

Nutzniesser erhält sämtliche Erträge aus dem Grundstück (z.B. bei Vermietung)

Nutzniesser trägt Kosten für gewöhnlichen Unterhalt und Bewirtschaftung, Hypothekarzinsen sowie Steuern

Eigentümer amortisiert die Hypothek und trägt den ausserordentlichen Unterhalt (abweichende vertragliche Regelung vorbehalten)

# Weitere vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

(Limitierte)  
Vorkaufsrechte z.G.  
Geschwister

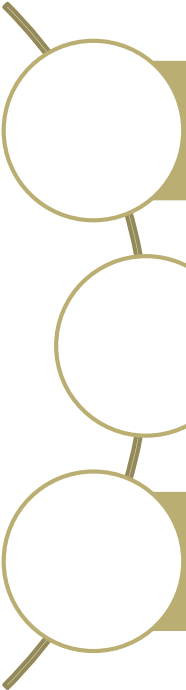
Gewinnanteilsrecht  
z.G. Geschwister

Rückkaufsrecht z.G.  
Verkäuferschaft

Rückfall der  
Schenkung  
(Art. 247 OR)

Aufteilung in  
Stockwerkeigentum

# Steuerliche Auswirkungen

- 
- Grundstückgewinnsteuer
  - Handänderungssteuer
  - Schenkungssteuer

# Grundstückgewinnsteuer

## Kaufvertrag

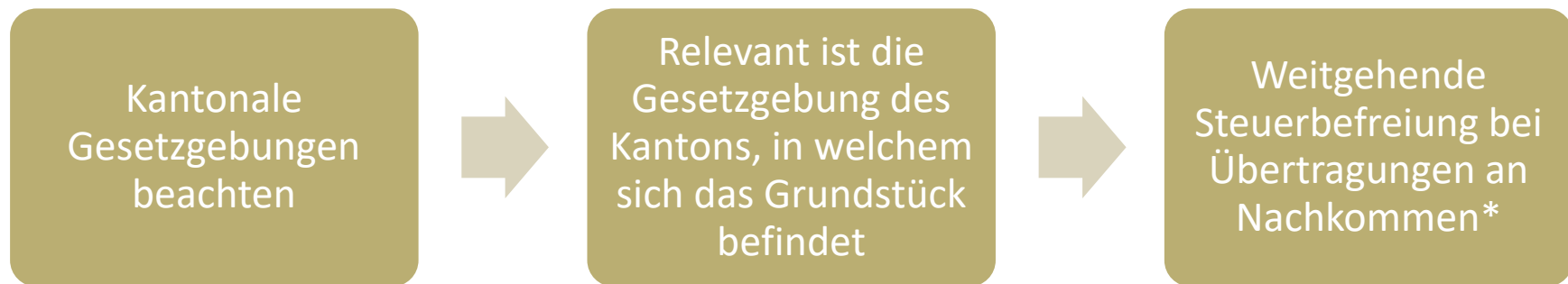
- Grundstückgewinnsteuer fällt an
- Höhe abhängig vom Rohgewinn und der Haltedauer

## Schenkungsvertrag

- Besteuerung des Grundstückgewinns wird aufgeschoben
- Erwerbende Person tritt in die Rechtsstellung der veräussernden Person ein
- Abgrenzung zum (steuerbaren) Kaufvertrag bei gemischten Schenkungen (z.B. Übernahme der Hypothek, Nutzniessungsvorbehalt)



# Handänderungssteuer und Schenkungssteuer



\* Vorsicht: Rückübertragung auf die Eltern kann Steuerfolgen haben (z.B. Kanton BE).

