
Seminar der Akademie der Treuhand-Kammer AG

"Steuer- und Vermögensplanung für Privatpersonen"

Zürich, 31. Oktober 2014

Lebzeitige Liegenschaftsübertragungen und Erbrecht

Dr. René Strazzer

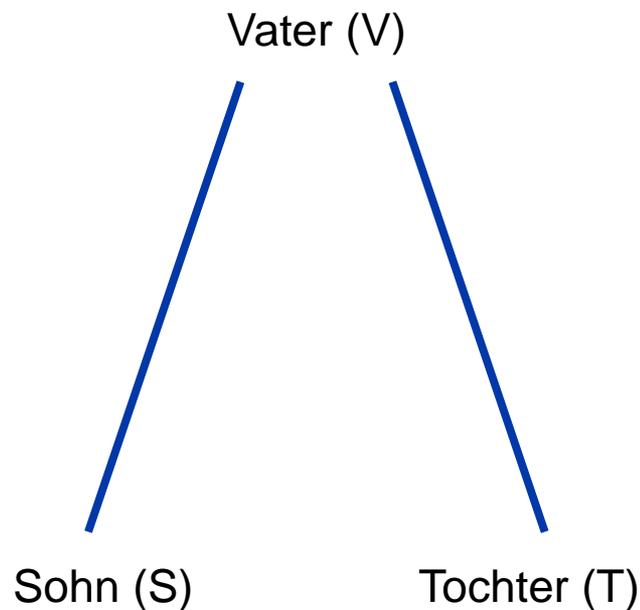
Rechtsanwalt / Fachanwalt SAV Erbrecht
Sticher Strazzer Zeiter Rechtsanwälte, Zürich
www.sszlaw.ch

Agenda

Ausgangssachverhalt (Beilage 1)

1. Das Übertragungsgeschäft 2005
2. Die reine Schenkung
3. Die gemischte Schenkung
4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung
5. Die Übertragung der Liegenschaft an die Ehefrau
6. Die Übertragung der Liegenschaft an die Lebenspartnerin
7. Ratschläge für die Praxis

Ausgangssachverhalt



- V überträgt S 2005 sein hypothekensfreies MFH, bestehend aus 3 Wohnungen, unentgeltlich; Wert MFH 2005: CHF 1.5 Mio.
 - V schenkt T 2007 CHF 500'000.00 in bar, damit sie ihre eigene Arztpraxis eröffnen kann
 - V stirbt am 1.10.2014; reiner Nachlass CHF 2 Mio.
 - MFH ist am 1.10.2014 CHF 2 Mio. wert zufolge konjunktureller Wertsteigerung seit 2005
- Wer erbt wieviel?

1. Das Übertragungsgeschäft 2005

- Variationen in der Bezeichnung des öffentlich zu beurkundenden Vertrages
 - „Vertrag auf Eigentumsübertragung“
 - „Abtretungsvertrag“
 - „Erbvorbezug“ / „teilweiser Erbvorbezug“
 - „Übertragung auf Anrechnung an den Erbteil“
 - „Schenkungsvertrag“
 - „gemischter Schenkungsvertrag“
- Bezeichnung ist für die rechtliche Qualifikation irrelevant
- Erbrechtlich relevant ist die Unterscheidung zwischen reiner Schenkung und gemischter Schenkung

2. Die reine Schenkung

Art. 239 ff. OR

- Zuwendung unter Lebenden
 - Entreicherung beim Schenker
 - Bereicherung beim Beschenkten
 - Beschenkter erbringt keine Gegenleistung
- V überträgt das hypothekensfreie MFH dem S; dieser erbringt keine Gegenleistung

3. Die gemischte Schenkung

- Der Beschenkte erbringt eine Gegenleistung
- Die Gegenleistung ist von erheblich geringerem Wert als die Zuwendung des Schenkers
 - Was heisst „erheblich“?
 - Vgl. z.B. BGE 5A_477/2008: Missverhältnis von 15.39% ist noch unerheblich
- Schenker und Beschenkter wissen um das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung
- Anwendungsfälle von gemischten Schenkungen, in jeweiliger Variation des Ausgangssachverhaltes:

3. Die gemischte Schenkung

- a) **Das MFH ist 2005 mit CHF 500'000.00 hypothekarisch belastet; S übernimmt die Hypothek als seine eigene Schuld**
- Gegenleistung von CHF 500'000.00 → entspricht bei einem Verkehrswert von CHF 1'500'000.00 33.3%
 - Formulierungsbeispiel (Beilage 2)

3. Die gemischte Schenkung

b) S räumt V gleichzeitig mit dem Übertragungsakt 2005 die Nutzniessung am MFH i.S.v. Art. 745 ff. ZGB ein

- Nach Bundesgericht (vgl. z.B. BGE 120 II 421) gemischte Schenkung → die auf das Leben von V kapitalisierte Nutzniessung ist Gegenleistung
- Nach gewichtigem Teil der Lehre erbrechtlich eine reine Schenkung (vgl. z.B. EITEL, Berner Kommentar, N 115 zu Art. 626 ZGB; STICHER, Erbrechtliche Aspekte der vorbehaltenen Nutzniessung bei Liegenschaftsübertragungen, in: SJZ 2013, 437 ff.)
- Formulierungsbeispiel (Beilage 3)
- pro memoria: Eine Nutzniessung ist auch an einem bestimmten Teil des MFH (z.B. 2 Wohnungen) möglich
→ Art. 745 Abs. 3 ZGB; in Kraft seit 1. Januar 2004

3. Die gemischte Schenkung

- c) **S räumt V gleichzeitig mit dem Übertragungsakt 2005 ein lebenslängliches, unentgeltliches Wohnrecht i.S.v. Art. 776 ff. ZGB an der Wohnung im 3. Stock des MFH ein**
- Gegenleistung ist der auf das Leben von V kapitalisierte erzielbare Mietzins für die mit dem Wohnrecht belastete Wohnung
 - Formulierungsbeispiel (Beilage 4)

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

a) Ausgleichung nach Art. 626 Abs. 2 ZGB

- Lebzeitige Zuwendungen an Nachkommen
- Mindestens teilweise unentgeltlich
- Nach Bundesgericht ist Versorgungs- bzw. Ausstattungskarakter erforderlich → Ausnahme Grundstücke (vgl. z.B. BGE 131 III 49 ff.), die stets ausgleichungspflichtig sind
- Nach einem beachtlichem Teil der Lehre ist jede Grosszuwendung ausgleichungspflichtig (vgl. z.B. EITEL, a.a.O., N 93 ff. zu Art. 626 ZGB)
- Keine zeitliche Schranke in die Vergangenheit zurück!
- Massgebend ist Verkehrswert im Zeitpunkt des Todes des Erblassers (Art. 630 Abs. 1 ZGB)

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

- Nominalwertprinzip bei Geld
- Keine Zinspflicht
- Quotenmethode bei gemischter Schenkung
- Dispositives Recht
 - Ausgleichungsanordnungen des Erblassers zulässig
 - bedürfen nicht der Form der Verfügungen von Todes wegen
 - Ausgleichungsdispens → muss nach Art. 626 Abs. 2 ZGB „ausdrücklich“ sein
 - Ausgleichungsdispens für den Mehrwert
 - Formulierungsbeispiel (Beilage 5)

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

b) Lösung Ausgangssachverhalt bei *reiner Schenkung*

Reiner Nachlass:	CHF	2'000'000.00
Ausgleichung S:	CHF	2'000'000.00
Ausgleichung T:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Teilungsmasse:	CHF	4'500'000.00

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

Erbteil S (1/2):	CHF	2'250'000.00
./.. Erbvorbezug:	<u>CHF</u>	<u>2'000'000.00</u>
Restanspruch:	CHF	250'000.00
Erbteil T (1/2):	CHF	2'250'000.00
./.. Erbvorbezug:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Restanspruch:	CHF	1'750'000.00

- T profitiert von der konjunkturellen Wertsteigerung des MFH von CHF 500'000.00 zwischen 2005 und 2014 mit ihrer Erbquote von 1/2
→ CHF 250'000.00

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

c) Lösung Ausgangssachverhalt bei *gemischter Schenkung* (nach BGer)

Reiner Nachlass:	CHF	2'000'000.00
Ausgleichung S:	CHF	1'000'000.00 ¹
Ausgleichung T:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Teilungsmasse:	CHF	3'500'000.00

1 Annahmen: Übernahme Hypothek CHF 500'000.00; kapitalisierte Nutznießung CHF 250'000.00;
→ unentgeltliche Quote bei Übertragung 2005: 50%, Umlegung der Quote auf Verkehrswert 2014

