

Viele Menschen, die sich mit der Pensionierung auseinandersetzen, äussern den Wunsch, das Eigenheim bereits zu Lebzeiten an die Nachkommen zu übertragen. Sei dies aus der Überlegung in eine Alterswohnung zu ziehen oder das Haus den Nachkommen und deren Kindern zu überlassen. Die finanziellen, rechtlichen und steuerlichen Folgen dieses Schritts, erklären wir Ihnen im folgenden Bericht, anhand des Beispiels der Familie Meier.

TEIL 1 – FINANZIELLE SICHT

AUTOREN



Philipp Riedweg

philipp.riedweg@truvag.ch
dipl. KMU-Finanzexperte
Betriebsökonom FH
MAS Bank Management



Roland Thürig

roland.thuerig@truvag.ch
dipl. Treuhandexperte
dipl. Finanzplanungsexperte
dipl. Bankkaufmann

AUSGANGSLAGE

Herr und Frau Meier möchten das Einfamilienhaus mit der entsprechenden Eigentümerverantwortung an ihre Tochter Jana übergeben. Dabei stellen sich für die Eltern folgende Fragen:

- Wäre es besser, das Haus an beide Kinder gemeinsam zu übergeben?
- Sollen wir das Haus verkaufen oder verschenken?
- Wie hohe Schenkungen können wir uns leisten und was ist sinnvoll?
- Soll Jana ein Erbverpfändung gewährt werden oder Luca zu Lebzeiten ausgeglichen werden?
- Wann ist der ideale Zeitpunkt?
- Soll das Haus allenfalls erst beim Tod des zweitversterbenden Ehegatten übergehen?
- Wäre ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung eine optimale Lösung?
- Was löst welche Steuern aus und in welcher Höhe?
- Was passiert mit Schenkungen beim Heimeintritt, werden dann unsere Kinder allenfalls zur Kasse gebeten?

BASISDATEN

Herr und Frau Meier, beide 68 Jahre alt,
Tochter Jana (35 Jahre), Sohn Luca (32 Jahre)

Freies Vermögen Eltern	CHF	100'000	
Monatseinkommen Eltern	CHF	7'585	AHV-Max. + CHF 4'000 PK
Lebensunterhaltskosten inkl. EFH und Steuern	CHF	7'000	monatlich

30-jähriges Einfamilienhaus in Ruswil

Anlagekosten	CHF	500'000	
Verkehrswert	CHF	900'000	
Festhypothek	CHF	300'000	2% bis 30. Sept. 2025
Eigenmietwert	CHF	30'000	brutto
Unterhaltskosten Haus	CHF	7'000	jährlich

Persönlicher Finanzplan

Ein Finanzplan zeigt die langfristige Einkommens- und Vermögensentwicklung inkl. Steuerfolgen auf. Aufgrund eines Finanzplans haben sich Herr und Frau Meier bereits acht Jahre vor der Pensionierung mit der Optimierung ihres Ruhestands auseinandergesetzt. Weitere Informationen zum Finanzplan finden Sie im separaten Factsheet: **«Persönlicher Finanzplan: Selten zu früh – oft zu spät»**.

Mit dem Finanzplan wird für das Ehepaar Meier unter anderem berechnet, wie sich die Ausgaben und das Vermögen verändern, wenn das Haus zum Wert der Hypothek (CHF 300'000) gegen Einräumung eines Wohnrechts an die Tochter Jana übertragen wird. Die Hypothekarzinsen von jährlich CHF 6'000 (2% auf CHF 300'000) und der Liegenschaftsunterhalt von CHF 7'000 fallen künftig nicht mehr bei den Eltern, sondern bei der Tochter Jana an. Beim Ehepaar Meier stehen demnach mehr finanzielle Mittel zur freien Verfügung, welche für eine allfällige Wohnungsmiete einzusetzen wären. Die Renteneinnahmen von jährlich mehr als CHF 90'000 decken die Ausgaben, so dass für den Lebensunterhalt kein Kapital verzehrt wird.

Neben finanziellen Optimierungen gibt ein Finanzplan Sicherheit.

