

# traumhaus

Das Schweizer Magazin für Planen, Bauen, Wohnen

Mit  
Sonderausgabe  
**bäder**

## Nachtruhe

*Was ein gutes Bett ausmacht*

## Ratgeber

*Über die Nachhaltigkeits-  
bewertung, Wohnraumstudie und  
Mitfinanzierung durch die Eltern*

## Ausblicke

*Architektur mit Weitblick – vom Bündnerland über Zürich  
und die Zentralschweiz ins Mittelland bis zur Bretagne*

# NACHGEFRAGT

## Wie können die Eltern das Traumhaus mitfinanzieren?

Laut Wohnraumstudien ist das Einfamilienhaus auch heute der Wohnraum Nr. 1 der Schweizer Bevölkerung. Die seit Jahren steigenden Immobilienpreise, insbesondere in den städtischen Regionen, sowie die hohen Anforderungen an die Tragbarkeit von Hypotheken stehen vielen jedoch bei der Realisierung ihres Traumes vom Eigenheim im Weg. Um die finanzielle Last eines Hauskaufes stemmen zu können, bedarf es daher vielfach der Unterstützung und Mitfinanzierung durch die Eltern. Bei einer solchen Mitfinanzierung sind diverse erbrechtliche, sachenrechtliche sowie sozialversicherungsrechtliche Aspekte zu beachten, damit diese Mitfinanzierung zu einem späteren Zeitpunkt nicht zum Altraum wird.

Grundsätzlich gibt es vier Arten, wie Eltern lebzeitig Liegenschaften mitfinanzieren und somit ihren Kindern den Traum vom Eigenheim ermöglichen können: den Erbvorbezug, die Schenkung, die gemischte Schenkung oder die Gewährung eines Darlehens.

### Erbvorbezug und Schenkung

Beim Erbvorbezug handelt es sich um die Zuwendung eines Teils des Erbes zu Lebzeiten des Erblassers bzw. der Erblasserin. Nebst einer geldwerten Zuwendung kann auch die Übertragung der elterlichen Liegenschaft oder eines Grundstückes an die Nachkommen Gegenstand eines Erbvorbezuges sein.

Schenkungen werden dann einem Erbvorbezug gleichgestellt, wenn sie Ausstattungscharakter haben, d.h. der Existenzgründung, -sicherung oder -verbesserung dienen. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dies bei der

Finanzierung von Wohneigentum der Fall. Die nachfolgenden Ausführungen sind somit unabhängig davon, wie die Zuwendung bezeichnet wird, anwendbar.

Entsprechende Zuwendungen werden im Nachlass der Erblasserin bzw. des Erblassers dem Erbteil der empfangenden Person angerechnet und unterstehen grundsätzlich der Ausgleichspflicht, sofern nichts anderes verfügt bzw. vereinbart wurde. Sollte somit der Wert des Erbvorbezuges den Erbanteil der empfangenden Person übersteigen, so hat diese den Miterben die Differenz auszugleichen. Bei geldwerten Zuwendungen ist für die Ausgleichung das Nominalprinzip anwendbar, was bedeutet, dass eine Verzinsung oder Teuerung nicht berücksichtigt wird. Dies gilt auch, wenn mit der geldwerten Zuwendung von der empfangenden Person eine Immobilie erworben wurde. Bei der Zuwendung von Sachwerten wie Grundstücken oder Immobilien ist jedoch ohne anderslautende letztwillige Verfügung bzw. erbvertragliche Vereinbarung der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erbfalls und im Falle des vorherigen Verkaufs der erzielte Verkaufspreis für die Ausgleichung massgebend.

Eine allfällige Entbindung von der Ausgleichspflicht ist anfechtbar, wenn dadurch die gesetzlichen Pflichtteile der Miterben verletzt werden. Erbvorbezüge und Schenkungen müssen von den Erwerbenden als neues Vermögen versteuert werden. Je nach Kanton kann eine Erbschafts- oder Schenkungssteuer anfallen, auch wenn direkte Nachkommen in den meisten Kantonen von der Steuer befreit sind.

### Gemischte Schenkung

Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn Eltern den Nachkommen Vermögenswerte entgeltlich, aber zu günstigeren Konditionen übertragen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Verkauf der elterlichen Liegenschaft an Nachkommen signifikant unter dem Verkehrswert erfolgt.

Auch bei der gemischten Schenkung muss der geschenkte Anteil, d.h. die Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem Verkehrswert, sowie eine allfällige Wertsteigerung gegenüber den Miterben ausgeglichen werden. Die Ausgleichung kann bei der gemischten Schenkung von den Erblassenden beschränkt bzw. wegbedungen werden, sofern keine Pflichtteile verletzt werden.

Damit es unter den Miterben im Nachlass der Eltern bzw. eines Elternteils nicht plötzlich zu Streitigkeiten über den Marktwert der Liegenschaft kommt, empfiehlt es sich, bei einer gemischten Schenkung vorab ein Verkehrswertgutachten einzuholen, um den Anrechnungswert für den zukünftigen Nachlass bereits festzusetzen und alle Nachkommen bzw. potenziellen Miterben zustimmen zu lassen. Die beste Sicherheit dafür bietet ein Erbvertrag.

