



Ausgleich bei Liegenschaften

FRAGE: Petra Fivian hat 1988 von ihrem Vater dessen Wohnliegenschaft zum Preis von CHF 300'000.-- käuflich erworben. Der damalige Verkehrswert betrug CHF 400'000.--. Der Vater stirbt 2001. Der Wert der Liegenschaft macht zu diesem Zeitpunkt CHF 500'000.-- aus. Der Sohn Adrian Fivian fühlt sich angesichts des tiefen Kaufpreises benachteiligt. Petra Fivian entgegnet, sie habe die Liegenschaft ja gekauft, womit die Sache für sie erledigt sei. Wie ist die Rechtslage?

Der Erblasser kann seinen künftigen Erben bereits lebzeitig unentgeltlich Vermögenswerte zuwenden, die in der dereinstigen Erbteilung an den Erbeil des Bedachten angerechnet werden sollen und somit ausgleichungspflichtig sind (Vorempfang oder Erbvorbezug).

Das Gesetz geht davon aus, dass der Erblasser vermutungsweise die Nachkommen gleich behandeln wolle. Die Nachkommen des Erblassers haben daher alle Zuwendungen, die ihnen der Erblasser als Heiratsgut, Ausstattung oder durch Vermögensabtretung, Schulderlass oder dergleichen hat zukommen lassen, zur Ausgleichung zu bringen, sofern der Erblasser nicht ausdrücklich das Gegenteil verfügt (Art. 626 Abs. 2 ZGB). Adrian Fivian braucht sich die Bevorzugung seiner Schwester somit nicht gefallen zu lassen. Er kann eine Ausgleichung verlangen.



Massgebend für die Höhe der Ausgleichung ist der Wert im Zeitpunkt des Todes. Die seit der Übertragung der Liegenschaft eingetretene Wertsteigerung wird damit berücksichtigt.

Wird einem Nachkommen eine Liegenschaft zwar verkauft, aber zu einem bewusst tiefen Preis („Familienpreis“) überlassen, liegt eine so genannte gemischte Schenkung vor. Der unentgeltliche Teil (Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis bei der Eigentumsübertragung) stellt eine ausgleichungspflichtige Zuwendung dar, wobei einer allfälligen Wertveränderung der Liegenschaft zwischen Erwerb und Erbgang Rechnung getragen wird.

Der ausgleichungspflichtige Betrag errechnet sich vorliegend wie folgt: Wert der Liegenschaft beim Erbgang multipliziert mit dem effektiv geschenkten Teilbetrag, dividiert durch den Wert der Liegenschaft beim Vertragsabschluss. Demnach hat Petra Fivian in der Erbteilung über den väterlichen Nachlass CHF 125'000.-- auszugleichen.

Oft stellt die Festlegung des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Eigentumsüberganges ein Problem dar, da die Schätzung erst im Nachhinein (Zeitpunkt des Todes) erfolgt. Hat der Übernehmer überdies in der Zwischenzeit beträchtliche Investitionen in die Liegenschaft vorgenommen, ergeben sich meist erhebliche Beweisprobleme. Es ist daher ratsam, bereits im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen und alle seitherigen Investitionen zu dokumentieren.

Hat der Vater verfügt, dass der der Tochter geschenkte Betrag nicht auszugleichen ist, kann der Sohn die Ausgleichung nur fordern, wenn durch die Übertragung der Liegenschaft seine Pflichtteilsansprüche verletzt sind. Um im Hinblick auf die spätere Erbteilung Klarheit zu schaffen, empfiehlt es sich dies falls, die pflichtteilsberechtigten Miterben durch Vertragsunterzeichnung auf ihren gesetzlichen Pflichtteil verzichten zu lassen. Der Notar oder die Notarin Ihrer Wahl steht Ihnen für eine umfassende Beratung gerne zur Seite.