

Wir sind drei Geschwister und im Besitz einer unverteilter Erbschaft. Diese besteht aus einem Mehrfamilienhaus, welches wir teils selber bewohnen und teils vermieten. Mein Bruder und ich sind beide alleinstehend, unsere Schwester ist hingegen verheiratet und hat eine Familie. Jetzt stellt sich die Frage, ob eine Erbteilung ratsam bzw. nötig ist. Wir wissen allerdings nicht, welche steuerlichen und erbrechtlichen Folgen die Auflösung der Erbengemeinschaft mit sich bringt. Zusätzlich haben wir uns überlegt, ob sich eine Stockwerkbegründung aufdrängt? So wie wir die Situation aber beurteilen, ist eine gerechte Aufteilung der Wohnungen gar nicht so einfach. Was raten Sie uns?

Eine Erbengemeinschaft ist eine Schicksalsgemeinschaft und es ist gut, wenn Sie so früh wie möglich verschiedene Lösungen evaluieren, wann und wie diese aufgelöst werden kann. Grundsätzlich bin ich der Meinung: Je früher desto besser. Mit einer Auflösung der Erbengemeinschaft werden klare Besitz- und Verfügungsverhältnisse geschaffen, was die Bewirtschaftung Ihres Mehrfamilienhauses erleichtert. Klären Sie zuerst ab, welches Ziel mit der Auflösung der Erbengemeinschaft verfolgt werden soll. Vielleicht möchten Sie, dass das Mehrfamilienhaus im Familiensitz bleibt und direkt an die nächste Generation weitervererbt wird (Kinder Ihrer Schwester). In diesem Fall könnte Ihre Schwester beispielsweise das Mehrfamilienhaus käuflich erwerben und in ihr Alleineigentum übertragen. Wenn sie der einst ihre eigene vermögensrechtliche Nachfolge regelt, kann sie dann das Haus an eines oder an beide Kinder weitervererben. Für diese Transaktion ist keine Stockwerkeigentumsbegründung erforderlich. Die Erben müssten sich über den Kaufpreis einigen und Ihre Schwester müsste die Finanzierung für die Auszahlung der übrigen Erben, beispielsweise mit der Aufstockung der Hypothek, aufbringen.

Falls Sie sich für den Verkauf der Liegenschaft an Ihre Schwester entscheiden, könnte es sein, dass sich ein anderes Mitglied der Erbengemeinschaft für ein Wohn- oder Nutznießungsrecht interessiert. In diesem Fall müsste der Wert des Wohn- bzw. des Nutznießungsrechtes von einem Experten ermittelt werden. Der entsprechende Wert würde dem Wohnrechtsinhaber bzw. dem Nutznießer an den Erbteil angerechnet. Entsprechend tiefer würde auch der Kapitalbedarf für die Übernahme des ganzen Mehrfamilienhauses ausfallen. Beachten Sie aber, dass sich ein mit einem Wohn- oder Nutznießungsrecht belastetes Grundstück nicht mehr für den Verkauf an Dritte eignet. Diese Lösung sehe ich viel eher für den Fall, wenn Sie eine familieninterne Nachfolgelösung suchen.

Schliesslich wäre aber auch die Begründung von Stockwerkeigentum denkbar, wobei jedes Mitglied der Erbengemeinschaft eine oder mehrere Wohnungen übernehmen könnte. Der Wert der zu übernehmenden Wohnungen müsste sich jedes Mitglied der Erbengemeinschaft an seinem Erbanteil anrechnen lassen. Die finanziellen Ungleichheiten müssten ausgeglichen werden. Wohnungen, die intern keinen Interessenten finden, könnten dann verkauft werden.

Im schlechtesten Fall könnte es aber auch passieren, dass Sie sich nicht einig werden und die Liegenschaft verkauft werden muss. Jedes Mitglied der Erbengemeinschaft hat nämlich das Recht, jederzeit die Auflösung der Er-

erbengemeinschaft zu verlangen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn man sich nicht über den „internen“ Kaufpreis einigen kann und einzelne Mitglieder ihren Vermögensanspruch lieber selbst als im Rahmen einer Erbengemeinschaft verwalten.

Sprechen Sie sich also untereinander ab, einigen Sie sich über den Wert der Liegenschaft und finden Sie heraus, welche Handlungsalternativen realistischere Weise möglich sind. Sobald die Handlungsalternativen und die Wünsche der einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft bekannt sind, können die finanziellen, grundbuchrechtlichen, steuerlichen und rechtlichen Konsequenzen geprüft werden.

Bruno Barmettler, Weibel Hess & Partner AG (2011)



Weibel Hess & Partner AG

Private Finanzplanung • Anlageberatung • Vermögensverwaltung
Personalvorsorgeberatung

