

Glück hat, wer Immobilien erbt – doch oft beginnt dann erst der Krach

Drei Rechtsanwälte berichten, weshalb Liegenschaften-Erbschaften so oft zu Streitigkeiten führen

LORENZ HONEGGER

Steigende Immobilienpreise verunmöglichen vielen jungen Schweizerinnen und Schweizern den Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung. Glück hat, wer in der Familie bereits eine Immobilie hat, die er eines Tages erben oder schon zu Lebzeiten übernehmen kann. Doch so einfach ist es nicht, wie Gespräche mit drei Rechtsanwälten mit Fachgebiet Erbrecht zeigen.

Besonders in Familien, in denen zu Lebzeiten keine Vorkehrungen für den Erbfall getroffen worden sind, verursachen die Nachlässe juristische Streitigkeiten, die sich über Jahre hinziehen und enorme Kosten mit sich bringen können – gerade auch dann, wenn die Nachkommen im betreffenden Haus aufgewachsen und emotional stark damit verbunden sind. Im Folgenden werden fünf typische Streitfälle im Zusammenhang mit geerbten Immobilien beleuchtet.

Fall 1: Die Immobilie geht als Erbvorbezug an eines von zwei Kindern – danach steigt der Wert des Eigenheims stark an

Viele Eltern übertragen ihr Eigenheim schon zu Lebzeiten einem ihrer Kinder als Erbvorbezug oder Schenkung. Beispielsweise erhält die Tochter die Immobilie im Wert von 1 Mio. Fr., während der Sohn den gleichen Betrag in Form von Bargeld bekommt, damit ausgeglichene Verhältnisse herrschen. Ein erbitteter Erbstreit unter Geschwistern ist mit diesem – auf den ersten Blick fairen – Vorgehen allerdings nicht ausgeschlossen. Im Gegenteil.

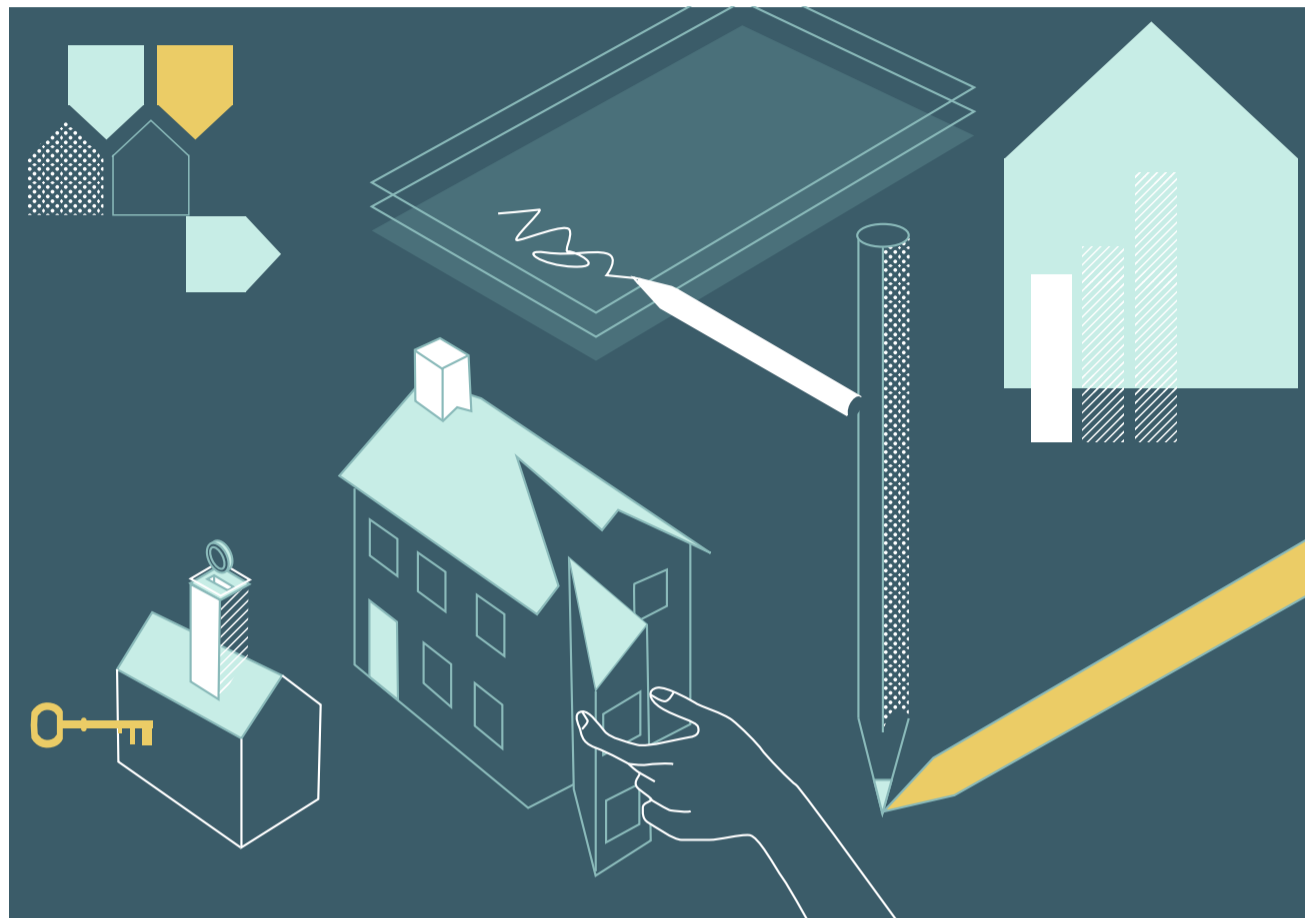
Dafür verantwortlich sind auch der boomende Immobilienmarkt und damit einhergehende Wertsteigerungen: Wenn die Eltern 20 Jahre nach dem Erbvorbezug sterben und sich der Marktwert des Hauses bis dahin auf 2 Mio. Fr. verdoppelt hat, muss die Tochter ihren Bruder für die Wertsteigerung entschädigen, damit dieser vor dem Gesetz nicht benachteiligt ist. «Erfahrungsgemäss verzichten die wenigsten Geschwister auf ihren Anspruch», sagt die Winterthurer Rechtsanwältin Martina Frehner.

