



# Von Pflichtteilen und Ausgleichen

Immobilieeigentümer mit Nachkommen tun gut daran, ihren Nachlass rechtzeitig zu planen. Denn niemand kann wissen, was das Leben für einen bereithält. Und: Eine gerechte Lösung für seine Erben zu finden, scheint einfacher, als es in Wirklichkeit ist.

---

## ZWEI FAMILIEN ERZÄHLEN

\_\_Es kommt in den besten Familien vor: Jahrzehntlang lebte man in Frieden und Eintracht. Doch wenns ums Erben geht, kann plötzlich ein rauer Wind wehen.

«Entscheidend für gute Lösungen im Erbrecht ist oft die sozialpsychologische Komponente», sagt denn auch Felix U. Bretschger, Rechtsanwalt und langjähriges aktives Hausverein-Mitglied (s. Interview S. 7). «Bei jeder Frage kommt etwas zum Vorschein, das mit den rechtlichen Grundlagen überhaupt nichts zu tun hat.» Bretschger empfiehlt Wohneigentümern eine aktive Nachlassplanung, denn: «Erbstreitigkeiten sind relativ aufwendig und teuer. Die rechtliche Situation muss klar sein, damit man auf diesem Weg etwas ausrichten kann.»

Doch auch mit aller Planung ist es nicht immer ganz einfach, eine für alle Nachkommen gerechte Lösung zu finden. Die meisten Erblasser hätten eine gerechte Lösung im Sinn, so Bretschger. Das Problem: «Es gibt keine objektive Gerechtigkeit.»

Dies stellte auch das Ehepaar Schneider\* fest. Es besass zwei Liegenschaften, die es Ende 2011 wegen der drohenden Erbschaftssteuer für Nachkommen an Sohn und Tochter überschrieben hat. Zwei Liegenschaften, zwei Kinder, da sollte doch eigentlich eine einfache Lösung möglich sein, denkt man sich. Allerdings hat das zentral in Zürich gelegene Zweifamilienhaus mit 1,5 Millionen fast den doppelten Wert des Einfamilienhauses im ehemaligen Arbeiterquartier. Tochter Sereina hat die «Stadtvilla», deren grössere Wohnung sie mit ihrer Partnerin bewohnt, erhalten. Sohn Urs, der mit seiner vierköpfigen Familie im Ausland lebt, ist der neue Besitzer des Arbeiterhäuschens. Der Entscheid, wer welche Liegenschaft erhält, habe sich über längere Zeit angebahnt. Davon, eines der Häuser wegen der Erbteilung zu verkaufen, hätten beide Geschwister nichts wissen wollen. Und vor dem Schritt, ihnen beide Liegenschaften als Erbengemeinschaft zu überschreiben, habe der Bankberater abgeraten. Auch Felix Bretschger ist gegenüber andauernden Erbengemeinschaften eher skeptisch und rät, wenn immer möglich, den Immobilienbesitz aufzuteilen. Denn: «Die Kinder haben Partner und wiederum Kinder, die irgendwann auch noch mitreden möchten. Die Gemeinschaft wird grösser und komplexer.»

Noch merken die Jungen nicht viel von den neuen Eigentumsverhältnissen. Denn das Ehepaar Schneider hat sich bei beiden Häusern die Nutznießung eingeräumt. Das heisst: Die Eltern bewohnen weiterhin ihr Häuschen im Seefeld, und auch die Mieteinnahmen des Zweifamilienhauses fliessen nach wie vor auf ihr Konto. Im Gegenzug zahlen sie weiterhin Steuern und halten die Gebäude in Schuss. «Wir möchten nicht, dass unsere Kinder nach unserem Ableben gleich renovieren müssen», erklärt Vater Schneider. Die meisten Reparaturen und Installationen besorgt der ehemalige Haustechniker gleich selbst.

«Die Situation ist schon ein wenig ungerecht für unseren Sohn», meint Mutter Schneider. Zwar wird dieser beim Ableben der Eltern noch einen Geldbetrag erhalten, um einen Ausgleich herzustellen. Aber Tochter Sereina wird dereinst jeden Monat eine stattliche Miete aus der Einlegerwohnung einnehmen. Die Geschwister verstünden sich sehr gut, und für die Tochter sei es klar, dass sie die Mieteinnahmen mit ihrem Bruder teilen wolle. Dennoch möchten die Schneiders diesbezüglich noch eine Regelung treffen. «Denn wenn man erbt, ändert sich der Charakter», sagt mit einem halbernstem und einem halb lachenden Gesicht Mutter Schneider. «Wir möchten einfach, dass es nachher friedlich zugeht und dass alles geregelt ist.»

