

## Liegenschaft – Übergabe an Nachkommen

Was ist bei einer Übergabe der Liegenschaft an die Nachkommen zu beachten?  
Gibt es Stolperfallen in Bezug auf lebzeitige oder erbrechtliche Übertragungen?

Präsentation vom 8. November 2023

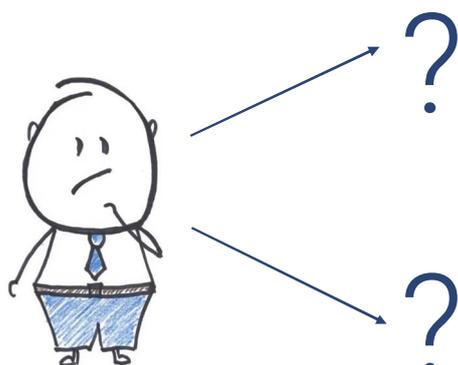
Catherine Glutz von Blotzheim

lic. iur. / Rechtsanwältin

CONVISA AG, Unternehmens-, Steuer- & Rechtsberatung

## Herangehensweise

Es gibt keine richtige oder falsche Lösung



### Ausgangslage

- Frühzeitige Auseinandersetzung
- Klare Vorstellungen bzw. Zielsetzungen
- Einbezug möglichst aller beteiligten und betroffenen Personen

Je nach Lösung sind die Auswirkungen bereits heute umsetz- und spürbar

- Abgabe Verfügungsmacht über Liegenschaft
- Steuerliche Folgen
- Finanzielle Einschränkungen
- Finanzielle Abhängigkeit von Verwandten

## Klärung Ausgangssituation

### Art der Liegenschaft

- Eigenheim vs. Renditeliegenschaft



### Vorstellungen / Bedürfnisse der Eltern

- Zeitpunkt
- Definitiver Auszug oder Verbleib in EFH / STWE
  - Erwerb / Miete neues kleineres EFH / STWE-Wohnung, Bezug Alterswohnung bzw. Eintritt in Altersheim
  - Verbleib im EFH / STWE-Wohnung und Übergabe Verantwortung an Nachkommen
  - Reduktion Wohnraum, gemeinsames Wohnen mit Einliegerwohnung (Umbau)
- Finanzielle Standortbestimmung / seriöse Einkommensplanung nach Pensionierung
  - Tragbarkeit für Eltern
- Gleichbehandlung der Nachkommen oder Bevorzugung einzelner Nachkommen

CONVISA\*

## Klärung Ausgangssituation

### Vorstellungen der Nachkommen

- Übernahmewille
- Erfüllung Eigenheimwunsch eines Nachkommen
- Finanzielle Situation der Nachkommen
- Gleichbehandlung der Nachkommen vs. einvernehmliche andere Lösung
- Alleineigentum versus Miteigentum / Gesamteigentum / Stockwerkeigentum
  - > je mehr Eigentümer, desto grösser das Konfliktpotential

### TIPP

Schaffen Sie sich die Übersicht über die Ansprüche und finanziellen Möglichkeiten.  
Definieren Sie die Zielsetzungen, wenn immer möglich, unter Einbezug der Nachkommen.  
Vermeiden Sie durch eine lebzeitige Regelung Streitigkeiten.

CONVISA\*

## Familie Planbar



Theo Planbar  
Witwer / Vater  
Heutiger Eigentümer



Adam Planbar  
Sohn  
Ingenieur  
Verheiratet, kinderlos



Eva Planbar  
Tochter  
Hausfrau  
Verheiratet, 3 Kinder



Tom Planbar  
Sohn  
ohne Ausbildung  
ledig  
Sonnyboy/Luftibus

Wohnsitz alle im Kanton Schwyz

CONVISA®

## Lebzeitige Übertragung

### Grundsatz

- Freies Verfügungsrecht der Eltern zu Lebzeiten

### Handlungsalternativen

- Verkauf
- Schenkung / Erbvorbezug
- Gemischte Schenkung

### aber

- Umfangreiche Schenkungen haben erbrechtliche Konsequenzen
- Ausgleichspflicht für Schenkungsteil, ausser ausdrückliche Befreiung
- Herabsetzung bei Pflichtteilsverletzung

