MÖGAZETTE

Herausgeber
Gewerbeverein Möhlin
und Umgebung
www.gmu-moehlin.ch

Gewerbe, Gemeinde-, Kulturinfo

Nr. 3/2023

GMU
Gewerbeverein
Möhlin+Umgebung

Möhlin beWegt!

Die Liegenschaftsübertragung an Nachkommen im Spannungsfeld zur Gleichbehandlung aller Nachkommen und zum Anspruch auf Ergänzungsleistungen

Das sorgsam gepflegte Zuhause in die guten Hände der Nachkommen zu geben und somit der nächsten Generation ein Eigenheim zu ermöglichen – dies ist eines der grössten Anliegen meiner Kunden in der täglichen Beratung.

Umsetzungsprobleme
In der Beratung sind folgende Problemfelder gegeneinander abzuwägen:
- die erbrechtliche Gleichbehandlung aller Nachkommen, wenn die Übertragung nur an ein Kind erfolgt;
- die finanzielle Situation - Zustimmung der Bank zum Schuldnerwechsel bei der Übernahme der bestehenden Hypothek;
- der Erhalt der Möglichkeit später im Bedarfsfalle Ergänzungsleistungen beziehen zu können.

Ergänzungsleistungen (EL)
Ergänzungsleistungen (EL) sind Sozialleistungen, die von der SVA ausgerichtet werden, wenn Rente und Einkommen die Lebenskosten nicht (mehr) decken. Die SVA-Aargau prüft pro Jahr ca. 22'000 Neu-, Mutations- und Revisionsgesuche, wobei insgesamt rund 3 % der Aargauer Bevölkerung Ergänzungsleistungen in Rentenform beziehen. Im 2021 wurden im Aargau CHF 281.3 Mio. und gesamtschweizerisch sogar CHF 5.5 Mia. ausbezahlt.

Keine Verjährungsfrist bei Schenkungen oder Erbvorbezügen
Mit dem EL-Antrag sind die aktuellen und früheren Vermögensverhältnisse vollständig/ausführlich darzulegen. Entsprechend sind auch lebzeitig gewährte Schenkungen und Erbvorbezüge anzugeben. Viele unserer Kunden gehen davon aus, dass gewährte Schenkungen/Erbvorbezüge nach 5-10 Jahren unberücksichtigt bleiben und damit keinen Einfluss mehr auf einen EL-Anspruch haben. Diese Annahme ist klar falsch. Alle Schenkungen/Erbvorbezüge gelten als Vermögensverzicht und werden entsprechend berücksichtigt.

Vermögensschwelle Art. 9a ELG
Voraussetzungen für den EL-Anspruch:
- Reinvermögen (Vermögen abzgl. Schulden) bei Alleinstehenden unter CHF 100'000 / bei Ehepaaren unter CHF 200'000.
- Vermietete Liegenschaften und deren Hypothekarschulden werden ins Reinvermögen eingerechnet;
- Selbstbewohnte Liegenschaften und deren Hypothekarschulden werden nicht ins Reinvermögen eingerechnet;
- Vermögensverzichte werden zum Reinvermögen hinzugerechnet (bei Liegenschaften: Schenkungen, Erbvorbezüge, Verzicht auf Wohnrechts-/Nutzniessungsausübung, Verzicht auf Erbanteil, Hausverkauf unter Verkehrswert). Diese reduzieren sich ab dem zweiten Jahre aber um CHF 10'000 pro Jahr.

Vermögensverzicht nach ELG bei Liegenschaftsübertragung
Nach der Praxis der SVA-Aargau ist jegliche Liegenschaftsübertragung, die nicht zu mindestens 90 % des steuerlichen Verkehrswertes (≠ Steuerwert) erfolgt, ein Vermögensverzicht. Aber auch wenn vom Verkehrswert ausgegangen wird und anstelle der vollständigen Bezahlung desselben ein Erbvorbezug oder eine Schenkung gewährt wird, stellt dies ein Vermögensverzicht dar.

Gleichbehandlungsanspruch
Bei der Kaufpreis-Festsetzung für Liegenschaftsübertragungen an Nachkommen ist nebst dem EL-Thema auch die erbrechtliche Ausgleichungspflicht im Sinne eines Gleichbehandlungsanspruches der Nachkommen zu berücksichtigten. Art. 626 ZGB wird so ausgelegt, dass Liegenschaftsübertragungen unter dem Verkehrswert (= Schenkung bzw. Erbvorbezug) sowie explizite Schenkungen oder Erbvorbezüge in diesem Zusammenhang spätestens bei der späteren Erbteilung der Eltern unter den Nachkommen auszugleichen sind. Egal ob dem Kind bei der Kaufpreiszahlung ein Anteil oder der ganze Kaufpreis als Erbvorbezug/Schenkung erlassen wird oder der Verkauf unter dem Verkehrspreis oder als gänzliche Schenkung erfolgt, trägt das übernehmende Kind das Risiko, dass bei der Erbteilung der Eltern die Liegenschaft auf Forderung der Miterben neu zu schätzen ist und danach von diesem neuen Schätzwert aus der Ausgleichungsbetrag berechnet wird (bei Übertragungen zum Verkehrswert mit Erbvorbezug/Schenkungen ist die Wertsteigerung nur auf diesem Anteil massgebend) - denn Liegenschaften sind in der Erbschaft zum dannzumaligen Verkehrswert unter den Erben auszugleichen.

Ausgleichungsrisiko durch Zustimmung minimieren
Um das spätere Ausgleichungs-Risiko für das übernehmende Kind zu minimieren, sollten die anderen Kinder den Vertrag zur Liegenschaftsübertragung im Sinne der Anerkennung des Kaufpreises mitunterzeichnen und gleichzeitig einen Anfechtungs-Verzicht leisten. In diesem Fall ist später nur der ausgewiesene Erbvorbezugs- oder Schenkungsanteil auszugleichen. Trans-parenz fördert häufig den Familienfrieden.

Übernahme durch alle Kinder
Übernehmen alle Kinder gemeinsam, eliminiert dies zwar die Ausgleichungspflicht und es muss lediglich noch die EL berücksichtigt werden – Miteigentum kann jedoch bei Uneinigkeit in der Liegenschaftsbewirtschaftung zu Problemen führen und muss mitberücksichtigt werden.

Fazit:
Wie Sie sehen, sind viele Faktoren zu berücksichtigen und nicht in jedem Fall macht die lebzeitige Liegenschaftsübertragung an Kinder Sinn. Hierfür empfiehlt sich eine notarielle Beratung, bei welcher sämtliche vorgenannten Punkte für Sie abgewogen werden.

Ist der Hauptgrund für die Liegenschaftsübertragung an Kinder die Angst vor der «Einmischung» der KESB, kann dies durch Verfassen eines Vorsorgeauftrages gleichermassen verhindert werden.

MLaw Natascha Schärz, Notarin

Studer Anwälte und Notare AG
Bahnhofstr. 77 | Hintere Bahnhofstr. 11A
4313 Möhlin | 5080 Laufenburg
061 855 70 70 | 062 869 40 69
office@studer-law.com