# Übertragung von Grundstücken an Nachkommen

1 Grundlagen

André Kuhn

---

2 **Erbrechtliche Aspekte**

**Stephanie Eggimann**

---

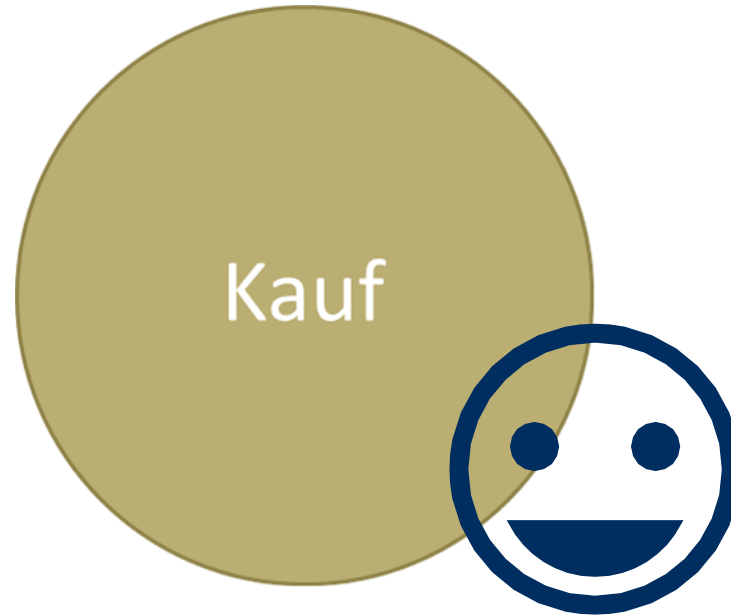
3 Auswirkungen auf die Ergänzungsleistungen

Christine Glättli

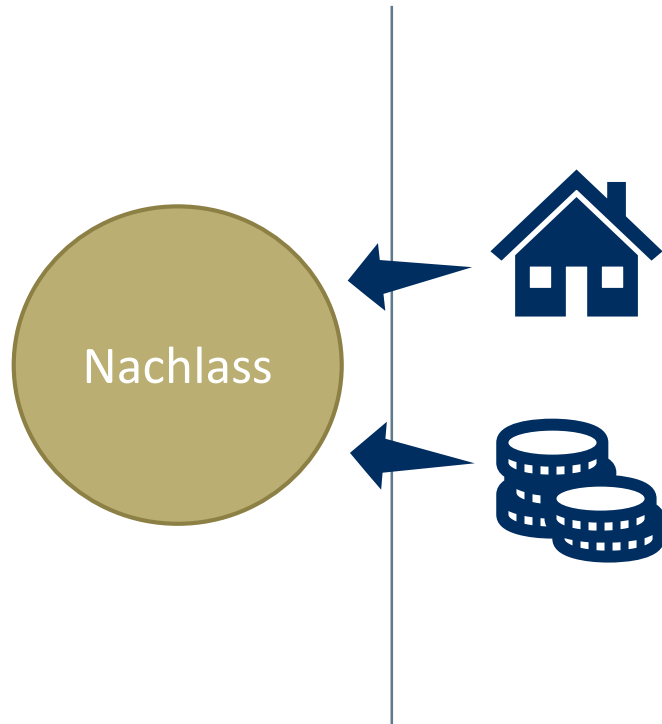
4 Fazit & Diskussion

Christine Glättli  
Stephanie Eggimann  
André Kuhn

# Lebzeitige Übertragung



# Lebzeitige Übertragung – Ausgleichung



Nachkommen haben alle lebzeitigen Zuwendungen des Erblassers zur Ausgleichung zu bringen