CONVISA®

## Bestimmung Übernahmepreis



### Preisvorstellung

- möglichst günstig                      übernahmewillige Eva
- möglichst hoch                          restliche Nachkommen
- gerecht                                      Eltern bzw. vorliegend Vater Theo

Verkehrswertschätzung durch anerkannten Immobilienfachmann

### Achtung

- VW-Schätzung kann vom echten Wert, der auf dem Markt bezahlt würde, abweichen
- Unterschiedlicher Wert heutige Situation versus Potential des Grundstücks

### TIPP

Einigen Sie sich mit allen Nachkommen über den Übernahmepreis

CONVISA®

## Lebzeitige Übertragung – echter Verkauf



Verkehrswert EFH gem. Schätzung

CHF 1'200'000



Übernahme Hypothek  
Eigenmittel Eva

CHF - 600'000  
CHF - 600'000

Echter Verkauf mit vollständiger Bezahlung des Verkehrswerts.

CONVISA®

## Lebzeitige Übertragung – echter Verkauf



Verkehrswert EFH gem. Schätzung CHF 1'200'000



Übernahme Hypothek CHF - 600'000

Eigenmittel Eva CHF - 300'000

Darlehensschuld ggü. Vater CHF 300'000

Echter Verkauf mit vollständiger Bezahlung des Verkehrswerts.

### TIPP

Abschluss eines schriftlichen Darlehensvertrages (Zins, Laufzeit, Amortisation, Kündigung)

Vermögenssteuer für Darlehen beim Vater, Schuldabzug bei Eva

Der Vater kann das geliehene Geld zurückverlangen (Notsituation)

Darlehensforderung fällt bei Tod des Vaters in seinen Nachlass (Rückzahlung oder Verrechnung mit Erbanteil)

CONVISA\*

## Lebzeitige Übertragung – echter Verkauf

### Verkauf zu Verkehrswert

- Unproblematisch, Vater Theo erhält vollen Gegenwert

### Folgen

- Innerfamiliärer Konflikt, falls unterschiedliche Interessen der Beteiligten
- Abrechnung GGST

CONVISA\*

## Lebzeitige Übertragung – gemischte Schenkung

Verkehrswert EFH gem. Schätzung CHF 1'200'000



Übernahme Hypothek	CHF - 600'000
Eigenmittel Eva	<u>CHF - 400'000</u>
Schenkung	CHF 200'000

Abrechnung Grundstückgewinnsteuer Alternative?

CONVISA\*

## Lebzeitige Übertragung – gemischte Schenkung

Steuerplanung: Berücksichtigung der GGST

Verkehrswert gem. Schätzung CHF 1'200'000



Übernahme Hypothek	CHF - 600'000
Eigenmittel	<u>CHF - 400'000</u>
Schenkung	CHF 200'000
-> Abrechnung über GGST	

Übernahme Hypothek	CHF - 600'000
Eigenmittel	<u>CHF - 300'000</u>
Schenkung (mind. 25%)	CHF 300'000

- > Schenkung/Erbevortrag von mind. 25% des Vermögenssteuerwerts
- > Aufschub der GGST auf Antrag
- > Die latente GGST kann familienintern vom Übernahmepreis in Abzug gebracht werden.

CONVISA\*

## Lebzeitige Übertragung – gemischte Schenkung

Verkehrswert EFH gem. Schätzung CHF 1'200'000



Übernahme Hypothek

CHF - 600'000

Eigenmittel Eva

CHF - 400'000

Schenkung

CHF 200'000

Ziel Vater Theo Gleichbehandlung

Schenkungen in Bar

je CHF 200'000



Theo trifft aber keine weitere Regelung.

CONVISA\*

## Lebzeitige Übertragung - Übernahmepreis

### Übertragung unter Verkehrswert

- (gemischte) Schenkung / Erbvorbezug
- Schenkungen mit Versorgungscharakter sind gem. BGer auszugleichen
- dies gilt insb. für Grundstücksschenkungen bzw. Teilschenkungen
- > mögliche erbrechtliche Konsequenzen

CONVISA\*

## Ausgleichungspflicht



Theo Planbar hinterlässt einen Nachlass von CHF 700'000.

Zudem hat sich per Todestag der Wert des EFH auf CHF 2.4 Mio. verdoppelt.

