

Reibungslose Immobiliennachlassplanung

Zugeben, die Auseinandersetzung mit der eigenen Sterblichkeit fällt nicht immer leicht. Und doch empfiehlt sich eine frühzeitige und bewusste Nachlassplanung. Denn wer seine Liebsten auch nach seinem Ableben finanziell abgesichert wissen will, ist gut beraten, entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Viele Erblasser unterschätzen dabei oftmals die Komplexität, die mit der Vererbung von Immobilienbesitz verbunden ist. Eine fundierte und weitsichtige Nachlassplanung ist darum gerade vermögenden Privatpersonen ein echtes Bedürfnis.



Von Peter Keller
Leiter Finanzierungen
Bank Leu AG, Zürich

In der Schweiz werden jedes Jahr Vermögen im Wert von über 100 Mrd. Franken vererbt, rund die Hälfte davon in Form von Immobilienbesitz. Ebenfalls in einem zweistelligen Milliardenbetrag bewegen sich Erbvorbezüge und Schenkungen (zu Lebzeiten des Erblassers), die indirekt mit Wohneigentum verbunden sind. Hat der Erblasser zu Lebzeiten keine klare Regelung getroffen, sind Auseinandersetzungen unter den Erben nicht auszuschliessen. Von der Zuteilung oder dem Wert einer Immobilie über «vererbte» Grundstückgewinnsteuern bis hin zu Streitigkeiten in bezug auf Verwaltungs-, Erneuerungs- und Renovationsfragen wird eine Erbschaft dann zur eigentlichen Belastungsprobe für die Hinterbliebenen.

Die gesetzliche Erbfolgeregelung ist kein Buch mit sieben Siegeln. Im Gegenteil: Trifft der Erblasser keine

Vorkehrungen, kommt automatisch die sogenannte gesetzliche Erbfolge zur Anwendung (ZGB Art. 457 ff.). Diese regelt die Reihenfolge der Erbberechtigten und den Umfang der Erbanteile verbindlich. Ob diese gesetzliche Regelung den individuellen Wünschen und Vorstellungen des Erblassers entspricht, ist fraglich. Darum empfiehlt es sich, den vom Gesetzgeber zugestandenen Freiraum aktiv zu nutzen. Die nebenstehende Tabelle zeigt anhand konkreter Familienverhältnisse den gesetzlich vorgesehenen Rahmen auf.

Die Gestaltungsmöglichkeiten testamentarischer Verfügungen betreffen nicht nur die entsprechenden Wertquoten, sondern auch die explizite Zuweisung von bestimmten Vermögensgegenständen. Gerade im Zusammenhang mit Liegenschaften sollte die Frage des gemeinsamen Eigentums der Erben sorgfältig abgewogen werden. Oftmals blockiert sich eine Erbengemeinschaft nämlich aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen und Interessen gegenseitig. Die ökonomisch sinnvolle Nutzung einer Immobilie wird dadurch u.U. verunmöglicht – zumindest aber auf Jahre hinaus erschwert.

Abhängig von der Konstellation der Familienverhältnisse zum Zeitpunkt des Ablebens des Erblassers bestimmt das Gesetz die Erbberechtigung und die Höhe der Erbteile. Der Erblasser wiederum kann durch eine rechtzeitige Planung die Erbquoten aktiv beeinflussen und somit die Erbberechtigung im Rahmen der vorbehaltenen Pflichtteile individuell ausgestalten. Über den nicht pflichtgeschützten Teil der Erbmasse (die sogenannte verfügbare oder freie Quote) kann der Erblasser frei verfügen. Diese und weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten (z.B. Tei-

lungsvorschriften, Einräumung von Nutzniessungsrechten, Vermächnisse etc.) erlauben ihm eine faire und juristisch unanfechtbare Nachlassregelung.

Der letzte Wille

Sehr häufig lassen Ehepaare den grösstmöglichen Anteil des Vermögens dem überlebenden Partner zukommen und ermöglichen so die Übernahme des Eigenheims zu finanziell tragbaren Bedingungen. Hierfür bieten sowohl das Eherecht als auch das Erbrecht vielfältige Möglichkeiten:

• Ehevertrag

Ehepaare, die unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung stehen, können dem überlebenden Ehepartner durch einen Ehevertrag – notabene unter Wahrung der Pflichtteilsrechte – den gesamten ehelichen Vorschlag zuweisen (Vorschlagszuweisung). Die Gültigkeit eines solchen Ehevertrages setzt allerdings die öffentliche Beurkundung durch einen Notar voraus.