Wie viel ein Haus zum Zeitpunkt des Todes oder der Erbteilung an Wert zugenommen hat, ist dabei eine zentrale und höchst umstrittene Frage. Die eine Seite möchte die Immobilie möglichst hoch, die andere möglichst tief einschätzen. Dabei spielen zahlreiche Faktoren eine Rolle: Wenn die Eltern zu Lebzeiten beispielsweise ein Nutzungsrecht für die Immobilie hatten, kann sich das wertmindernd auswirken. Auch eine in Zukunft anfallende Grundstücksgewinnsteuer kann potenziell vom Hauswert abgezogen werden.

Um lange Streitigkeiten und zerrüttete Familienverhältnisse zu vermeiden, empfiehlt Frehner, dass der Erblasser in seinem Testament frühzeitig klare Anweisungen festhält. So kann man beispielsweise definieren, dass der Erbvorbezug eine nicht ausgleichspflichtige Schenkung darstellt, womit die Tochter ihrem Bruder auch bei einer starken Wertsteigerung nichts mehr schuldig ist. «Der Erblasser bevorzugt in diesem Fall die Tochter gegenüber dem Sohn bewusst. Dabei darf allerdings der Pflichtteil nicht verletzt werden.» Es kann sich auch lohnen, einen Gutachter zu bestimmen, der in Streitfällen zum Zug kommt. Oder man legt einen fixen Betrag fest, der bei der Erbteilung als Ausgleichszahlung fällig wird.

Fall 2: Eine Immobilie und mehrere interessierte Erben – das Gericht entscheidet

Wenn mehrere Familienmitglieder als Erbgemeinschaft ein Haus erben und der Verstorbene nicht geregelt hat, wer



Durch Vorkehrungen zu Lebzeiten lassen sich manche juristischen Streitigkeiten bei Nachlässen vermeiden.

ILLUSTRATION JOANA KELEN

«Es gibt nichts Schlimmeres als emotional geführte Erbstreitigkeiten.»