### Nachlassplanung in jedem Alter ein Thema

Ein Problem anderer Art präsentierte sich Thomas Meyer\* und seiner zweiten Frau Gisela Roth\*. Durch einen glücklichen Zufall konnten sie in der Luzerner Innenstadt einen alten Schopf übernehmen, den sie komplett zu einem kleinen Wohnhaus umbauen liessen und 2009 beziehen konnten. Die beiden fühlen sich in ihrem neuen Heim, umgeben von einem romantischen Garten, sehr wohl und hoffen, bis ins hohe Alter darin wohnen bleiben zu können. Deshalb war es besonders wichtig, mit Meyers drei erwachsenen Kindern eine Absprache zu treffen. Im Falle, dass Thomas Meyer vor seiner Partnerin ableben würde, verfügte diese nämlich nicht über aus-

---

\* Namen von der Redaktion geändert.

reichend finanzielle Möglichkeiten, um Meyers Sohn und die beiden Töchter auszuzahlen.

Das Ehepaar beriet sich mit einem befreundeten Anwalt, der eine mögliche Lösung skizzierte. Meyers Kinder reagierten bei einer ersten Diskussion am Familientisch sehr positiv auf diesen Vorschlag. Erst danach wurde ein Erbvertrag vom Notar aufgesetzt und anschliessend öffentlich beurkundet. Dieser sieht vor, dass Gisela Roth als Vorerbin eingesetzt wird, die Kinder als Nacherben. Im Fall, dass Thomas Meyer vor seiner Frau stirbt, verzichten die Kinder also mittelfristig auf ihr Erbe; beim Ableben von Gisela Roth erben sie dafür dann das gesamte Vermögen des Paares. Da Gisela keine Erben mit Pflichten hat – ihre Eltern sind bereits gestorben und eigene Nachkommen hat sie nicht – stellten sich für den Vertrag keine weiteren Hürden. Ein Spezialparagraf des Vertrags hält das Vorgehen fest, falls sich Gisela nach dem Tod ihres Gatten erneut verheiraten würde. «Entscheidend für das rasche Einlenken meiner Kinder war sicher auch, dass sie sich mit meiner neuen Partnerin gut verstehen und dass Gisela nicht viel jünger ist als ich», sagt Thomas Meyer.

Drei Monate, nachdem der Erbvertrag unterzeichnet war, erlitt der 62-jährige einen schweren Unfall. Obschon es ihm mittlerweile wieder besser geht, führte ihm das Ereignis glasklar vor Augen: Es ist in jedem Alter wichtig, seinen Nachlass in Ordnung gebracht zu haben.---

Text: **Marion Elmer**  
Fotos: **Frederic Meyer**

---

## Hausverein-Agenda zum Thema

---

### **Erben und Vererben von Immobilien**

19.9.2013 in Basel, vgl. S. 21

---

### **Erben und Vererben von Liegenschaften**

23.10.2013 in Thun

---

Details siehe [www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)

---

INSERATE

# Nachlass aktiv planen

«Nachlassplanung im Familienverbund ist anspruchsvoll», sagt Rechtsanwalt Felix U. Bretschger. Er erklärt unter anderem, was es mit Pflichtteilen und Ausgleichszahlungen auf sich hat und wieso er von andauernden Erbengemeinschaften abrät.

EIN GESPRÄCH MIT DEM HAUSVEREIN-EXPERTEN



Felix U. Bretschger, Rechtsanwalt und Mediator, ist spezialisiert auf Immobilien- und Erbrecht. Das langjährige aktive Hausverein-Mitglied amtiert seit 2012 als Ombudsmann des Hausvereins.

## Ihr Rat an Eigentümer von Immobilien?

Felix U. Bretschger: Eine aktive Nachlassplanung. Insbesondere Leute, die Liegenschaften und Nachkommen haben, sollten sich frühzeitig etwas überlegen. Sind mehrere Kinder da, ist es meist sinnvoll, die Situation in der Familie zu besprechen. Sobald sich Nachkommen hintergangen fühlen, beginnen in einer Erteilung oft schier endlose Diskussionen.

## Zu welchem Zeitpunkt macht eine Übertragung Sinn?

Erstaunlich viele Leute haben vor Ende Dezember 2011 wegen der Erbschaftssteuer-Initiative Immobilien auf ihre Nachkommen übertragen. Da wurde zum Teil zu hastig entschieden, oft mit nicht optimalen Lösungen.