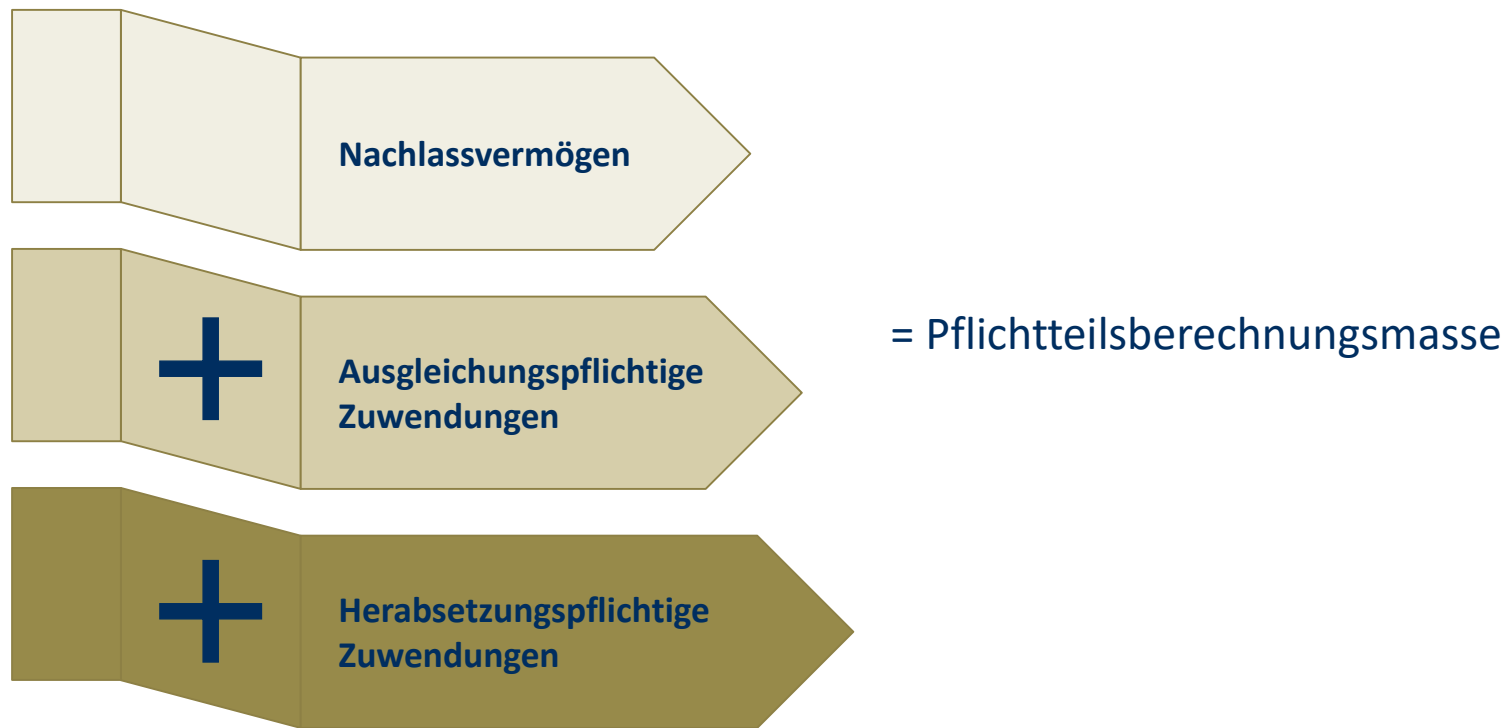
- Durch Einwerfung des Grundstückes
- Durch Ausgleichung in bar

Todestagsprinzip

Lösungsansätze:

- Ausgleichungsdispens oder Festlegung von Anrechnungswerten
- Schenkung von Bargeld und Verkauf der Liegenschaft (Ausgleichung des Nominalbetrages)

# Lebzeitige Übertragung – Herabsetzung



# Fallbeispiel

Erblasser E hat 3 Kinder (A, B, C), die Ehefrau (F) ist bereits vorverstorben

Schenkung des Grundstückes an Kind A

Wert bei Schenkung: CHF 1.5 Mio.; Wert bei Tod von E: CHF 3 Mio.

Nettonachlassvermögen: CHF 300'000

## Ausgleichung:

- Nachlassvermögen + Wert des Grundstückes im Todeszeitpunkt = CHF 3.3 Mio. (sog. Teilungsmasse)
- Erbanspruch pro Kind (1/3): CHF 1.1 Mio.
- Häftige Aufteilung des Nachlassvermögens auf B und C (je CHF 150'000)
- Ausgleichszahlung von je CHF 950'000 von A an B und C
- **A bezahlt total CHF 1.9 Mio.**
- **A erhält total CHF 1.1 Mio.**

## Herabsetzung:

- Nachlassvermögen + Wert des Grundstückes im Todeszeitpunkt = CHF 3.3 Mio. (sog. PBM)
- Pflichtteil pro Kind (1/6 ab 2023): CHF 550'000
- Häftige Aufteilung des Nachlassvermögens auf B und C (je CHF 150'000)
- Herabsetzbarer Betrag zu Gunsten von B und C je CHF 400'000
- **A bezahlt total CHF 800'000**
- **A erhält total CHF 2.2 Mio.**

