

Verteilung von Immobilienmehrwerten bei Scheidung und Tod

Die Wahl der Eigentumsform kann für Ehegatten einen massiven Einfluss auf die Tragbarkeit von Wohneigentum im Falle von Scheidung und Tod haben. Viele Ehepaare erleben bei der Verteilung von Immobilienmehrwerten in solchen Fällen eine bittere Überraschung.

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

Das Ehepaar Müller wohnt zusammen mit ihren beiden Kindern in der vor 10 Jahren für CHF 1 Mio. erworbenen Eigentumswohnung. Für den Kauf wurden folgende Mittel investiert:

CHF 150'000.00 stammten aus einem Erbvorbezug, den Herr Müller erhalten hatte.

CHF 50'000.00 investierte Herr Müller aus seinen Arbeitserwerbssparnissen.

CHF 50'000.00 investierte Frau Müller aus ihrem vorehelichen Vermögen.

CHF 750'000.00 wurden durch die Bank fremdfinanziert (Hypothek).

Beim Immobilienkauf standen den Ehegatten Müller drei verschiedene Eigentumsformen zur Auswahl: «Alleigentum Herr Müller», «Miteigentum der Ehegatten Müller zu je 50 %» sowie der Erwerb als «Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft». Welchen Einfluss hat die von den Ehegatten Müller gewählte Eigentumsform bei Scheidung und Tod auf ihre Ansprüche, wenn im Zeitpunkt der Auflösung der Ehe die Eigentumswohnung einen Verkehrswert von CHF 1.5 Mio. aufweist und die Ehegatten Müller keinerlei Vereinbarungen getroffen haben? In der folgenden Tabelle sehen sie die massiven Unterschiede.

	Alleineigentum Herr Müller	Miteigentum (Ehegatten je 50%)	Gesamteigentum (einfache Gesellschaft)
Scheidung			
Anspruch Mann	CHF 590'625.00	CHF 426'526.50	CHF 393'750.00
Anspruch Frau	CHF 159'375.00	CHF 323'437.50	CHF 356'250.00
Ableben Mann			
Anspruch Frau	CHF 454'687.50	CHF 536'718.75	CHF 553'125.00
Anspruch Kinder	CHF 295'312.50	CHF 213'281.25	CHF 196'875.00
Ableben Frau			
Anspruch Mann	CHF 670'312.50	CHF 588'281.25	CHF 571'875.00
Anspruch Frau	CHF 79'687.50	CHF 161'718.75	CHF 178'125.00

Es gibt in der Schweiz grosse regionale Unterschiede bezüglich der bevorzugten Eigentumsform. Im Kanton Zürich dominiert bei Ehegatten leider Miteigentum zu je 50 % (ohne Berücksichtigung der effektiven Herkunft der Eigenmittel und ohne Prüfung der Konsequenzen). In anderen Kantonen überwiegt bei Ehegatten die einfache Gesellschaft. Eine Beratung sowie eine entsprechende Absicherung finden in der Praxis beim Erwerb einer Immobilie leider kaum statt. Dies oftmals mit massiv negativen Folgen in einem Todes- oder Scheidungsfall.

Fazit / Handlungsbedarf

- Die beim Erwerb der Immobilie gewählte Eigentumsform (bzw. der Grundbucheintrag) beeinflusst die Tragbarkeit der Immobilie bei Scheidung oder Tod oftmals massiv.
- Informieren Sie sich beim Erwerb Ihrer Immobilie über die für Sie optimale Eigentumsform. Die Eigentumsform kann auch nachträglich geändert werden.
- Treffen Sie die erforderlichen Optimierungsmassnahmen und regeln Sie insbesondere auch Ihren Nachlass.
- Halten Sie sämtliche Investitionen in Ihre Immobilie gemeinsam schriftlich fest. Das gilt auch für nachträgliche Investitionen wie z.B. Amortisation der Hypothek.
- Konkubinatspaare: Prüfen Sie die Vor- / Nachteile einer Heirat.

Gerne beraten wir Sie mit unserer langjährigen Erfahrung bei Ihren Fragen und Anliegen rund um Ihre rechtliche Vorsorge-, Erbschafts-, Immobilien- und Steuerplanung.