

# Übertragung der Liegenschaft: Deal mit Tücken

**Eigentum** Das Haus oder die Wohnung noch zu Lebzeiten den Nachkommen vermachen: Dafür gibt es verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen.

**Karin Meier**

Manchmal ist es die Aussicht auf mögliche hohe Pflegekosten, die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer auf die Idee bringt, ihre Liegenschaft dem Nachwuchs zu übergeben und so ihr Vermögen für die Nachkommen zu sichern. In anderen Fällen ist es der Wunsch, die geliebte Liegenschaft in guten Händen zu wissen, der zu neuen Eigentumsverhältnissen führt. Doch egal, aus welcher Motivation man handelt: Die Übergabe einer Liegenschaft an die nächste Generation ist ein Schritt, der nicht nur finanziell weitreichende Folgen hat, sondern auch die Autonomie der Eltern stark verändern kann.

## Teurer Erbvorbezug

«Für die Übertragung einer Liegenschaft an ein Kind zu Lebzeiten gibt es vier Möglichkeiten», sagt Pius Koller, Fachanwalt SAV Erbrecht und Präsident der Fachkommission Erbrecht deutsche Schweiz des Schweizerischen Anwaltsverbands SAV: «Den Erbvorbezug, die Schenkung, die gemischte Schenkung und den Verkauf.» Bei einem Erbvorbezug

oder einer Schenkung geht die Liegenschaft an das betreffende Kind über. Nach dem Tod der Eltern wird der Erbvorbezug oder das Geschenk dem Erbe angerechnet, damit das Kind gegenüber den übrigen Erbinnen und Erben keinen Vorteil hat. Die Anrechnung erfolgt zum Verkehrswert, den die Liegenschaft zum Todeszeitpunkt der Eltern hat und nicht zum Wert, den die Liegenschaft zum Zeitpunkt des Erbvorbezugs beziehungsweise der Schenkung aufwies.

Im ungünstigsten Fall kann das Kind, welches den Erbvorbezug oder die Schenkung erhalten hat, die anderen Erbinnen und Erben nicht auszahlen und muss die Liegenschaft verkaufen. Bei einer Schenkung können die Eltern das Kind schriftlich von dieser Ausgleichspflicht befreien. In diesem Fall erfolgt der Ausgleich nur bis zur Höhe der Pflichtteile der übrigen Erbinnen und Erben. Ein Erbvorbezug hingegen ist immer ausgleichspflichtig. Um Erbschaftsstreitigkeiten zu vermeiden und sicherzustellen, dass das Kind nach dem Tod der Eltern die Liegen-

schaft behalten kann, empfiehlt Pius Koller Folgendes: «Idealerweise einigen sich die Eltern, das Kind und die übrigen Erbinnen und Erben bereits zum Zeitpunkt der Schenkung oder des Erbvorbezugs über den Wert, zu dem die Liegenschaft beim Erben dereinst angerechnet werden soll.»

## Eingeschränkte Autonomie

Bei einem Verkauf entfallen solche Fragen. «Alternativ können die Eltern dem Kind ein zinsloses Darlehen gewähren, anstatt

einen Teil des Vermögens definitiv zu übergeben», sagt Jeannette Schaller, Leiterin Finanzplanung bei der Migros Bank. Erfolgt der Verkauf zu einem zu tiefen Preis, handelt es sich um eine gemischte Schenkung. «Die Schenkungskomponente beginnt ab einem Verkaufspreis, der 15 Prozent unter dem Verkehrswert liegt. Wie eine andere Schenkung auch muss sie im Erbfall ausgeglichen werden, sofern keine Befreiung von der Ausgleichspflicht vorliegt», sagt Pius Koller.

Im Falle eines Erbvorbezugs oder einer Schenkung kann den Eltern ein Wohnrecht oder die Nutzniessung gewährt werden. Bei einem Wohnrecht dürfen die Eltern in der Liegenschaft wohnen bleiben. Sie dürfen sie jedoch nicht umgestalten und sind auch nicht mehr berechtigt, selbst grössere Reparaturen vorzunehmen. Wird eine Nutzniessung vereinbart, dürfen die Eltern die Liegenschaft vermieten. Zudem tragen sie die Kosten für die Hypothek, die Versicherungen und die Abgaben und versteuern die Liegenschaft. «In beiden Fällen büssen die Eltern

einen Teil ihrer Autonomie ein. So dürfen sie die Liegenschaft beispielsweise nicht veräussern, um sich mit dem Erlös eine Alterswohnung zu kaufen», sagt Pius Koller.

## Ein wohlüberlegter Entscheid

Eltern, die ihre Liegenschaft einem Kind übergeben wollen, tun gut daran, die verschiedenen Optionen mit allen Vor- und Nachteilen sorgfältig zu prüfen, bevor sie sich für eine Variante entscheiden. «Eine gute Finanzplanung, bei der die Auswirkungen der verschiedenen Optionen auf das Einkommen, das Vermögen und die Steuerbelastung durchgerechnet werden, ist enorm wichtig», sagt Jeannette Schaller. Ebenso zentral ist das Gespräch mit einem auf Erbrecht spezialisierten Anwalt.