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

Erbteil S (1/2):	CHF	1'750'000.00
./.. Erbvorbezug:	<u>CHF</u>	<u>1'000'000.00</u>
Restanspruch:	CHF	750'000.00
Erbteil T (1/2):	CHF	1'750'000.00
./.. Erbvorbezug:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Restanspruch:	CHF	1'250'000.00

→ T profitiert von der konjunkturellen Wertsteigerung des MFH von CHF 500'000.00 zwischen 2005 und 2014 aufgrund der Quotenmethode mit CHF 125'000.00

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

d) Lösung Ausgangssachverhalt bei gemischter Schenkung *mit Ausgleichungsanordnung (Dispens für den Mehrwert)*

Reiner Nachlass:	CHF	2'000'000.00
Ausgleichung S:	CHF	750'000.00 ¹
Ausgleichung T:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Teilungsmasse:	CHF	3'250'000.00

1 Annahmen: Übernahme Hypothek CHF 500'000.00; kapitalisierte Nutzniessung CHF 250'000.00; im Übertragungsvertrag vereinbarter Anrechnungswert CHF 750'000.00 = Dispens für den Mehrwert

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

Erbteil S (1/2):	CHF	1'625'000.00
./.. Erbvorbezug:	<u>CHF</u>	<u>750'000.00</u>
Restanspruch:	CHF	875'000.00
Erbteil T (1/2):	CHF	1'625'000.00
./.. Erbvorbezug:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Restanspruch:	CHF	1'125'000.00

→ Zuzug der Ausgleichungsanordnung im Übertragungsvertrag verbleibt der konjunkturelle Mehrwert von CHF 500'000.00 des MFH im Zeitraum zwischen 2005 und 2014 vollumfänglich bei S

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

e) Lösung Ausgangssachverhalt bei gemischter Schenkung *mit Ausgleichungsdispens*

Reiner Nachlass:	CHF	2'000'000.00
Ausgleichung S:	CHF	0.00 ¹
Ausgleichung T:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Teilungsmasse:	CHF	2'500'000.00

1 Annahmen: Übernahme Hypothek CHF 500'000.00; kapitalisierte Nutzniessung CHF 250'000.00; im Übertragungsvertrag stipulierter Ausgleichungsdispens

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

Erbteil S (1/2):	CHF	1'250'000.00
Erbteil T (1/2):	CHF	1'250'000.00
./.. Erbvorbezug:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Restanspruch:	CHF	750'000.00

→ Muss T diese Erbteilung akzeptieren?

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

f) Zusammenfassung

	<u>Restanspruch S:</u>	<u>Restanspruch T:</u>
Reine Schenkung: (Ziffer 4 lit. b)	CHF 250'000.00	CHF 1'750'000.00
Gemischte Schenkung: (Ziffer 4 lit. c)	CHF 750'000.00	CHF 1'250'000.00
Gemischte Schenkung mit Ausgleichungsanordnung (Dispens für den Mehrwert): (Ziffer 4 lit. d)	CHF 875'000.00	CHF 1'125'000.00
Gemischte Schenkung mit Ausgleichungsdispens: (Ziffer 4 lit. e)	CHF 1'250'000.00	CHF 750'000.00

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

g) Das Pflichtteilsrecht als Korrektiv

- Lebzeitige Zuwendungen sind nach Art. 527 ZGB herabsetzbar
- Nach Bundesgericht (objektive Theorie; vgl. z.B. BGE 126 III 171 ff.) fällt die von der Ausgleichung dispensierte Übertragung des MFH unter Art. 527 Ziff. 1 ZGB
 - Hinzurechnung ohne zeitliche Schranke in die Vergangenheit zurück!
 - Es gilt nach Bundesgericht auch hier die Quotenmethode bei gemischten Schenkungen
- Strenges Todestagsprinzip
 - Art. 474 Abs. 1 ZGB; Art. 537 Abs. 2 ZGB

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

- Zwingendes Recht
 - Der Disposition des Erblassers entzogen
- Pflichtteilsrecht ist subsidiär zum Ausgleichungsrecht
 - Pflichtteilsberechnung als Schattenrechnung, Kontrollrechnung für den pflichtteilsberechtigten Erben

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

h) Konkrete Pflichtteilsberechnung bei *gemischter Schenkung* (nach BGer)

Reiner Nachlass:	CHF	2'000'000.00
Hinzurechnung S:	CHF	1'000'000.00 ¹
Ausgleichung T:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Pflichtteilsberechnungsmasse:	CHF	3'500'000.00

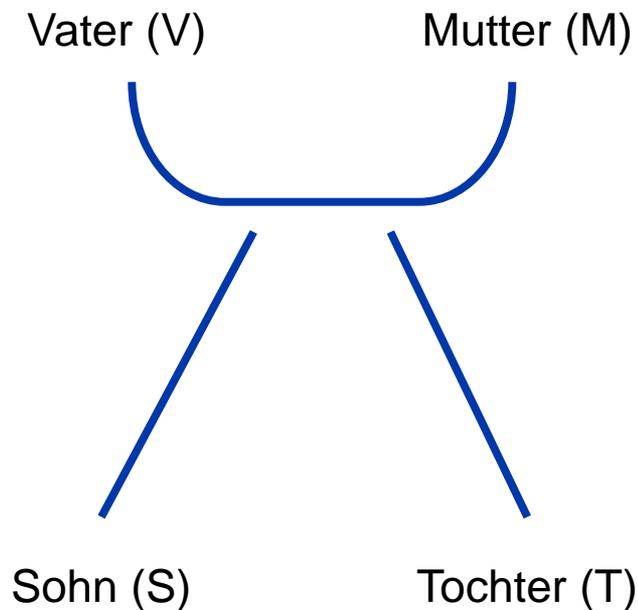
1 Annahmen: Übernahme Hypothek CHF 500'000.00; kapitalisierte Nutzniessung CHF 250'000.00;
→ unentgeltliche Quote bei Übertragung 2005: 50%; Umlegung der Quote auf Verkehrswert 2014

4. Die erbrechtliche Behandlung der Liegenschaftsübertragung

Pflichtteil T (3/8):	CHF	1'312'500.00
./.. Erbvorbezug:	<u>CHF</u>	<u>500'000.00</u>
Pflichtteilsanspruch T:	CHF	812'500.00

- Pflichtteilsverletzung bei vollumfänglichem Ausgleichungsdispens (siehe Ziffer 4 lit. e vorstehend), und zwar im Betrage von CHF 62'500.00 (Pflichtteil von CHF 812'500.00 vs. Erbteil von CHF 750'000.00)
- Keine Pflichtteilsverletzung bei Ausgleichungsdispens für den Mehrwert (siehe Ziffer 4 lit. d vorstehend; Pflichtteil von CHF 812'500.00 vs. Erbteil von CHF 1'125'000.00)

5. Die Übertragung der Liegenschaft an die Ehefrau



V überträgt im Jahre 2005 sein EFH unentgeltlich an M, um dieser zeitlebens ein Heim zu sichern

5. Die Übertragung der Liegenschaft an die Ehefrau

a) Eherechtlicher Aspekt:

- Solange das EFH als Familienwohnung im Sinne von Art. 169 Abs. 1 ZGB zu qualifizieren ist, kann M das EFH nicht ohne Zustimmung von V veräußern

b) Güterrechtlicher Aspekt:

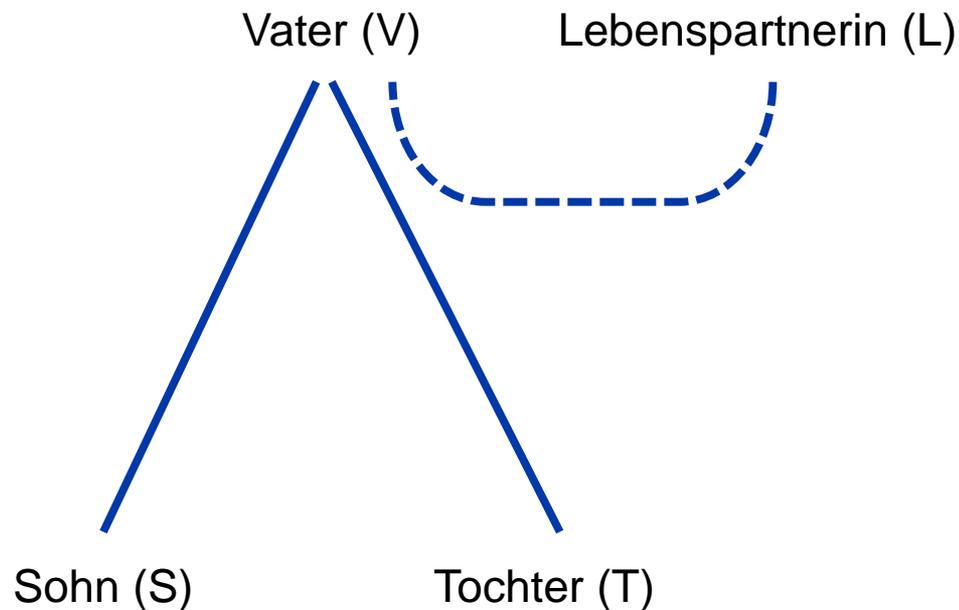
- Das EFH wird Eigengut von M in der Errungenschaftsbeteiligung (Art. 198 Ziff. 2 ZGB)
→ die Schenkung kann der Resolutivbedingung der Ehescheidung unterstellt werden (Art. 245 Abs. 1 OR)

5. Die Übertragung der Liegenschaft an die Ehefrau

c) Erbrechtliche Aspekte:

- M ist nicht ausgleichungspflichtig nach Art. 626 Abs. 2 ZGB
- M ist nur ausgleichungspflichtig bei positiver Ausgleichungsanordnung von V nach Art. 626 Abs. 1 ZGB
- Die Zuwendung fällt bei fehlender positiver Ausgleichungsanordnung unter Art. 527 Ziff. 1 ZGB (vgl. BGE 107 II 119 ff.)
 - pflichtteilsrelevant aus Sicht von S und T im dereinstigen Nachlass von V

6. Die Übertragung der Liegenschaft an die Lebenspartnerin



V überträgt L im Jahre 2005 sein EFH gegen Einräumung eines lebenslänglichen Wohnrechts (gemischte Schenkung nach BGer)

6. Die Übertragung der Liegenschaft an die Lebenspartnerin

- a) Keine eherechtlichen und güterrechtlichen Aspekte
- b) Erbrechtliche Aspekte:
 - L ist nicht Erbin von V
 - Keine Ausgleichung nach Art. 626 ff. ZGB
 - Keine Herabsetzung nach Art. 527 Ziff. 1 ZGB
 - Keine Herabsetzung nach Art. 527 Ziff. 3 ZGB (5-Jahresfrist!)
 - Herabsetzung nach Art. 527 Ziff. 4 ZGB?
 - Eventualvorsatz von V bezüglich einer Pflichtteilsverletzung von S und T genügt (vgl. BGE 128 III 314 ff.)

7. Ratschläge für die Praxis

- Zeitlich unbeschränkte Rückwirkung von Art. 626 Abs. 2 ZGB bzw. Art. 527 Ziff. 1 ZGB (der objektiven Theorie folgend) im Auge behalten
- Dokumentation / Beweis bei Zuwendung von Geld
- Wahrung der Gleichbehandlung mehrerer Nachkommen
- Vertraglich vereinbarte Ausgleichsarrangements binden nur, aber immerhin die Vertragsparteien

7. Ratschläge für die Praxis

- Die Einbindung der übrigen Nachkommen (z.B. durch Mitunterzeichnung des Übertragungsvertrages oder schriftliche Einverständniserklärung) beseitigt zwar in der Regel die Ausgleichungsproblematik, schützt aber nicht vor einer späteren Geltendmachung einer Pflichtteilsverletzung (Herabsetzungsklage)
 - Formulierungsbeispiel (Beilage 6)
 - Verzicht auf Ausgleichung ≠ Verzicht auf Herabsetzung!
- Einbindung aller Nachkommen in Erbvertragsform (Notar) bei Liegenschaftszuwendungen
 - Nutzung der Vertragsfreiheit
 - Verzicht auf Geltendmachung von Pflichtteilsverletzungen
 - Formulierungsbeispiel (Beilage 7)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sticher Strazzer Zeiter Rechtsanwälte

Dr. René Strazzer

Fachanwalt SAV Erbrecht

Waffenplatzstrasse 18

Postfach 2088

8027 Zürich

Tel 043 266 55 44

Fax 043 266 55 40

rene.strazzer@sszlaw.ch

www.sszlaw.ch