

# Bauen und Wohnen – Ihr Ratgeber vor Ort

## Lebzeitige Übertragung des Hauses auf die Kinder



Foto: Zfg.

### Geschätzte Leserin Geschätzter Leser

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?

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. Ebensovien 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 eine öffentlich beurkundeten Kaufvertrag erstellen und die Parteien zu gegebener Zeit zum Unterschreiben einladen. Im Kanton Bern wird diese Urkunde durch einen freischaffenden Notar ausgefertigt.

Der Verkäufer (Elternteil oder Eltern) wird beim «normalen» Liegenschaftensverkauf grundstückgewinnsteuerpflichtig.

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

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

Auch diese Übertragung bedarf der öffentlichen Beurkundung (Kanton Solothurn: Amtschreiberei; Kanton Bern: freischaffender Notar). 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 Liegenschaft 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 dieser Broschüre sprengen. Lassen Sie sich vor der Übertragung fachmännisch beraten.

#### ■ 4. Zu guter letzt: Die 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 Zusage 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 einzubeziehen.

### Die neue WEBSITE ist da!

Besuchen Sie uns unter:  
[www.chiricodienstleistungen.ch](http://www.chiricodienstleistungen.ch)

Verwaltungen  
Mietliegenschaften  
Stockwerkeigentum  
Haus- und Gartenservice



Vermittlungen  
Schatzungen  
Promotionen



Advokatur  
Notariat  
Rechtsberatung

Chirico & Partner  
Rechtsanwälte - Notare

**all IN ONE**

RECHTSBERATUNG inkl.

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](mailto:kontakt@chiricoimmobilien.ch)  
[www.chiricoimmobilien.ch](http://www.chiricoimmobilien.ch)

**PROVIDERE CONCEPTS**  
Versicherung Assurance Assicurazioni | Vorsorge Prévoyance Previdenza | Vermögen Patrimoine Patrimonio

Seit 10 Jahren ein verlässlicher Partner für Ihre Versicherungs- oder Vorsorgelösungen.

Kompetent unterstützen wir Sie bei sämtlichen Privat- und Geschäftsversicherungen.

**PROVIDERE CONCEPTS AG**  
Silbergasse 42, Postfach 955  
2501 Biel/Bienne  
Telefon 032 544 14 14  
[info@providereconcepts.ch](http://info@providereconcepts.ch) / [www.providereconcepts.ch](http://www.providereconcepts.ch)

Bodenbeläge . Teppiche . Parkett  
Vorhangsysteme

Mobilia Solothurn AG  
032 622 34 24  
[info@bodenmobilia.ch](mailto:info@bodenmobilia.ch)  
[bodenmobilia.ch](http://bodenmobilia.ch)

40 Jahre  
**bodenMobilia**

**GRÜTTER + WILLI AG**  
UMBAU UND RENOVATIONEN

**SCHREINEREI  
SCHWARZ AG**

Küchen *Creation* AG