	Schenkung	Ausgleichungspflicht
Eva	CHF 200'000	CHF 400'000
Adam	CHF 200'000	CHF 200'000
Tom	CHF 200'000	CHF 200'000

Teilungsmasse CHF 1.5 Mio. je 1/3

Nachlassvermögen	CHF 700'000
Ausgleichung Eva	CHF 400'000
Ausgleichung Adam / Tom	<u>CHF 400'000</u>
Teilungsmasse	CHF 1'500'000

Eva	Adam	Tom
CHF 500'000	CHF 500'000	CHF 500'000
CHF -400'000	CHF -200'000	CHF -200'000
CHF 100'000	CHF 300'000	CHF 300'000

Eva muss die Wertsteigerung des Hauses mit ihren Brüdern teilen.

Die erwünschte Gleichbehandlung wurde eben gerade nicht erreicht.

CONVISA®

## Vermeidung der Ausgleichungspflicht

- Verkauf zum Verkehrswert, allenfalls mit Darlehensgewährung (wie gesehen)
- Sorgfältige Planung
  - Festlegen Ausgleichungsbetrag (bei Ehegatten auch Zeitpunkt)
  - Einbezug der anderen Nachkommen
- Erbvertrag mit Einbezug und Zustimmung aller Erben
  - Festsetzung eines verbindlichen Anrechnungswerts für das EFH (z.B. Familienrabatt 10%)
  - Verzicht auf Ausgleichungspflicht
  - allenfalls Verzicht auf Pflichtteilsrecht

CONVISA®

## Vermeidung der Ausgleichspflicht



Theo Planbar hinterlässt einen Nachlass von CHF 700'000.

Zudem hat sich per Todestag der Wert des EFH auf CHF 2.4 Mio. verdoppelt.

	Schenkung	Ausgleichspflicht	Teilungsmasse CHF 1.5 Mio. je 1/3		
Eva	CHF 200'000	<b>CHF 400'000</b>	Eva	Adam	Tom
Adam	CHF 200'000	CHF 200'000	CHF 500'000	CHF 500'000	CHF 500'000
Tom	CHF 200'000	CHF 200'000			<b>CHF 250'000 Pflichtteil</b>
Nachlassvermögen		CHF 700'000	CHF 200'000	CHF 200'000	CHF 200'000
Ausgleichung Eva		CHF 400'000	CHF 200'000		
Ausgleichung Adam / Tom		<u>CHF 400'000</u>	<u>CHF 325'000</u>	<u>CHF 325'000</u>	<u>CHF 50'000</u>
Teilungsmasse		CHF 1'500'000	CHF 725'000	CHF 525'000	CHF 250'000

Der Pflichtteil von Tom ist nicht verletzt.  
Testamentarische Befreiung ist gültig.

Die erwünschte Gleichbehandlung hinsichtlich der Schenkungen wäre erreicht.

CONVISA®

## Vermeidung der Ausgleichspflicht

- Testament
  - Einseitige Befreiung von der Ausgleichspflicht
  - Festsetzung des Anrechnungswerts für Eva
  - Grenze Pflichtteilsverletzung

CONVISA®

## Lebzeitige Übertragung mit Verbleib im Haus

Die Bestellung einer Nutzniessung, eines Wohnrechts oder eines Vorkaufsrechts an der Liegenschaft bei lebzeitiger Übertragung gilt als **Gegenleistung des Empfängers** und als eine den Verkehrswert der übernommenen Liegenschaft mindernde Belastung. (BGE 145 III 1 vom 6.11.2018)

Recht wird auf das mutmassliche Leben des Berechtigten kapitalisiert.

### FOLGE

Bei frühzeitigem Tod Glück für Eva

Bei "ewigem" Leben Pech für Eva

-> daher Kritik der Lehre

CONVISA®

## Lebzeitige Übertragung mit Verbleib im Haus

	Nutzniessung Vater Theo	Tochter Eva	Wohnrecht Vater Theo	Tochter Eva
<b>Eigentum</b>		nacktes Eigentum		Eigentum
<b>Grundbuch</b>	Eintrag Nutzniessung	Eintrag Eigentum	Eintrag Wohnrecht	Eintrag Eigentum
<b>Nutzung</b>	Eigennutzung Vermietung übertragbar ausser persönlich		Eigennutzung keine Vermietung nicht übertragbar inkl. Familienangehörige	
<b>Kostentragung</b>				
Heiz- und NK	x		x	
gewöhnlicher Unterhalt	x		x	
grössere Reparaturen	x			x
Hypotheken	x			x
Versicherungen	x			x
Gesamtsanierung		x		x
<b>Steuern</b>				
Einkommenssteuer	Ertrag		Eigenmietwert	
Vermögenssteuer	x			x
Abzüge	soweit getragen	soweit getragen	soweit getragen	soweit getragen