Aus dem Finanzplan ergibt sich, dass mit der Liegenschaftsübertragung an Jana, jedem Kind eine Schenkung von rund CHF 70'000 gemacht werden kann. Auch die steuerlichen Auswirkungen werden im Finanzplan dargestellt. Neben den finanziellen und steuerlichen Optimierungen gibt der Finanzplan Herr und Frau Meier Sicherheit, die richtigen Massnahmen im richtigen Zeitpunkt einzuleiten, damit sie keine Termine verpassen und verbindliche Fristen einhalten.

Ergänzungsleistungen beim Heimeintritt

Herr und Frau Meier erkundigen sich, ob sie fünf Jahre nach der teilweisen Schenkung des Hauses mit Ergänzungsleistungen (EL) rechnen können. Die Fünfjahresfrist gilt bei den Erbschaftssteuern, jedoch nicht bei den EL. Verschenktes Vermögen wird bei der EL-Berechnung generell behandelt, als ob es noch da wäre, reduziert sich jedoch um CHF 10'000 pro Person pro Jahr.

Konkret heisst dies, dass beim Ehepaar Meier die Schenkungen von total CHF 140'000 erst nach sieben Jahren bei der EL-Berechnung nicht mehr berücksichtigt werden. Zu beachten gilt, dass alleinstehende Personen mit einem Vermögen von mehr als CHF 100'000 und Ehepaare mit einem Vermögen über CHF 200'000 künftig keinen EL-Anspruch mehr haben. Angenommen, das Ehepaar Meier würde in sechs Jahren in ein Alterszentrum eintreten, würde sich die EL-Berechnung in etwa folgendermassen präsentieren:

JÄHRLICHE EINNAHMEN			
AHV-Rente	CHF	43'000	
Pensionskassenrente	CHF	48'000	
Vermögen	CHF	70'000	
Vermögensverzicht	CHF	20'000	140'000 ./ 6 x 20'000
Freibetrag	CHF	-50'000	
Für Berechnung	CHF	40'000	
Anteil Vermögen als Einkommen	CHF	8'000	1/5 bei Heimaufenthalt
Total Einnahmen	CHF	99'000	
JÄHRLICHE AUSGABEN			
Aufenthaltstaxe	CHF	105'850	290 pro Tag und Ehepaar
Pflegeanteil	CHF	16'790	max. 23 pro Tag/Person
Krankenkassenprämie	CHF	8'450	KVG für 2 Personen
Persönliche Auslagen	CHF	8'110	338 pro Monat/Person
Total Ausgaben	CHF	139'200	
Total Ergänzungsleistungen	CHF	40'200	für Ehepaar Meier bei Heimeintritt

In den darauffolgenden Jahren werden die Ergänzungsleistungen ansteigen, weil einerseits das Vermögen verzehrt und andererseits die Anrechnung der Schenkungen weiter um CHF 20'000 pro Jahr reduziert wird. Sobald die Schenkungen vollständig «amortisiert» sind und das Vermögen unter CHF 50'000 sinkt, steigen beim Ehepaar Meier die EL-Beiträge auf CHF 48'200 pro Jahr an.

Auf der anderen Seite zeigt diese Berechnung, dass es zu Liquiditätsproblemen führen kann, wenn das Vermögen durch Schenkungen stark reduziert wird. Seit dem 1. Januar 2021 bezogene Ergänzungsleistungen sind nach dem Tod des zweitversterbenden Ehegatten für die letzten zehn Jahre (ab 2021)

aus dem Nachlass zurückzuerstatten, sofern der Nachlass CHF 40'000 übersteigt. Falls eine selbstbewohnte Liegenschaft in den Nachlass fällt und nicht genügend liquide Mittel für die Rückerstattung der Ergänzungsleistungen vorhanden sind, ist die Liegenschaft zu verkaufen.