• Testament

Durch Errichtung eines Testaments kann der Erblasser dem überlebenden Ehepartner einen höheren Erbanteil zu Lasten anderer Nachkommen zuweisen. Ferner kann dem überlebenden Ehegatten das Nutzniessungsrecht (auch hier unter Wahrung bestimmter Pflichtteilsrechte) übertragen werden. Abklärungsbedürftig sind hier allerdings mögliche steuerliche Konsequenzen sowie die, aufgrund der Belastung mit Nutzniessungsrecht, allenfalls eingeschränkte weitere Hypothekierung der Liegenschaft. Dieses Testament kann der Erblasser selbst errichten (eigenhändiges Testament) oder durch einen Notar und unter Mitwirkung von

Familienverhältnisse	Überlebende Angehörige	Gesetzlicher Erbteil	Pflichtteil	Verfügbare Quote	
<i>Erblasser ist verheiratet (mit Nachkommen)</i>	Ehepartner	1/2	1/4	6/16	
	Nachkommen	1/2	3/8		
<i>Erblasser ist verheiratet (ohne Nachkommen)</i>	Ehepartner	3/4	3/8	8/16	
	Beide Eltern	je 1/8	je 1/16		
	Ehepartner	3/4	3/8		9/16
	Elternteil	1/8	1/16		
Geschwister/-kinder	1/8	Kein Pflichtteil			
<i>Erblasser ist unverheiratet (mit Nachkommen)</i>	Ehepartner	3/4	3/8	10/16	
	Keine Eltern	–	–		
	Geschwister/-kinder	1/4	Kein Pflichtteil		
<i>Erblasser ist unverheiratet (mit Nachkommen)</i>	Nachkommen	1/1	3/4	4/16	

zwei unabhängigen Zeugen errichten lassen (öffentliches Testament).

• *Erbvertrag*

Im Idealfall regelt der Erblasser – gemeinsam mit den späteren Erben – seinen Nachlass frei von gesetzlichen Pflichtteilsbeschränkungen. Diese Lösung wird in einem rechtsverbindlichen Erbvertrag formuliert und durch einen Notar, unter Zeugenmitwirkung, öffentlich beurkundet. Im Gegensatz zum Testament, das durch den Erblasser jederzeit selbst aufgehoben oder abgeändert werden kann, lässt sich der Erbvertrag nur im Einverständnis aller Beteiligten wieder auflösen oder ändern.

• *Willensvollstrecker*

Bei komplexen Erbverträgen und Testamenten ist es u.U. sinnvoll, dass der Erblasser einen Willensvollstrecker ernannt. Dieser hat nach dem Ableben des Testators den Nachlass nach den Bestimmungen des Testaments oder des Erbvertrages und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zu verwalten, die Schulden zu regeln, Vermächtnisse auszurichten und die Erbteilung auszuführen.

• *Erbvorbezug*

Unter Umständen ist es durchaus sinnvoll, eine Liegenschaft schon zu Lebzeiten einem Angehörigen mittels Erbvorbezug (und unter Anrechnung seines späteren Erbteils) zu übertragen. Der Vertrag ist ebenfalls vom Notar öffentlich beurkunden zu lassen.

Steuern und Erbrecht

Unabhängig davon, welche Nachlassregelung zur Anwendung gelangt: die damit verbundenen steuerlichen und erbrechtlichen Konsequenzen erfordern ein entsprechend breites Fachwissen und eine umfassende Gesamtsicht der individuellen Vermögenssituation. Ein strukturierter Beratungs- und Planungsprozess, wie er beispielsweise im Private Banking üblich ist, ermittelt die notwendigen Entscheidungsgrundlagen in vier Schritten.

1. Identifikation der Erbmasse

In einem ersten Schritt werden die persönlichen und finanziellen Verhältnisse des späteren Erblassers bzw. dessen absehbare Erbmasse eruiert.

2. Pflichtteile gemäss Erbrecht

Wer und zu welchen Anteilen erbt die zur Verfügung stehende Erbmasse gemäss den gesetzlichen Bestimmungen? Bevor die individuelle Zuteilung der Erbmasse (inkl. Immobilienbesitz) über die Pflichtteile hinaus erfolgt, empfiehlt sich eine Auslegeordnung nach geltendem Erbrecht.

3. Individuelle Zuteilungen

Welche Erben sollen in welchem Umfang über die Pflichtteile hinaus berücksichtigt werden? Wie wird der überlebende Ehepartner finanziell abgesichert? Ist allenfalls eine Vermögensübertragung zu Lebzeiten sinnvoll? Hier definiert der spätere Erblasser seine individuellen Vorstellungen,

und daraus leiten sich die formaljuristischen (testamentarischen) Vorkehrungen ab.

4. Umsetzung

Im letzten Schritt wird die definierte Nachlassregelung formalisiert und entsprechend dokumentiert.

Wer seinen Nachlass frühzeitig und vorausschauend regelt, schafft Transparenz und Sicherheit – Transparenz in bezug auf seine eigene Vermögenssituation und Sicherheit für die Menschen, die es abzusichern gilt. Ist Immobilienbesitz Bestandteil der Erbmasse, zeigt sich, dass zusätzlich zu den «üblichen» Spezialisten aus den Bereichen Finanzplanung, Erb-, Ehe- und Steuerrecht der Beizug eines Immobilienexperten für Fragen der Bewertung, der Nutzung oder der Entwicklung einer Liegenschaft nicht nur sinnvoll, sondern aufgrund der teilweise komplexen Fragestellungen auch naheliegend ist.

Immer mehr vermögende Privatkunden nehmen darum auch in bezug auf ihre Nachlassregelung eine umfassende Vermögensberatung in Anspruch. Dafür sitzt ihnen im Private Banking ein kompetenter Gesprächspartner gegenüber, der aufgrund seiner Gesamtsicht, seiner Kenntnisse der individuellen Lebens- und Einkommenssituation sowie seines hausinternen Netzwerks an Spezialisten eine bedürfnisgerechte und zielführende Lösung sicherstellt. ●