CONVISA®

## Lebzeitige Übertragung mit Verbleib im Haus

Verkehrswert EFH gem. Schätzung		CHF 1'200'000
	Übernahme Hypothek	CHF - 600'000
	Wohnrecht (kapitalisiert)	CHF - 322'000
	Jahresmietwert	CHF 24'000
	Alter Vater 60 Jahre	bei 3.5% = 13.42
	Dauer	20 Jahre
Eigenmittel Eva		<u>CHF - 278'000</u>
Schenkung		CHF 0

### TIPP

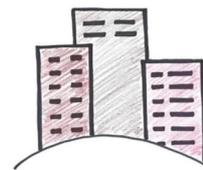
Mit der frühzeitigen Übertragung der Liegenschaft und der Einräumung eines Wohnrechts an den Vater gilt die Liegenschaft von der Tochter als erworben. Der Wert der Liegenschaft wird bei der Pflichtteilsberechnung nicht mehr berücksichtigt.

CONVISA®

## Lebzeitige Übertragung – Immobiliengesellschaft

### Pro Immobiliengesellschaft

- Gleichberechtigung aller Nachkommen – Aktien statt Immobilien
- Strategische Sicherung eines langfristigen Familienvermögens
- Finanzielle Planung  
Gewinnplanung, Abschreibungen, Rückstellungen, Thesaurierung, Investitionen, Verlustvorträge etc.
- Steuerliche Gesichtspunkte
  - Aufteilung auf zwei Steuersubjekte (AG/GmbH bzw. Privatperson)  
-> Brechen Steuerprogression (Grenzsteuersatz ca. 35%)
  - Gewinnsteuer (linear ca. 16%) geringer als Einkommenssteuer (i.d.R. progressiv)
  - Vermögenssteuer auf Aktie statt Immobilie
  - Wirtschaftliche Doppelbesteuerung, jedoch privilegierte Dividendenbesteuerung
  - Minimierung Risiko gewerbsmässiger Liegenschaftshändler
  - Steuerneutrale Rückführung Aktionärsdarlehen
- Sinnvoll bei Handelsabsichten (Kauf und Verkauf)
- Voraussetzung: gleiche Eignerinteressen

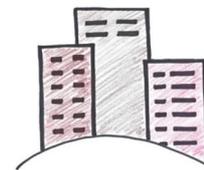


CONVISA®

## Lebzeitige Übertragung – Immobiliengesellschaft

### Contra Immobiliengesellschaft

- Schicksalsgemeinschaft
- Unterschiedliche Eignerinteressen
  - Miete durch Nachkommen vs. Gewinn der AG/GmbH
  - Leitung mit Entlohnung und Dividende
  - hohe Dividende
- Unterschiedliche Einflussnahme
  - VR / GV
- Wirtschaftliche Doppelbesteuerung, jedoch privilegierte Dividendenbesteuerung
- Gründungskosten, administrative Zusatzkosten durch AG / GmbH (Buchhaltung etc.)
- Eigenkapital für Finanzierung mind. 25%



### Empfehlung

- Aktionärbindungsvertrag unabdingbar

CONVISA\*

## Lebzeitige Übertragung – Immobiliengesellschaft

### Achtung Grundstückgewinnsteuer / Emissionsabgabe

Einbringung Liegenschaft in Immobilien-AG

-> gilt als Handänderung -> GGST

Besteuerungsbasis

Differenz zwischen Anschaffungswert und Einbringungswert (VW)

Kantonale Unterschiede

SZ	Aufschub, falls Einbringung zu max. 75% des Verkehrswerts
LU	Einbringung zu Anschaffungswert akzeptiert