Um die Übernahme der Pflegekosten kommt man im Übrigen kaum herum. Denn der Erbvorbezug oder die Schenkung an ein Kind wird den Eltern weiterhin als Vermögen angerechnet. «Lediglich 10 000 Franken pro Jahr lassen sich ab dem Zeitpunkt der Schenkung oder des Erbvorbezugs abziehen», sagt

Jeannette Schaller. Seit 2021 müssen die Nachkommen zudem in vielen Fällen die Ergänzungsleistungen zurückzahlen, welche ihre Eltern in den letzten zehn Jahren ihres Lebens bezogen hatten. Den Fokus auf die Sicherung des Erbes für die Nachkommen hält Pius Koller ohnehin für verfehlt: «Eltern schulden ihren Kindern eine Erziehung und eine Ausbildung, aber kein Erbe. Bei den Überlegungen zur Übertragung einer Liegenschaft gehen die Bedürfnisse der Eltern oft etwas vergessen.»

**«Bei Überlegungen zur Übertragung einer Liegenschaft gehen die Bedürfnisse der Eltern oft etwas vergessen.»**

**Pius Koller**  
Fachanwalt SAV Erbrecht

**«Lediglich 10 000 Franken pro Jahr lassen sich ab dem Zeitpunkt der Schenkung oder des Erbvorbezugs abziehen.»**

**Pius Koller**  
Fachanwalt SAV Erbrecht

ANZEIGE

## EINSAMKEIT IST MEHR ALS EIN GEMÜTSZUSTAND UND SOLLTE ERNST GENOMMEN WERDEN

Über Einsamkeit wurde zuletzt im Zusammenhang mit sozialer Isolation durch Corona-Massnahmen häufiger gesprochen. Während man Einsamkeit früher im Gesundheitssystem als bedauernswerte soziale Problematik ansah, ist man heutzutage durch Forschungsergebnisse zu den gesundheitlichen Folgen von Einsamkeit zunehmend sensibilisiert. Warum Einsamkeit ein Gesundheitsproblem darstellt und man als betroffene Person etwas dagegen unternehmen sollte, erklärt Dr. med. Astrid Habenstein.



Dr. med. Astrid Habenstein arbeitet als leitende Ärztin auf der Kriseninterventionsstation der Privatklinik Wyss.

Die Privatklinik ist eine führende Fachklinik für Psychiatrie und Psychotherapie. Gegründet im Jahr 1845 ist die Privatklinik Wyss die älteste psychiatrische Privatklinik der Schweiz. Zu den Kompetenzbereichen gehört die Behandlung von Depressionen inklusive Burnout sowie Angst- und Zwangsstörungen.

Die Klinik bietet ihre ambulanten, tagesklinischen und stationären Leistungen in der Region Bern, Münchenbuchsee und Biel an. Zudem steht sie für ein spannendes Umfeld als Aus-, Weiter- und Fortbildungsstätte und beschäftigt ein interprofessionelles Team aus rund 300 Mitarbeitenden.

[www.privatklinik-wyss.ch](http://www.privatklinik-wyss.ch)

### Was ist Einsamkeit?

Einsamkeit ist ein quälendes Gefühl, ausgelöst durch die Wahrnehmung unzureichender sozialer Verbundenheit und gegenseitiger Unterstützung. Dieses Gefühl hängt nicht zwangsläufig damit zusammen, ob tatsächlich das soziale Netz fehlt.

### Wer ist von Einsamkeit betroffen?

Alle Menschen können im Rahmen ihrer Lebenssituation von chronischer Einsamkeit betroffen sein. Das höchste Risiko haben Jugendliche und ältere Menschen. Ältere Menschen rutschen häufig nach ihrer Pensionierung, dem

Tod von Bezugspersonen oder der Abnahme ihrer Mobilität in die Einsamkeit.

### Was ist das Problematische an Einsamkeit?

Für uns Menschen als grundlegend soziale Wesen ist die Selbsterhaltung ohne Gruppenzugehörigkeit immer nur ein evolutionärer «Plan B», der mit verschiedenen Anpassungen im Funktionieren des Organismus verbunden ist. Diese Anpassungen zielen auf das kurzfristige Überleben in einer bedrohlichen Umgebung ab, unter anderem mithilfe höherer Stresswerte. Die mangelnde Regenerationsfähigkeit verschlechtert jedoch die Gesundheit der betroffenen Person.

### Welche gesundheitlichen Folgen hat Einsamkeit?

Einsamkeit erhöht die Wahrscheinlichkeit, an Erkrankungen des Herz-Kreislaufsystems, Angststörungen, Depressionen und an Demenzen zu leiden sowie gebrechlich zu werden. Einsamkeit erhöht die Wahrscheinlichkeit, in einem Jahr zu versterben um annähernd 30%. Eine Meta-Analyse von 148 Studien zeigt, dass sich Einsamkeit gleich negativ auf die Gesundheit auswirkt wie der Konsum von bis zu 15 Zigaretten pro Tag. Einsamkeit erwies sich weiterhin als gesundheitsschädlicher als Übergewicht. Zudem beschreiben Betroffene allgemein eine deutlich geringere Lebenszufriedenheit.

### Kann man etwas gegen Einsamkeit tun?

Ja, als betroffene Person kann man etwas gegen Einsamkeit unternehmen. Der Weg aus der Einsamkeit kann jedoch zu Beginn schwierig bis unmöglich scheinen und viele Menschen benötigen zunächst psychotherapeutische Unterstützung hierbei. In der Privatklinik Wyss helfen wir nicht

nur, die Einsamkeitsspirale kurzfristig zu unterbrechen, wir tragen auch dazu bei, längerfristige individuelle Wege aus der Einsamkeit zu suchen.



Abbildung: Sommerzeit auf dem Klinikareal: Das Lärchen Haus, eines der Patientenhäuser der Privatklinik Wyss in Münchenbuchsee.



**PRIVATKLINIK WYSS**

SEIT 1845