

50plus

DAS MAGAZIN FÜR EIN
GENUSSVOLLES LEBEN

KREBS
 Neue Therapie-
 formen schaffen
 Hoffnung

→ BEWUSSTER LEBEN -
**Tagebuch
 schreiben**

Wer Erfahrungen festhält,
 gewinnt neue Erkenntnisse

→ **BESSER ESSEN**

Berni, das neue Paradies für
 Feinschmecker

→ **SCHÖNER WANDERN**

Unterengadin: wo sich Natur
 mit Kunst verbindet





Immobilien vererben: Worauf Sie achten sollten

Unser Erbspezialist Benno Studer erklärt an zwei typischen Beispielen, wie sich Erbstreitigkeiten rund um Grundbesitz verhindern lassen.

VON BENNO STUDER

«Wenn ein Nachkomme seine Erbschaft, d. h. den Pflichtteil ausbezahlt haben möchte, das ganze Vermögen aber in der Immobilie steckt, die der überlebende Elternteil weiterhin bewohnen will: Was ist vorsorglich und rechtsgültig zu tun?»

Das Gesetz selber sieht einen Schutz für den überlebenden Ehegatten vor, wenn eine Übernahme der ehelichen Liegenschaft finanziell nicht verkraftbar wäre. In diesem Falle kann er ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung verlangen, damit er das eheliche Domizil nicht verlassen muss (Art. 612 aZGB). Es macht aber Sinn, zusätzliche Massnahmen für den überlebenden Ehegatten zu treffen.

Zu denken ist dabei an:

- **einen Ehevertrag**

Mit einem Ehevertrag kann das während der Ehe gemeinsam erworbene Vermögen dem überlebenden Ehegatten zugewendet werden. Wurde die Liegenschaft während der Ehe gekauft oder gebaut, kann der überlebende Ehegatte auf diese Weise Alleineigentümer werden. Diese Lösung ist gegenüber den gemeinsamen Nachkommen nicht anfechtbar.

- **Ehevertrag mit Gütergemeinschaft**

Wurde die Liegenschaft von einem Ehegatten in die Ehe eingebracht oder während der Ehe geerbt, kann der überlebende Ehegatte durch einen Wechsel des Güterstandes begünstigt werden. Der Pflichtteil der Nachkommen beträgt – auch bei nichtgemeinsamen Nachkommen – nur 3/16 (drei Sechzehntel), während 13/16 (dreizehn Sechzehntel) im Eigentum des überlebenden Ehegatten stehen.

- **Testament und Erbvertrag**

Der überlebende Ehegatte kann durch die Zuweisung der verfügbaren Quote von 1/8 des Nachlasses oder Einräumung der Nutzniessung am ganzen Nachlass zusätzlich abgesichert werden.

Die massgeschneiderte Lösung hängt von den konkreten Verhältnissen ab. In der Praxis führt meist eine Kombination von Ehe- und Erbvertrag zur optimalen Lösung.

«Ich besitze Bauland und ein Dreifamilienhaus. Welcher Preis gilt beim Erben? Das Bauland wurde vom Steueramt mit CHF 200 000.– eingetragen. Der effektive Wert ist ca. CHF 700 000.–. Beim Haus ist es das Gleiche.»

Für die Erbteilung gilt grundsätzlich der Verkehrswert. Dies ist der Wert, der mutmasslich bei einem Verkauf an Dritte erzielt werden könnte, also der Marktwert. Bei einem Verkauf ausserhalb der Familie ist der Verkaufserlös massgebend. Dies ist die einfachste Lösung, weil Geld immer teilbar ist. Heikler ist es, wenn die Liegenschaft einem Miterben übertragen werden soll. Eine Verkehrswertschätzung wird in den meisten Fällen unabdingbar sein. Für die Eigentumsübertragung ist die Zustimmung aller Erben erforderlich. Wenn nur einer die Zustimmung verweigert, kommt der Verkauf nicht zustande. Soll daher die Liegenschaft oder das Bauland in der Familie bleiben, sollten auf jeden Fall die Schätzmethode sowie ein allfälliger Familienrabatt letztwillig im Testament festgelegt werden. Ebenfalls kann mittels Teilungsvorschriften bestimmt werden, welcher Nachkomme welches Grundstück oder welche Liegenschaft erhalten soll.

Will der Erblasser einem Kind eine Liegenschaft vermachen, ohne dass die Miterben unterzeichnen müssen, kann er anordnen, dass die Liegenschaft als Vermächtnis übertragen wird. Dazu muss er einen Willensvollstrecker bestimmen, der die Liegenschaft dem Vermächtnisnehmer überträgt, um Streitereien zu vermeiden.

Dr. iur. Benno Studer ist Notar, Fürsprecher und Fachanwalt SAV Erbrecht. www.studer-law.com