

Immobilien mit warmen Händen weitergeben

«Mein Mann und ich überlegen uns, unsere Liegenschaft zu Lebzeiten unseren beiden Kindern zu verschenken. Allerdings möchten wir solange wir leben in unserer Liegenschaft wohnen bleiben. Worauf müssen wir achten? Wir möchten auch verhindern, dass wir unser Eigenheim verkaufen müssen, falls wir hohe Pflegekosten verursachen. Stimmt es, dass der Staat nicht mehr auf uns und die Liegenschaft zurückgreifen kann, wenn die Schenkung mindestens 10 Jahre zurückliegt?»

© Thierry Grote a. Notar | Mediator | Dipl. Steuerspezialist

Uns erreichen regelmässig solche Anfragen. Schenkungen mit Wohn- / Nutzniessungsvorbehalt sind sehr gefragt aber auch hoch emotional, anspruchsvoll und vielschichtig. Es müssen insbesondere Schnittstellen zum Erbrecht, Steuerrecht und Sozialversicherungsrecht berücksichtigt und koordiniert werden.

Auswirkungen auf Ergänzungsleistungen - Risiko Verwandtenunterstützungspflicht

Ein weitverbreitetes Missverständnis betrifft die angebliche Verjährung solcher Vermögenszuwendungen, wenn es um nachträgliche Ansprüche auf Ergänzungsleistungen geht. Für die Beurteilung solcher Ansprüche ist es grundsätzlich unerheblich, wie lange die Schenkung zurückliegt. Es gibt keine Verjährungsfrist. Immerhin kann ab dem zweiten Jahr der Schenkungsausrichtung ein Abzug von CHF 10'000.00 pro Jahr auf dem Schenkungsbetrag getätigt werden.

Beispiel

Herr und Frau Müller haben ihre Liegenschaft vor 15 Jahren ihren beiden Kindern verschenkt und sich die Nutzniessung vorbehalten. Die effektive Schenkung (Verkehrswert der Liegenschaft abzüglich Kapitalwert der Nutzniessung und Übernahme der Hypothek) betrug CHF 500'000.00. Das Ehepaar Müller benötigt nun Ergänzungsleistungen. Ihnen wird heute ein fiktives Vermögen von CHF 370'000.00 angerechnet, der Antrag auf Ergänzungsleistungen abgelehnt. Herr und Frau Müller benötigen deshalb Sozialhilfe. Im Rahmen der Sozialhilfe greift die Verwandtenunterstützungspflicht der Kinder, sofern diese in günstigen Verhältnissen leben. Dies kann bei einem Kind der Fall sein und beim anderen nicht, was zu einer ungewollten und ungerechten Situation sowie zu Familienkonflikten führen kann. Zudem wird bei verheirateten Kindern das Einkommen und Vermögen ihrer Ehepartner hinzugerechnet.

Fragen, die es zu klären gilt

Die Vor- und Nachteile solch geplanter Transaktionen müssen individuell und nachhaltig beurteilt werden. Es lohnt sich, solche Transaktionen frühzeitig aufzugleisen und mit allen Betroffenen klare Verhältnisse zu schaffen, da solche Geschäfte oftmals auch sehr emotional sind. Besonders, wenn nur eines von mehreren Kindern in den Genuss der Übernahme kommt, stellt sich die Frage nach der Möglichkeit der Gleichbehandlung der Kinder. Entspricht der Übernahmewert dem Marktwert? Müssen die Geschwister später im Nachlass der Eltern ausbezahlt (ausgeglichen) werden? Wie können die Interessen aller Familienmitglieder in Einklang gebracht und abgesichert werden? Sind Vorkaufs- und Gewinnanteilsrechte sinnvoll? Sollen die Schwiegerkinder ebenfalls im Grundbuch eingetragen werden? Wie können mit solchen Transaktionen Steuern optimiert werden?

Unsere Erfahrung - Ihr Mehrwert

Gerne stellen wir Ihnen unser Fachwissen sowie unsere langjährige Erfahrung bei der professionellen Planung und Abwicklung lebzeitigen Vermögensübertragungen sowie von Erbschaften zur Verfügung. Wir unterstützen Sie und Ihre Liebsten bei der massgeschneiderten und umsichtigen Regelung Ihres Erbes und Ihrer Vorsorge. Selbstverständlich unterstützen wir Sie und Ihre Angehörigen auch in einem Vorsorge- oder Todesfall.