### Achtung: zudem erhebliche Steuern

bei Verkauf einer Immobiliengesellschaft (GGST/ev. HÄST aufgrund wirtschaftlicher Handänderung)

bei Rückführung der Immobilie ins Privateigentum (Liquidation mit Besteuerung stille Reserven)

**TIPP:** Keine Immobiliengesellschaft ohne situative sorgfältige Planung

CONVISA\*



## Lebzeitige Übertragung – Sicherung Familienbesitz

Sicherung Familienbesitz insbesondere bei Übernahme Liegenschaft mit Familienrabatt

**Vorkaufsrecht** zugunsten Eltern und/oder Geschwister

- Drittkonditionen oder zu bestimmtem Wert (unlimitiert oder limitiert)
- für max. 25 Jahre Vereinbarung und Vormerkung im Grundbuch
- bei Verkauf informiert GB-Verwalter die Berechtigten
- Berechtigte haben 3 Monate Zeit, sich zu entscheiden

**Gewinnanteilsrecht** zugunsten Eltern und/oder Geschwister

- Gewinn = Differenz Verkaufs- zum Erwerbspreis plus wertvermehrnde Investitionen

**Rückkaufsrecht** zugunsten Eltern

- für max. 25 Jahre Vereinbarung und Vormerkung im Grundbuch

**Kaufrecht** zugunsten Eltern / Geschwister

- für max. 10 Jahre Vereinbarung und Vormerkung im Grundbuch

CONVISA\*

## Lebzeitige Übertragung – Heimeintritt und Kosten



Finanzierung Heimkosten durch AHV / Rente / Vermögen

Was hat Schenkung für Folgen für die Berechnung von Ergänzungsleistungen?

- Eintrittsschwelle für EL-Bezug (Alleinstehend CHF 100'000 / Ehepaar CHF 200'000 / Waisen CHF 50'000)
  - Wert der selbstbewohnten Liegenschaft wird nicht angerechnet
  - Hypothekarschulden werden nicht berücksichtigt
- **Aber:** Freiwilliger Vermögensverzicht wird Theos Vermögen für die EL-Berechnung angerechnet, egal wie lange dieser zurückliegt (jährlicher Freibetrag nur CHF 10'000)
  - Bei einer Schenkung von CHF 200'000 an Eva wird ihm dieses fiktive Vermögen während gut 20 Jahren angerechnet.

CONVISA\*

## Lebzeitige Übertragung – Heimeintritt und Kosten

Bei fehlenden Ergänzungsleistungen mögliche Folge

- elterliche finanzielle Not
- Unterstützungspflicht der Nachkommen, sofern in komfortablen Vermögensverhältnissen

CONVISA\*

## Lebzeitige Übertragung – Heimeintritt und Kosten

**Aber:** Bei Bezug von Ergänzungsleistungen besteht Rückerstattungspflicht der Erben

- nach dem Tod des EL-Bezügers
- für die bezogenen EL der letzten zehn Jahre
- aus dem CHF 40'000 übersteigenden Nachlass
- bei Ehepaaren erst nach dem Tod des überlebenden Ehegatten
- Rückerstattungspflicht binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Rückforderungsverfügung

Lebzeitige Übertragung mit Nutzungsvorbehalt (Nutzniessung / Wohnrecht)

- Kapitalisierter Wert des Nutzungsvorbehalts dürfte den Rückerstattungsbetrag reduzieren

Rückforderung rechtmässig bezogener EL sind nach Versterben des EL-Bezügers **aus dessen Erbschaft** zurückzuerstatten.

CONVISA\*

## Erbrechtliche Übertragung

### Ohne Regelung



### Erbengemeinschaft

Einstimmigkeit sämtlicher Beschlüsse  
z.B. Uneinigkeit über Verkaufspreis, Sanierungsarbeiten

CONVISA®

## Erbrechtliche Übertragung

### Erbrechtliche Regelung

#### Testament



einseitig  
handschriftlich oder öffentliche Urkunde  
jederzeit änderbar

#### Erbvertrag



bindend für alle Vertragsparteien  
öffentliche Urkunde  
änderbar nur mit Zustimmung aller Beteiligten

CONVISA®

## Neues Erbrecht seit dem 1. Januar 2023



CONVISA\*

## Neues Erbrecht – die wichtigsten Änderungen

### **Keine Änderung der gesetzlichen Erbteile**

- Gesetzliche Erben sind die Blutsverwandten und der Ehepartner/eingetragener Partner
- Keine gesetzlichen Erben sind Lebenspartner und Stiefkinder