Verwandtenunterstützung

Die Familie Meier hat Respekt davor, dass die Ergänzungsleistungen nicht ausbezahlt werden und dass die beiden Nachkommen für den Unterhalt der Eltern aufzukommen haben. Die Unterstützungspflicht von Verwandten in auf- und absteigender Linie (Kinder-Eltern-Grosseltern) ist im ZGB geregelt. Weder pflichtig noch unterstützungsberechtigt sind Geschwister, Stiefeltern, Stiefkinder sowie verschwägte Personen. Jana und Luca haben im vorliegenden Fall nichts zu befürchten, weil die EL als Sozialversicherung der familienrechtlichen Unterstützungspflicht vorgeht. Andererseits sind die Hürden relativ hoch, dass Familienangehörige zur Kasse gebeten werden: Entweder übersteigt das steuerbare Einkommen CHF 120'000 oder das steuerbare Vermögen CHF 250'000. Diese Beträge gelten für Alleinstehende. Bei Verheirateten und Personen mit Kindern erhöhen sich die beiden Beträge. ●

TEIL 2 – ERBRECHTLICHE SICHT

AUTOREN



Reto Bernhard

reto.bernhard@truvag.ch
MLaw
Rechtsanwalt
Inhaber Notariatspatent



Paula Zemp

paula.zemp@truvag.ch
Inhaberin Gemeindeschreiberpatent
Fachausweis für
luzernische Steuerfachleute

Erbrechtliche Überlegungen

Die Ehegatten Meier möchten ihr Einfamilienhaus in Ruswil zu Lebzeiten an ihre Tochter Jana übertragen. Grundsätzlich können die Eltern Meier, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Schranken, frei über ihr Vermögen verfügen. Bei der Übertragung einer Liegenschaft an die Nachkommen empfehlen wir, erbrechtliche Überlegungen miteinzubeziehen, um spätere Erbschaftsstreitigkeiten zu vermeiden. Herr und Frau Meier stellen sich vor der Eigentumsübertragung folgende Fragen:

Haus an beide Kinder gemeinsam übertragen?

Wenn das Grundstück von beiden Nachkommen übernommen wird, ist sichergestellt, dass die Kinder gleichbehandelt sind und der Entscheid von sämtlichen Erben gestützt wird. Gegen eine gemeinsame Übernahme sprechen die anfallenden Kosten einer späteren Übertragung der Liegenschaft ins Alleineigentum eines Kindes sowie das Risiko von Meinungsverschiedenheiten bei Sanierungen oder grösseren Reparaturen.

**Wohnrecht,
Nutzniessung
oder Miet-
vertrag?**

Haus verkaufen oder verschenken?

Eine Immobilie wird innerhalb der Familie oft unter dem Verkehrswert verkauft. Zu prüfen ist dabei, ob dem Kind eine Schenkung oder ein Erbvorbezug ausgerichtet werden kann. Ein allfälliger Erbvorbezug müssen die Erben im Erbfall grundsätzlich zur Ausgleichung bringen bzw. an ihren Erbteil anrechnen lassen.

Sofern keine Regelung vorgenommen wird, berechnet sich der Wert nach dem Verkehrswert der Liegenschaft im Todeszeitpunkt der Eltern. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, den anzurechnenden Wert bereits bei der Liegenschaftsübertragung mit sämtlichen Familienmitgliedern erbrechtlich verbindlich festzulegen. Andernfalls partizipieren die weiteren Erben an einer künftigen Wertsteigerung oder -minderung.

Bei einer Schenkung ist die Gleichbehandlung beider Nachkommen zu beachten und die Verletzung der Pflichtteilsrechte zu prüfen. Sowohl beim Verkauf wie auch bei einer teilweisen Schenkung sind die Liquidität der Eltern als auch die finanziellen Folgen für den übernehmenden Nachkommen im Detail zu klären.

Idealer Zeitpunkt für die Übertragung?

Gründe für eine lebzeitige Übertragung können die Vermögensplanung der Eltern oder die Erarbeitung einer gemeinsamen familiären Lösung sein. Damit kann eine erbrechtliche Regelung vorweggenommen werden, die Eltern werden finanziell entlastet und die übernehmende Tochter hat frühzeitig einen Nutzen. Wenn es die finanzielle Situation des prädestinierten Erben nicht erlaubt, bereits zu Lebzeiten die Liegenschaft zu übernehmen, kann man dies mittels letztwilliger Verfügung vorsehen.

Weiterverkauf durch Tochter Jana verhindern?