### Darlehen

Eltern können ihren Nachkommen auch mit der Gewährung eines Darlehens finanziell unter die Arme greifen. Es empfiehlt sich, einen schriftlichen Darlehensvertrag abzuschliessen, welcher insbesondere allfällige Zinssätze, Laufzeiten und Kündigungsfristen festhält. Bei Ableben der Eltern geht das Darlehen in den Nachlass über und muss entweder der Erbengemeinschaft zurückgezahlt oder mit dem Erbanteil des Darlehensnehmers verrechnet werden.

Im Gegensatz zum Erbvorbezug und zur Schenkung verbleibt die geldwerte Forderung im Vermögen der Eltern, was Familienstreitigkeiten vermeiden kann. Allfällige Zinsen müssen von den Eltern als Einkommen und das Darlehen als Vermögen versteuert werden, während die Darlehensnehmer die Schuld und allfällige Zinsen vom steuerbaren Vermögen und Einkommen abziehen können.

### Auswirkung von Erbvorbezügen und von Schenkungen auf allfällige Ergänzungsleistungsansprüche der Eltern

Finanzieren Eltern mittels Erbvorbezug oder Schenkung das Wohneigentum ihrer Nachkommen mit, sind auch längerfristige Folgen, insbesondere die Auswirkungen auf den Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL) der AHV, zu beachten. Ein Anspruch auf Ergänzungsleistungen der AHV besteht dann, wenn Renten und Einkommen die Lebenskosten nicht zu decken vermögen. Bestehendes Vermögen sowie

eventuelle Vermögensverzichte werden bei der Anspruchsabklärung berücksichtigt. Wird Vermögen oder gar eine Liegenschaft als Erbvorbezug oder in Form einer (gemischten) Schenkung übertragen, stellt dies sozialversicherungsrechtlich einen sogenannten Vermögensverzicht dar, welcher auf das noch vorhandene Vermögen aufgerechnet wird und zum Verlust des Anspruchs auf Ergänzungsleistungen führen kann.

Ein Vermögensverzicht liegt dann vor, wenn eine Entäusserung von Vermögenswerten ohne Rechtspflicht oder ohne gleichwertige Gegenleistung erfolgt. Diese Regelung kann zur Folge haben, dass Eltern aufgrund eines Erbvorbezuges oder einer Schenkung ihren Anspruch auf EL verlieren.

Für Ergänzungsleistungen, die nach dem 1. Januar 2021 ausgerichtet wurden, sind Erben von EL-Bezügern zudem neuer rückerstattungspflichtig, sofern der Nachlass mehr als CHF 40'000 beträgt. Bei Ehegatten gilt dies jedoch erst nach dem Tod des überlebenden Ehegatten. Von der Rückerstattungspflicht werden die Ergänzungsleistungen erfasst, die in den letzten zehn Jahren – aber frühestens ab dem 1. Januar 2021 – vor dem Tode bezogen wurden. Die Erben haften für diese Schuld mit dem gesamten Nachlassanteil, der CHF 40'000 übersteigt, solidarisch.

### Fazit

Es gibt diverse Möglichkeiten, wie der Erwerb des Traumhauses durch Eltern mitfinanziert werden kann. In Anbetracht der Ausgleichspflicht bei Erbvorbezügen und (gemischten) Schenkungen zur Finanzierung von Wohneigentum ist einer korrekten und detaillierten Regelung besondere Beachtung zu schenken.

Das Darlehen stellt allgemein eine gute Lösung dar; es sorgt für Transparenz und beugt Streitigkeiten zwischen den Nachkommen vor und kann im Bedarfsfall von den Eltern zurückgefordert werden, sollten diese darauf angewiesen sein.

Auf jeden Fall ist eine Beratung bei einer spezialisierten Fachperson angezeigt, um abzuklären, wie die Eltern ihre Kinder am besten bei der Finanzierung des zukünftigen Traumhauses unterstützen können. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die erbrechtliche Ausgleichspflicht und auf die sozialversicherungsrechtlichen Langzeitfolgen für die Eltern zu richten. <<



Ich will mein Haus gestalten ...

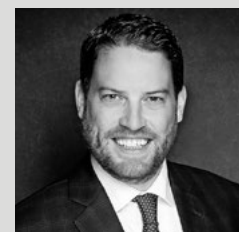
... wie mein Leben. Frei.



Frei geplante Architektenhäuser.

Für Menschen, die bei der Erfüllung ihrer Träume keine Kompromisse machen wollen. Vor allem wenn es um ihr Zuhause geht. [weberhaus.ch](http://weberhaus.ch)

**WeberHaus**  
Die Zukunft leben



**Niklaus Hutzli**  
MLaw, Rechtsanwalt und Notar, Partner  
Bratschi AG und Bratschi  
Notariat Bern AG  
[bratschi.ch](http://bratschi.ch)



**Melanie Bellwald**  
MLaw, Substitutin  
Bratschi AG