### **Änderung Pflichtteile**

- Nachkommen (bisher 75%, seit 1.1.2023 neu 50 %)
- Wegfall Pflichtteil der Eltern

### **Grössere Verfügungsfreiheit des Erblassers für Begünstigungen**

- Liegenschaftsübernehmer
- einzelne Familienangehörige
- unverheirateter Lebenspartner / -partnerin bzw. Stiefkinder bei Patchwork-Familien
- Dritte (Freunde, Stiftungen, wohltätige Institutionen etc.)

CONVISA\*

## Unverheirateter Erblasser ohne Nachkommen

### Gesetzliche Erben

- Eltern  
da Mutter vorverstorben Vater Theo (50%), Geschwister (50%)
- *Falls Eltern bzw. ein Elternteil vorverstorben Geschwister bzw. Nichten und Neffen*
- *Falls Obige vorverstorben, grosselterlicher Stamm*



### Keine Pflichtteilserven

### Frei verfügbare Quote

- 100% des Nachlasses
- Freie Verfügung über ganzen Nachlass (bzw. Liegenschaft) mittels Testament oder Erbvertrag

CONVISA\*

## Unverheirateter oder Witwer mit Nachkommen

### Gesetzliche Erben

- Nachkommen (100%)



### Pflichtteilserven

- Nachkommen (50%)
- Ihnen können 50% des Nachlasses ohne deren Zustimmung nicht entzogen werden

### Frei verfügbare Quote

- 50% des Nachlasses
- Verfügung mittels Testament oder Erbvertrag

CONVISA\*

## Verheirateter ohne Nachkommen

### Gesetzliche Erben

- Eltern (25%) und Ehepartner (75%),  
da Mutter vorverstorben Vater Theo (12.5%) und Geschwister (12.5%)



### Pflichtteilerben

- Ehepartner (50%)
- ihm können 37.5% des Nachlasses ohne seine Zustimmung nicht entzogen werden

### Frei verfügbare Quote

- 62.5% des Nachlasses
- Verfügung mittels Testament oder Erbvertrag

### Einbezug Güterstand

Dank Gütergemeinschaft mit ehevertraglicher Meistbegünstigung kann das gesamte eheliche Vermögen und somit auch die Liegenschaft dem überlebenden Ehegatten zugewiesen werden.

CONVISA®

## Verheiratete – Güterstand berücksichtigen

Für Verheiratete ist zur Bestimmung des Nachlasses zuerst die güterrechtliche Auseinandersetzung vorzunehmen.



Diese unterscheidet sich je nach Güterstand:

### Ordentlicher Güterstand

- Errungenschaftsbeteiligung

### Vertragliche Güterstände

- Gütergemeinschaft
- Gütertrennung

CONVISA®

## Verheiratete mit Nachkommen

### Gesetzliche Erben

- Nachkommen (50%) und Ehepartner (50%)



### Pflichtteilerben

- Nachkommen (bisher 75%, seit 1.1.2023 neu 50 %)
- Ehepartner (50%)
- Ihnen können 50% des Nachlasses ohne deren Zustimmung nicht entzogen werden

### Frei verfügbare Quote

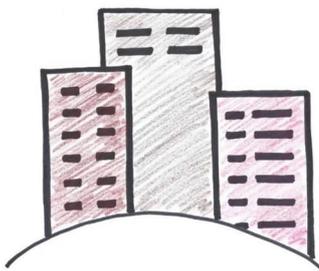
- 50% des Nachlasses
- Verfügung mittels Testament oder Erbvertrag

CONVISA®

## Vermögenszusammensetzung des Vaters



Einfamilienhaus selbstbewohnt  
Verkehrswert = CHF 2.4 Mio.



Mehrfamilienhaus vermietet  
Wert netto unbelastet = CHF 5 Mio.



Ersparnisse / Wertschriften privat  
im Umfang von CHF 1.6 Mio.

**Gesamtvermögen des Vaters = CHF 9 Mio.**

CONVISA®

## Pflichtteilssetzung?

Eva erhält das EFH und mit Tom je ½ ME am MFH, Sonnyboy Pflichtteil in Geld.