# Mitwirkung aller (pflichtteilsgeschützten) Erben

## Ausgangslage

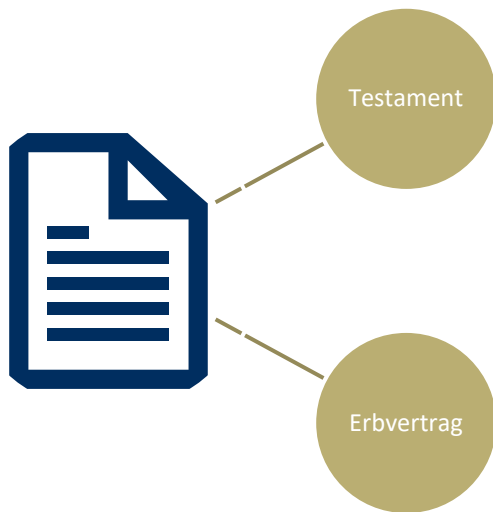
- E will seine Liegenschaft an A verschenken
- Die beiden anderen Kinder B und C wirken am Vertrag mit
- Definition des Anrechnungswerts von CHF 1.5 Mio.
- Verzicht von B und C auf die Herabsetzung
- Wert der Liegenschaft bei Tod von E: CHF 3 Mio.
- Nettonachlassvermögen: CHF 300'000

## Erbrechtliche Folgen

- Nachlassvermögen + Anrechnungswert = CHF 1.8 Mio. (Teilungsvermögen)
- Anspruch pro Nachkomme (1/3): CHF 600'000
- Häftige Aufteilung des Nachlassvermögens auf B und C (je CHF 150'000)
- Ausgleichszahlung von je CHF 450'000 von A an B und C
- Keine Herabsetzbarkeit des Mehrwertes
- **A bezahlt total CHF 900'000**
- **A erhält total CHF 2.1 Mio.**



# Übertragung von Todes wegen



## Regel Nr. 1:

Keine Regelung ist die schlechteste Regelung

Erben haben grundsätzlich denselben Anspruch auf die Nachlasswerte

Teilungsvorschriften,  
Vermächtnis oder  
Erbeinsetzung

# Übertragung von Grundstücken an Nachkommen

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Grundlagen                                       | André Kuhn  |
| 2 | Erbrechtliche Aspekte                            | Stephanie Eggimann                                    |
| 3 | <b>Auswirkungen auf die Ergänzungsleistungen</b> | <b>Christine Glättli</b>                              |
| 4 | Fazit & Diskussion                               | Christine Glättli<br>Stephanie Eggimann<br>André Kuhn |

# Grundsätze Ergänzungsleistung

Alleinstehende Person im Altersheim

Einnahmen	CHF	Ausgaben	CHF
AHV	28'680.00	Heimkosten (Pflegestufe 1, CHF 165.25 pro Tag)	60'316.25
PK	19'200.00	Freie Quote für persönliche Auslagen (monatlich CHF 367.00)	4'404.00
Vermögensverzehr		Durchschnittliche KK-Prämie	6'588.00
Liegenschaft Nettowert CHF 400'000.00	40'000.00	Unterhaltskosten Liegenschaft	8'000.00
Übriges Vermögen CHF 90'000.00 abzügl. Freigrenze 30'000.00	6'000.00		
<b>Total Einnahmen</b>	<b>93'880.00</b>	<b>Total Ausgaben</b>	<b>79'308.25</b>

# Vermögensschwelle

Alleinstehende Personen: CHF 100'000

Ehepaare: CHF 200'000

Rentenberechtigte Waisen und Kindern, die einen Anspruch auf eine Kinderrente der AHV oder IV begründen: CHF 50 000

# Grundsätze Ergänzungsleistung

Alleinstehende Person im Altersheim, Liegenschaft an Tochter geschenkt

Einnahmen	CHF	Ausgaben	CHF
AHV	28'680.00	Heimkosten (Pfleigestufe 1, CHF 165.25 pro Tag)	60'316.25
PK	19'200.00	Freie Quote für persönliche Auslagen (monatlich CHF 367.00)	4'404.00
Vermögensverzehr		Durchschnittliche KK-Prämie	6'588.00
Liegenschaft Nettowert CHF 400'000.00	40'000.00		
Übriges Vermögen CHF 90'000.00 abzügl. Freigrenze 30'000.00	6'000.00		
<b>Total Einnahmen</b>	<b>53'880.00</b>	<b>Total Ausgaben</b>	<b>71'308.25</b>