Michael Sigerist
Fachanwalt Erbrecht

die Immobilie übernehmen soll, ist das ein natürlicher Ausgangspunkt für Streitigkeiten. «Erben müssen als Gesamteigentümer alles einstimmig entscheiden. Können sie sich nicht einigen, wer die Liegenschaft übernimmt, entscheidet das Gericht, und das führt immer wieder zu unschönen Resultaten», sagt die Luzerner Rechtsanwältin Domino Hofstetter.

So sei es seit einem Bundesgerichtsentscheid vom Juni 2017 möglich, dass die Gerichte im Streitfall die Immobilie per Losverfahren einem der Nachkommen zuweisen müssen; unabhängig davon, wer nach objektiven Kriterien am geeignetsten für die Übernahme der Liegenschaft ist. Obwohl solche Verfahren mit einem Zufallsentscheid endeten, sei dieses Szenario mit hohen Kosten verbunden. «Oftmals ist das Ergebnis nicht im Interesse der Erben», sagt Hofstetter. Gibt es neben der Liegenschaft keine weiteren, ähnlich wertvollen Vermögenswerte in der Erbmasse, ist die resultierende Lösung noch unschöner: Dann wird die Immobilie per Gerichtsentscheid versteigert und der Erlös unter den Erben aufgeteilt. Das ist meistens dann der Fall, wenn die Immobilie einen hohen Wert hat.

Fall 3: Der überlebende Ehepartner kann die Immobilie nicht halten wegen der Pflichtteile der Kinder

Es ist ein Szenario, das sich keine Familie wünscht: Der Vater stirbt und hinterlässt seine Ehefrau und die beiden minderjährigen Kinder. «Wenn die Eltern keine Vorkehrungen getroffen haben und die während der Ehe erworbene Immobilie den weitaus grössten Vermögenswert darstellt, kann es sein, dass die Mutter die Immobilie nicht halten kann», sagt der Luzerner Fachanwalt Erbrecht Michael Sigerist. Das ist dann der Fall, wenn die Liegenschaft zur Erbschaft des Ehepartners gehört: Die Kinder haben in diesem Szenario einen Pflichtteilsanspruch von drei Achteln auf die väterliche Hälfte der Immobilie. Die Mutter muss ihnen diesen Pflichtteil an der Immobilie auszahlen. «Verfügt sie nicht über die nötigen flüssigen Mittel, muss die Liegenschaft falls möglich hypothekarisch belastet oder im Extremfall verkauft werden.»

Rechtsanwältin Frehner bezeichnet solche Fälle als «stossend». Dennoch

könne die Mutter nicht im Namen ihrer Kinder einen Erbverzicht beschliessen, da sie sich aus rechtlicher Sicht in einem Interessenkonflikt befinde. In solchen Fällen müsse die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (Kesb) einen Teilungsbeistand einsetzen, der die Interessen der Nachkommen vertrete, der dann je nach Fall auf der Auszahlung und folglich dem Zwangsverkauf der Liegenschaft beharren kann. Erwachsene Kinder wiederum können von sich aus auf der Auszahlung ihres Pflichtteils beharren und so den überlebenden Elternteil zwingen, die Immobilie zu verkaufen.

Sowohl mit minderjährigen als auch volljährigen Kindern lässt sich der Zwangsverkauf relativ einfach vermeiden, indem die beiden Ehegatten zu Lebzeiten in einem Ehe- und Erbvertrag regeln, dass beim Todesfall des einen die ganze Errungenschaft auf den überlebenden Ehegatten übergeht. «Voraussetzung ist, dass die Immobilie mit der gemeinsamen Errungenschaft erworben wurde und dass es sich um gemeinsame Nachkommen handelt», sagt Sigerist. Eine weitere Option besteht darin, sich gegenseitig ein lebenslanges Nutzungsrecht einzuräumen.

Leben die Eltern im Konkubinatsverhältnis, ist die Situation noch verzwickter. Man kann sich kein Nutzungsrecht einräumen, und es gibt auch keine gemeinsame Errungenschaft. Durch die 2023 in Kraft tretende Revision des Erbrechts sinken aber zumindest die Pflichtanteile, womit sich die Konkubinatspartner einen höheren Anteil an der Immobilie vererben können.