Ein guter Anlass für eine Schenkung kann sein, dass die junge Familie das Haus besser nutzen oder sich den Kauf einer Fremdliegenschaft nicht leisten kann. Grundsätzlich erben wir zu spät, und es wurde auch schon postuliert, dass man besser die Grosseltern statt die eigenen Eltern beerben sollte.

Ein weiterer Grund kann sein, dass man die Tochter oder den Sohn in der Nähe haben möchte und einen Teil des Grundstücks für einen Neubau zur Verfügung stellen kann.

## Pflichtteile und Ausgleichszahlungen: Was gilt es zu beachten?

Gewisse Erben – das sind: Kinder, Ehe- und registrierte Partner sowie Eltern – sind in ihrem Pflichtteil geschützt, dieser kann ihnen nicht entzogen werden. Ist der Pflichtteil verletzt, muss man sich innert einer relativ kurzen Frist zur Wehr setzen (d.h. eine Klage einreichen).

Haben Nachkommen existenzsichernde Vorbezüge (Immobilien, Geld usw.) erhalten, muss ein Ausgleich erfolgen. Dieser kann darüber hinaus auch vom Erblasser selbst angeordnet werden. Allerdings muss man die Kinder nicht gleich behandeln, solange man deren Pflichtteile respektiert.

Probleme gibt es oft in komplexen Familienkonstellationen. Hat ein Erblasser zum Beispiel eine zweite Ehefrau und Nachkommen aus erster Ehe, hat er punkto Erbregelung nur wenige Freiheiten. Gerade in solchen Fällen muss er seinen Nachlass planen, etwa mittels Erbvertrag. Kinder können im Erbvertrag zum Beispiel auf ihren Pflichtteil verzichten und erhalten dann mehr, wenn die Ehefrau stirbt.

## Welcher Wert einer Immobilie ist für eine Schenkung oder Erbregelung massgebend?

Den Wert legt man idealerweise im Übertragungsvertrag fest. In der Regel ist das der Verkehrswert. Oft werden die Immobilien aber nicht zum Verkehrswert übertragen, weil die Parteien sich gegenseitig nicht auszahlen könnten. Oft wird der Steuerwert einer Liegenschaft zum Übertragungswert.

## Nachlassplanung: Resultat einer Diskussion am Familientisch oder ein Entscheid des Erblassers?

Ideal wäre natürlich, sich zusammen an einen Tisch zu setzen. Aber das ist anspruchsvoll. Wenn in einer Familie bereits Konflikte bestehen, verstärken sich diese allenfalls in solchen Gesprächen. Ich berate deshalb in der Praxis den Erblasser meist allein und nur auf dessen Wunsch im Gesamtfamilienverbund.

## Wie sinnvoll ist es, Immobilien als Erbengemeinschaften zu bewirtschaften?

Vielen künftigen Erblassern schwebt vor, ihre Liegenschaften zusammenzuhalten, die Nachkommen in eine andauernde Erbengemeinschaft einzubinden. Ich versuche jeweils, eine gute Lösung zu finden. Grundsätzlich plädiere ich aber für eine Teilung, denn eine Erbengemeinschaft bietet oft Konfliktpotenzial und wird je länger, desto komplizierter. Dazu können steuerliche Gründe kommen: Bewirtschaftet eine Erbengemeinschaft Immobilien aktiv und über eine längere Zeit, wird in einer späteren Aufteilung die Grundstücksgewinnsteuer zum Thema.

## Wie sichert man sich als Erblasser das Recht, im eigenen Haus wohnen bleiben zu können?

Es gibt die Möglichkeit der Nutzniessung oder auch das Wohnrecht. Der Unterschied ist folgender: Bei der Nutzniessung hat der Berechtigte viel mehr Rechte, aber auch Pflichten. Man kann die Immobilien vermieten oder selbst nutzen, wie man sie will. Man bezahlt aber auch den Unterhalt und die Steuern.

Beim Wohnrecht hat man zwar das Recht, in der Liegenschaft zu wohnen. Dieses Recht ist aber persönlich, und bei einem Umzug ins Altersheim darf man die Wohnung oder das Haus nicht weitervermieten und den Zins einstreichen. Dafür hat man weniger finanzielle Verpflichtungen. Nutzniessung und Wohnrecht bleiben auch im Fall eines Verkaufs der Immobilie bestehen.---

Interview\_Marion Elmer