# Freiwilliger Vermögensverzicht

- Ein Vermögensverzicht liegt vor, wenn eine Person:
  - Vermögenswerte veräussert, ohne dazu rechtlich verpflichtet zu sein, und die Gegenleistung weniger als 90 Prozent des Wertes der Leistung entspricht, oder
  - im zu betrachtenden Zeitraum mehr Vermögen verbrauchte, als gemäss Gesetz zulässig wäre
- Die Höhe des Verzichts bei Veräusserung entspricht der Differenz zwischen dem Wert der Leistung und dem Wert der Gegenleistung
- Wert der Leistung berechnet sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert, Kantone können bei Grundstücken den Repartitionswert vorsehen
- Abzug von CHF 10'000 pro Jahr

# Freiwilliger Vermögensverzicht

Wird angerechnet als wäre nie darauf verzichtet worden

Vermögensverzicht	CHF
Schenkung Liegenschaft Repartitionswert (amtl. Wert, 125%), abzüglich übernommene Hypothek	400'000.00
- jährlicher Abzug von CHF 10'000.00 (8 Jahre)	80'000.00
<b>Total freiwilliger Vermögensverzicht</b>	<b>320'000.00</b>

# Freiwilliger Vermögensverzicht

Alleinstehende Person im Altersheim

Einnahmen	CHF	Ausgaben	CHF
AHV	28'680.00	Heimkosten (Pflegerstufe 1, CHF 165.25 pro Tag)	60'316.25
PK	19'200.00	Freie Quote für persönliche Auslagen (monatlich CHF 367.00)	4'404.00
Vermögensverzehr		Durchschnittliche KK-Prämie	6'588.00
Liegenschaft Nettowert CHF 320'000.00	32'000.00		
Übriges Vermögen CHF 90'000.00 abzügl. Freigrenze 30'000.00	6'000.00		
<b>Total Einnahmen</b>	<b>85'880.00</b>	<b>Total Ausgaben</b>	<b>71'308.25</b>



# Vermögensschwelle

Alleinstehende Personen: CHF 100'000

Ehepaare: CHF 200'000

Rentenberechtigte Waisen und Kindern, die einen Anspruch auf eine Kinderrente der AHV oder IV begründen: CHF 50 000

# Rückerstattungspflicht der Erben

Neu aufgenommen wurde die Rückerstattungspflicht der Erben, wenn eine Person rechtmässig Ergänzungsleistungen bezogen hat:

- Die Rückerstattung ist nur von demjenigen Teil des Nachlasses zu leisten, der den Betrag von 40 000 Franken übersteigt.
- Bei Ehepaaren entsteht eine Rückerstattungspflicht erst aus dem Nachlass des Zweitverstorbenen.

# Übertragung von Grundstücken an Nachkommen

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Grundlagen                                | André Kuhn   |
| 2 | Erbrechtliche Aspekte                     | Stephanie Eggimann   |
| 3 | Auswirkungen auf die Ergänzungsleistungen | Christine Glättli  |
| 4 | <b>Fazit &amp; Diskussion</b>             | <b>Christine Glättli<br/>Stephanie Eggimann<br/>André Kuhn</b> |
-

# Fazit

- Schenkungen auszurichten, um das Vermögen zu verkleinern, damit später Ergänzungsleistungen bezogen werden können, ist nicht zielführend.
- Bei einer lebzeitigen Übertragung von Grundstücken an Nachkommen ist es anzustreben, alle (pflichtteilgeschützten) Erben an einen Tisch zu bringen.
- Es bestehen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten und es sollte immer eine für den konkreten Einzelfall passende Lösung gesucht werden.

# Fragen & Antworten



# Referierende



**Christine Glättli**  
Konsulentin

Dr. iur., Rechtsanwältin und Notarin  
Telefon direkt: +41 58 658 29 20  
christine.glaettli@walderwyss.com



**André Kuhn**  
Managing Associate

Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar  
Telefon direkt: +41 58 658 29 36  
andre.kuhn@walderwyss.com



**Stephanie Eggimann**  
Associate

MLaw, Rechtsanwältin  
Telefon direkt: +41 58 658 29 43  
stephanie.eggiman@walderwyss.com

Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit