



RATGEBER RECHT

Lohnt sich frühes Übertragen von Eigentum?

Meine Frau (55) und ich (59) besitzen ein Einfamilienhaus. Wir möchten es an unsere beiden Kinder übertragen, aber selbst darin wohnen bleiben. Ein Grund dafür ist, dass wir befürchten, der absehbare Eintritt in ein Altersheim werde unsere Ersparnisse (und damit auch das Haus) «auffressen». Was raten Sie uns?

Die frühzeitige Übertragung der selbstbewohnten Liegenschaft an die Kinder kann durchaus sinnvoll sein. Typischerweise behalten sich die Eltern dabei aber vor, bis zu einem allfälligen Heimeintritt beider im Haus wohnen zu bleiben. Dies kann entweder durch ein Nutzniessungsrecht oder ein Wohnrecht zugunsten der Eltern erreicht werden. In der Regel behalten sich die

Eltern ein Nutzniessungsrecht vor. Diese Frage ist aber im Detail mit dem Notar zu besprechen, den Sie aufsuchen müssen, weil die Handänderung der Liegenschaft öffentlich beurkundet werden muss.

Oftmals möchten die Eltern den Kindern die Liegenschaft schenken, was aus steuerrechtlicher Sicht durchaus sinnvoll ist. Im Kanton Luzern werden keine Schenkungssteuern erhoben. Wird eine Liegenschaft aber zum Beispiel an die Kinder übertragen und übernehmen die Kinder gleichzeitig die auf der Liegenschaft noch lastenden Schulden oder wird die Liegenschaft mit einer Nutzniessung belastet, so werden diese «Gegenleistungen» als Entgelt betrachtet. Die Übertragung ist in diesem Fall keine reine, sondern eine gemischte Schenkung (ein Teil der

Liegenschaft wird bezahlt, ein anderer Teil wird geschenkt). Im Kanton Luzern akzeptiert das Steueramt die Liegenschaftsübertragung noch als eine Schenkung, wenn die Gegenleistung (kapitalisierte unentgeltliche Nutzniessung und/oder Höhe der übernommenen Schuld) nicht mehr als 75 Prozent des Verkehrswerts der Liegenschaft ausmachen.

Die Eltern möchten ihre Kinder in der Regel mit einem solchen Liegenschaftsübertrag nicht belasten. Daher drängt sich auf, dass die Eltern sich ein Nutzniessungs- (und nicht ein Wohnrecht) ausbedingen. Bei der Variante Nutzniessungsrecht verbleiben die bisherigen Belastungen, die das Haus mit sich brachte, bei den Eltern (wenn es nicht ausdrücklich anders vereinbart wurde). So tragen die Eltern weiterhin die

Hypothekarzinsen, sämtliche Steuern und Abgaben sowie sämtliche Versicherungen. Die Kinder haben immerhin grössere (wertvermehrende) Investitionen zu tragen. Auch hier gilt dies aber nur, wenn es vertraglich nicht anders abgemacht wurde.

Bei der vorzeitigen Übertragung der Wohnliegenschaft steht häufig noch ein anderer Gedanke im Vordergrund. Es soll vermieden werden, dass das ganze, während vieler Jahre angesparte Vermögen durch den Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim dahinschmilzt wie Eis an der Sonne, was am Schluss zur Folge hätte, dass auch das Eigenheim noch versilbert werden müsste. Zwar lässt sich durch eine solche Handänderung verhindern, dass die Liegenschaft gefährdet ist, jedoch ist Folgendes zu bedenken: Wenn die El-

tern eines Tages nicht mehr imstande sein sollten, ihren Lebensunterhalt selbst zu finanzieren, haben sie grundsätzlich Anspruch auf Ergänzungsleistungen. Bei der Berechnung dieses Anspruchs wird verschenktes Vermögen aber so behandelt, wie wenn es noch vorhanden wäre. Immerhin wird dieses (hypothetische) Einkommen für die Berechnung ab dem zweiten Jahr nach der Schenkung um jährlich 10'000 Franken reduziert. Dennoch muss man sich bewusst sein, dass der Anspruch auf Ergänzungsleistungen (zwischenzeitlich) teilweise oder ganz wegfallen kann. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, nicht zu lange mit der Übertragung zu warten und sich auf jeden Fall von einem kompetenten Notar oder einer Notarin beraten zu lassen.

DR. RAINER WEY, RECHTSANWALT/NOTAR, FELLMANN TSCHÜMPERLIN LÖTSCHER AG, SURSEE, WWW.FELLMANN-PARTNER.CH

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leser interessieren? Schreiben Sie an Ratgeber, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee oder an redaktion@surseerwoche.ch.