Fall 4: Die Eltern vermieten einem Kind das Eigenheim zu Lebzeiten, nach dem Tod eines Ehegatten will es aber nicht mehr ausziehen

Manche Eltern vermieten ihren Kindern das Eigenheim lieber, als ihnen die Liegenschaft per Schenkung oder Erbvorbezug zu Lebzeiten zu übertragen. Das kann dann zu Streitigkeiten führen, wenn der Vater stirbt und die Tochter, die mit ihrer eigenen Familie zur Miete im Einfamilienhaus wohnt, nicht ausziehen will, obwohl ihr Bruder und die Mutter die Liegenschaft verkaufen möchten. Die Tochter kann in diesem Fall die Kündigung ihres Mietvertrags wegen des Einstimmigkeits-

prinzips in Erbgemeinschaften einfach blockieren. Ein gerichtlich verfügter Verkauf der Immobilie wäre für die Mutter und den Bruder mit starken Einbussen verbunden, da Immobilien mit einem aktiven Mietverhältnis meist deutlich unter dem eigentlichen Verkehrswert verkauft werden müssen. Als Lösung bietet sich laut Frehner die gerichtliche Einsetzung eines Erbenvertreters an, der das Mietverhältnis auflösen kann.

Fall 5: Überhasteter Erbvorbezug führt zu Streit zwischen Eltern und Nachkommen

Im Juni 2015 lehnte die Schweizer Stimmbevölkerung die Erbschaftsteuer-Initiative mit 71,7% deutlich ab. Viele Schweizer Eigenheimbesitzer übertrugen jedoch ihre Immobilie bereits im Vorfeld ihren Kindern, aus Sorge über die mögliche Einführung

Die Lokalsektionen des Hauseigentümerverbands registrieren ein wachsendes Interesse in Bezug auf erbrechtliche Fragen.

einer nationalen Erbschaftsteuer in der Höhe von 20%. «Das waren oft Schnellschüsse. Im Nachhinein würden das viele nicht mehr machen», sagt Rechtsanwältin Hofstetter. Häufig hätten sich die Eltern ein Nutzungsrecht eingeräumt, müssten nun aber bei vielen Entscheidungen in Bezug auf die Immobilie das Einverständnis ihrer Kinder einholen. Das führe zu Streitigkeiten.

Rechtsanwalt Sigerist rät Immobilienbesitzern, «wirklich alles» vertraglich zu regeln. «Ich rede hier nicht im Interesse eines Anwalts, sondern aus Sicht der Beteiligten. Es gibt nichts Schlimmeres als emotional geführte Erbstreitigkeiten. Die dafür verschwendete Energie und die Kosten stehen in keinem Verhältnis zum Aufwand, der für das Aufsetzen eines umfassenden und künftig friedenssichernden Vertrags notwendig ist.»

Trotz allem finden laut Markus Meier, Direktor des Hauseigentümerverbands Schweiz (HEV), erfahrungsgemäss immer noch viele Erbgänge ohne Testament statt. Allerdings registrierten die Lokalsektionen des HEV seit längerem ein wachsendes Interesse in Bezug auf erbrechtliche Fragen. «Die entsprechenden Informationsveranstaltungen sind sehr gut besucht», sagt Meier. Dazu trage sowohl das neue Erbrecht bei, das mit dem Inkrafttreten per 1. Januar 2023 den Erblassern aufgrund der geringeren Pflichtteile mehr Spielraum bei der Verteilung des Nachlasses geben werde, als auch die hohe Anzahl von Immobilien, die sich im Besitz der älteren Generation befänden.

IMMOBILIEN ERBEN UND VERERBEN

Jedes Jahr werden in der Schweiz unzählige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen vererbt. Für die Erblasser und die Nachkommen stellen sich rechtliche, aber auch finanzielle Fragen. Die NZZ beleuchtet den Themenkomplex «Immobilien erben und vererben» im Rahmen einer mehrteiligen Serie.

NZZ nzz.ch/wirtschaft