

Immobilie an Nachkommen übergeben

Ein selbst bewohntes Eigenheim hat für viele Besitzer einen emotionalen Wert. Wir haben Convisa gefragt, was es bei der Übergabe zu beachten gilt.

Mit Convisa Schwyz sprach
Erna Blättler-Galliker

Was sollte man bei der Grundstücksgewinnsteuer beachten?

Die Eigentumsübergabe einer Immobilie – auch an die Nachkommen – löst die Grundstücksgewinnsteuer auf der Differenz zwischen Verkaufserlös und Anlagekosten aus. Im Kanton Schwyz hängt die Besteuerung von der Besitzdauer ab (Zeit seit der letzten steuerpflichtigen Handänderung). Bei Vererbung wird die Steuer aufgeschoben, bei lebzeitiger Abtretung müssen 25 Prozent des aktuellen Verkehrswertes geschenkt werden, damit kein Verkauf, sondern eine Schenkung mit Aufschub der Steuer (auf Antrag) vorliegt (kantonale Unterschiede).

Die aufgeschobene Steuer trägt latent der Liegenschaftsübernehmer, weshalb diese Schuld familienintern bei der erbrechtlichen Anrechnung der Schenkung berücksichtigt werden sollte.

Welches sind die finanziellen Aspekte?

Bei Vergünstigung der Immobilie, sei dies, damit die Grundstücksgewinnsteuer nicht anfällt oder zur Sicherung der Tragbarkeit der Objektfinanzierung des übernehmenden Nachkommen, ist sicherzustellen, dass die abgebenden Eltern zur Finanzierung der Unwägbarkeiten des Alters genügend Vermögen behalten.

Wie ist es mit der eigenen künftigen Nutzungsdauer?

Wollen die Eltern das Objekt trotz Übergabe weiter selbst bewohnen,



Bei der familieninternen Übergabe einer Immobilie an die Nachkommen gilt es einiges zu beachten.

kann bei der Abtretung eine Nutzungsung zu ihren Gunsten oder ein unentgeltliches Wohnrecht (z. B. an einer bestimmten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus) vorbehalten werden.

Und wie kann man ein Objekt für die Familie sichern?

Bei vergünstigter Grundstücküber-

tragung kann zur Sicherung des Objekts im Familienstamm ein Vorkaufsrecht (für maximal 25 Jahre) zugunsten der Geschwister (zu Drittbedingungen oder limitiert mit fixem Preis) sowie auch für eine beliebige Anzahl Jahre ein Gewinnanteilsrecht (z. B. Nettogewinn aufgeteilt auf die Nachkommen) vorgesehen werden.

Wie läuft das mit dem Güter- und Erbrecht?

Bei Ehegatten ist bei Vermögensreduktion durch Schenkung zu beachten, dass ein AHV-Ergänzungsleistungsanspruch entfällt; die finanzielle Situation ist durch Ehe- oder Erbvertrag mit den Nachkommen sicherzustellen. Bei der Schenkung von Immobilien an Nachkommen sollte der Schenkungswert durch alle Erben (Eltern und alle Nachkommen) unabänderlich festgelegt werden. Ohne Wertfixierung gilt bei der künftigen Erteilung der Verkehrswert beim Tod als Basis. Der Liegenschaftsübernehmer muss sich den Schenkungsanteil als Vorempfang anrechnen lassen und ausgleichen. Ist kein Erbvertrag mit allen Nachkommen möglich, kann mittels Testament die Schenkung fixiert und der anwachsende Mehrwert von der Ausgleichung ausgenommen werden. Ab 1. Januar 2023 ist dies zufolge der vergrösserten frei verfügbaren Quote noch eher möglich und wirksam.

Beispiel: Einfamilienhaus

Annahme: Der Wert des Einfamilienhauses beträgt 1,6 Mio. Franken, die Anlagekosten sind 800000 Franken und die Besitzdauer länger als 25 Jahre.

- Abtretung an Nachkommen für 1,2 Mio. Franken (Differenz 400 000 Franken = Schenkung)
- Bei Verkauf ohne Schenkung/Steuerzuschub für 1,6 Mio. Franken wären Grundstücksgewinn-

steuern von 71 000 Franken zu bezahlen.

Vorgesehene Regelung ganze Familie:

- a) Meistbegünstigung des überlebenden Elternteils (die Nachkommen erben erst bei Versterben beider Eltern)
- b) Vorkaufsrecht zu Drittbedingungen und Gewinnanteilsrecht zu-

gunsten der Geschwister für die Dauer von 20 Jahren ab Eigentumsantritt

- c) Zustimmung zum Wert der Liegenschaft und Fixierung der erbrechtlich als Vorempfang anrechenbaren Schenkung von 329 000 Franken (= Schenkung 400 000 Franken, abzüglich latente Grundstücksgewinnsteuer).