



RATGEBER RECHT

# Übertragung Haus an Tochter: Gekauft oder geschenkt?

**Wir wollen uns auf das Alter hin eine Eigentumswohnung kaufen und unser Haus zu einem «guten Preis» an unsere Tochter verkaufen. Was müssen wir beachten, dass es später nicht zum Streit mit ihrem Bruder kommt?**

## Kauf, Schenkung oder gemischte Schenkung

Wenn Eltern eine Liegenschaft an eine Tochter oder einen Sohn übertragen, kann diese Übertragung in Form einer Schenkung oder eines Verkaufs erfolgen. Während bei der Schenkung der Nachkomme die Liegenschaft ohne Gegenleistung erhält, bezahlt er bei einem Verkauf einen Preis, den auch ein Dritter dafür bezahlen würde. Übernimmt ein Nachkomme bei einer Schenkung der Liegenschaft die Hypothekarschulden der Eltern, stellt dies eine Gegenleistung dar. Man spricht

in diesem Fall von einer gemischten Schenkung. Von einer gemischten Schenkung spricht man aber auch dann, wenn ein Sohn oder eine Tochter eine Liegenschaft zwar formell kauft, aber zu einem Wert unter dem Verkehrswert (z. B. zum Katasterwert, der in der Regel unter dem Verkehrswert liegt).

## Erbrechtliche Bedeutung

Ob eine Liegenschaft an eine Tochter verkauft, ob sie geschenkt wird oder eine gemischte Schenkung vorliegt, ist erbrechtlich von Bedeutung. Ein Verkauf an eines der Kinder zum Verkehrswert hat erbrechtlich keine Konsequenzen. Der bezahlte Kaufpreis geht als Gegenleistung in das Vermögen der Eltern und (was davon noch vorhanden ist) ist Teil des Nachlasses. Eine Schenkung oder gemischte Schenkung einer Liegenschaft hinge-

gen muss später im Nachlass des schenkenden Elternteils gegenüber den Geschwistern ausgeglichen werden – und zwar nicht zum Wert der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Übertragung, sondern zum Wert im Zeitpunkt des Todes des Elternteils. Auch eine Wertsteigerung muss also ausgeglichen werden. Bei einer gemischten Schenkung wird dabei die «Quotenmethode» angewendet. Verkaufen Sie Ihr Haus an die Tochter z. B. zum Preis von 750'000 Franken, steckt im Verkaufspreis eine Schenkung von 250'000 Franken oder einem Viertel des Verkehrswerts. Hat die Liegenschaft später bei Ihrem Tod einen Wert von 2 Mio. Franken, muss sich Ihre Tochter bei Teilung Ihres Nachlasses eine Schenkung von einem Viertel des Verkehrswerts oder 500'000 Franken anrechnen lassen.

## Bestimmung Verkaufspreis

Um später einen Streit über die Höhe der Ausgleichung zwischen den Geschwistern zu vermeiden, empfiehlt es sich, die Liegenschaft vor dem Verkauf an Ihre Tochter von einer unabhängigen Fachperson schätzen zu lassen, den Kaufpreis auf Basis dieses Werts festzulegen und eine Schenkung als Teilerlass der Bezahlung des Kaufpreises im Kaufvertrag offen auszuweisen. Auch in diesem Fall hat Ihre Tochter später den Schenkungsanteil inkl. Wertsteigerung auszugleichen, ein Streit über die Höhe der Schenkung, die im Kaufpreis steckt, lässt sich dadurch aber vermeiden. Solange der Pflichtteil des Sohns nicht verletzt wird, können Sie die Tochter zudem im Kaufvertrag auch von der Ausgleichung der Wertsteigerung befreien.

## Aufschub Grundstücksgewinnsteuer

Bei einem Verkauf einer Liegenschaft

muss der Gewinn versteuert werden – auch beim Verkauf an Nachkommen. Beträgt der Schenkungsanteil bei einem Verkauf jedoch mehr als 25 % des Verkehrswerts, kann die Grundstücksgewinnsteuer im Kanton Luzern aufgeschoben werden. Das bedeutet, dass die erwerbende Tochter – sollte sie die Liegenschaft später verkaufen – auch den Gewinn der Eltern mitversteuern muss. Diese latente Steuerlast sollte bei der Bestimmung des Kaufpreises berücksichtigt werden.

Aufgrund der erbrechtlichen Wirkungen ist es ratsam, sich beim Verkauf einer Liegenschaft an eines von mehreren Kindern von einer Notarin beraten zu lassen und wenn möglich alle Kinder einzubeziehen, um den Zeitpunkt und die Höhe der Ausgleichung der Übertragung der Liegenschaft einvernehmlich, allenfalls in einem öffentlich beurkundeten Erbvertrag, festzulegen.