2.5 Millionen



5 Millionen



1.5 Millionen

**Suboptimal für den Familienfrieden** (keine Gleichbehandlung, Schicksal MFH, Sicherung Sonnyboy)

CONVISA\*

## Gleichbehandlung mit Langzeitwirkung

Eva erhält das EFH, Tom das MFH, Sicherstellung Sonnyboy durch CHF 1.5 Mio. (Risiko) / Darlehen 1.5 Mio., Vor- und Nacherschaf für (restliches) Darlehensguthaben bei Tod von Sonnyboy bzw. betr. MFH.



3 Millionen



3 Millionen



3 Millionen

**Familienfriede wohl gewährleistet** (Gleichbehandlung, Sicherung Sonnyboy)

CONVISA\*

## Neues Erbrecht – stichwortartig wichtige Hinweise

### **Geltung**

für alle Todesfälle ab 1. Januar 2023

### **Altrechtliches Testament / Erbvertrag**

Testament / Erbvertrag bleibt gültig, es gilt aber das neue Recht

### **ACHTUNG**

Schützen Sie sich und Ihre Erben vor missverständlichen oder fehlenden Formulierungen, prüfen Sie bestehende Regelungen und nützen Sie die neuen Möglichkeiten.

*"Mein Sohn Tom erhält den Pflichtteil."*

*"Meinen Sohn Tom soll aufgrund seines Lebenswandels den absoluten gesetzlichen Minimalanspruch erhalten (= Pflichtteil). Die gesamte frei verfügbare Quote geht vollumfänglich an Eva und Adam zu gleichen Teilen."*

CONVISA\*

## Neues Erbrecht – stichwortartig wichtige Hinweise

### **Begünstigung durch Nutzniessung des überlebenden Ehegatten**

Mit gemeinsamen Nachkommen kann neu der ganze Nachlass dem überlebenden Ehegatten wie folgt zugewiesen werden:

- 1/2 zu Eigentum
- 1/2 zu Nutzniessung

Eignet sich v.a. bei folgenden Zielsetzungen

- Teilung mit minderjährigen oder in Ausbildung befindlichen Nachkommen
- Wunsch nach Begünstigung des überlebenden Ehegatten mit Eigentumssicherung für Nachkommen

### **Scheidungsverfahren**

Verlust Pflichtteilsschutz unter bestimmten Voraussetzungen:

- Scheidung auf gemeinsames Begehren
- Trennung von mind. zwei Jahren

CONVISA\*

## Neues Erbrecht – stichwortartig wichtige Hinweise

### **Erbvertrag und Anfechtung lebzeitiger Schenkungen**

Verfügungen von Todes wegen und Zuwendungen unter Lebenden unterliegen neu der Anfechtung, sofern sie

- a) mit den Verpflichtungen aus dem Erbvertrag nicht vereinbar sind bzw.
- b) im Erbvertrag nicht vorbehalten wurden.

Dies kommt einem Schenkungsverbot gleich, sofern im Erbvertrag keine explizite Regelung vorgesehen ist.

CONVISA\*

## Lebzeitige und letztwillige Übertragung Beachten Sie die Steuerfolgen

Beachtung der Kantonalen Schenkungs- und Erbschaftssteuern

- Insb. bei Übertragung ausserhalb der Familie
- Bei Liegenschaften                      massgeblich Lageort der Liegenschaft
- Für Restvermögen                      massgeblich Wohnsitz des Schenkenden bzw. Erblassers

Liegenschaftsübertragungen an Nachkommen (Nachbarkantone)

- Schenkungssteuer                      keine (LU Erbschaftssteuer sofern 5 Jahre vor dem Tod)
- Erbschaftssteuer                      LU gemeindeweise
- Grundstückgewinnsteuer              Aufschub bei Schenkungskomponente von mind. 25% (SZ)
- Handänderungssteuer                  keine

Gründung Immobiliengesellschaft nicht ohne steuerliche Beratung.

CONVISA\*

## Lebzeitige oder letztwillige Übertragung



CONVISA®

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Catherine Glutz von Blotzheim  
cgb@convisa.ch

CONVISA AG +41 41 819 60 60  
Herrengasse 14 6430 Schwyz

info@convisa.ch convisa.ch