

Liegenschaft als Erbvorbezug

«Wir sind Eigentümer einer grösseren Liegenschaft. Wir möchten das Haus gerne zu Lebzeiten und zum «Familienpreis» an eines unserer Kinder übertragen. Müssen wir etwas Spezielles beachten?»

Motivation für die lebenszeitige Übertragung einer Liegenschaft von den Eltern auf eines der Kinder können etwa die Vermeidung von Zuteilungsschwierigkeiten unter den Kindern, die Unterstützung des Fortkommens noch junger Familien oder die Begünstigung eines bestimmten Kindes gegenüber den Geschwistern sein. Erfolgt die Übertragung der Liegenschaft nicht zum ungefähren Verkehrswert, sondern z.B. zum «Familienpreis», gilt es nebst allfälligen Steuerfolgen primär erbrechtliche Aspekte zu berücksichtigen bzw. zu planen.

Das Erbrecht geht grundsätzlich von einer Gleichbehandlung der Nachkommen aus. Das Gesetz vermutet deshalb, dass ein Nachkomme, der von einem Elternteil durch die (vollumfängliche oder teilweise) Schenkung einer Liegenschaft bevorzugt worden ist, diesen Vorteil im Erbgang gegenüber den Geschwistern ausgleichen muss. Dies kann durch Einbringung von Barmitteln im gleichen Umfang

in den Nachlass geschehen. Ist seitens des betreffenden Erben allerdings nicht genügend Barvermögen vorhanden, müssen regelmässig der Verkauf der Liegenschaft oder die Einbringung des Objekts in natura in den Nachlass in Betracht gezogen werden. Um dies zu verhindern, muss der Erblasser den Erben gegenüber den Miterben ausdrücklich von der sog. Ausgleichspflicht ganz oder teilweise dispensieren.

Unabhängig von dieser Thematik besteht unter Umständen zusätzlich die Gefahr, dass sog. Pflichtteile, also Mindesterbportionen, anderer Erben verletzt sein könnten. Ist dies der Fall, ist der Erbvorbezug im Umfang der Verletzung der Pflichtteile auf das erlaubte Mass herabzusetzen. Dies geschieht in gleicher Weise wie bei der Ausgleichung, d.h. durch Einbringung von Barmitteln oder des Objekts in natura in den Nachlass oder schlimmstenfalls durch Verkauf der Liegenschaft. Die Pflichtteilsproblematik stellt sich hier primär dann, wenn

nebst der Liegenschaft im Nachlass kein nennenswertes weiteres Vermögen vorhanden ist. Auf den Pflichtteil kann allerdings verzichtet werden. Der Verzicht kann jedoch nicht einseitig durch den Erblasser erfolgen, sondern nur mittels erbvertraglicher Verzichtserklärung durch die betreffenden Erben.



**Marcel Aebischer,
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau**

www.kuenglaw-sg.ch

18. März 2019

KÜNG

Rechtsanwälte & Notare