Bei einer lebzeitigen Übertragung können die Eltern Meier durch die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten des Sohnes Luca oder eines eigenen Rückkaufsrechtes sicherstellen, dass die Liegenschaft längerfristig im Eigentum der Familie bleibt. Auch die Einräumung eines Wohn-, Nutzniessungs- oder Gewinnanteilsrechtes erschwert die Übertragung an Dritte.

Wohnrecht, Nutzniessung oder Mietvertrag?

Um sicherzustellen, dass die Eltern Meier das Einfamilienhaus auch nach der Eigentumsübertragung noch selber bewohnen können, kann ihnen das Wohnrecht oder die Nutzniessung eingeräumt werden. Der Wert dieses Rechtes wird mittels Barwerttabellen berechnet und mit dem Übertragungswert angerechnet. Im vorliegenden Fall beläuft sich der Wert des Wohnrechtes auf CHF 457'000 bzw. der Nutzniessung auf CHF 259'000. Als Alternative kann eine Miete vereinbart werden, welche von den Eltern an die Tochter Jana bezahlt wird. Selbstverständlich kann auch ein von den Eltern an die Tochter gewährtes Darlehen kontinuierlich mit den Mieten amortisiert werden. In der Box oben rechts finden Sie die Gegenüberstellung.

Erbgang, Erbfolge bei Tod der Ehegatten Meier

Bei der Liegenschaftsübertragung auf Jana sollte man zur Absicherung der Ehegatten Meier sowie zur Sicherstellung der

	Wohnrecht	Nutzniessung	Mietvertrag
Dauer	Tod der berechtigten Person, Wegzug oder Befristung.	Tod der berechtigten Person oder Befristung.	Vertraglich festgehalten. Tod der berechtigten Person oder Kündigung gemäss Vertrag.
Inhalt/ Rechte	Liegenschaft oder Teile davon selbst oder mit Familienangehörigen bewohnen. Vermietung ist nicht gestattet.	Liegenschaft oder Teile davon selbst bewohnen oder vermieten.	Liegenschaft oder Teile davon selbst bewohnen. Untervermietung ist grundsätzlich möglich, wenn Vermieter einverstanden ist.
Pflichten	Bezahlung gewöhnlicher Unterhalt und Nebenkosten.	Bezahlung gewöhnlicher Unterhalt, Nebenkosten, Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und periodische Steuern und Abgaben.	Bezahlung gewöhnlicher Unterhalt und Nebenkosten.

Gleichbehandlung beider Nachkommen eine erbrechtliche Regelung treffen. Die Übertragung eines Grundstückes muss gemäss Art. 216 OR öffentlich beurkundet werden. Neben Beurkundungskosten fallen auch Grundbuchgebühren an. Bei allen Liegenschaftsübertragungen sollten die steuerlichen Folgen vorgängig bekannt sein bzw. geklärt werden. ●

TEIL 3 – STEUERRECHTLICHE SICHT

AUTOREN



Petra Sacher

petra.sacher@truvag.ch
Fachausweis für
luzernische Steuerfachleute
Treuhanderin FA



Mario Gander

mario.gander@truvag.ch
dipl. Steuerexperte
DAS FH in MWST
CAS FH in internationaler MWST

Wir zeigen Ihnen die steuerrechtlichen Herausforderungen bei der Eigenheimübertragung an Tochter Jana auf. Hier lohnt es sich, den steuerplanerischen Spielraum zu nutzen. Mit welchen Steuerfolgen ist zu rechnen?

Schenkungs- und Erbschaftssteuer

Erbschaften und Schenkungen werden kantonal unterschiedlich besteuert. Steuerpflichtig sind die Beschenkten bzw. die Erben. Die Besteuerung erfolgt durch die Gemeinde am Wohnsitz des Schenkers bzw. des Erblassers (bei Grundeigentum: Gemeinde am Ort der Liegenschaft).

Der Kanton Luzern kennt keine Schenkungssteuer. Schenkungen innerhalb von fünf Jahren vor dem Tod des Schenkers unterliegen der Erbschaftssteuer. Die Nachkommen-Erbschaftssteuer ist kommunal unterschiedlich geregelt.

Die Gemeinde Ruswil erhebt eine solche von 1% (keine Progression). Erbschaften an direkte Nachkommen unter CHF 100'000 werden nicht besteuert (Beispiel Erbteil pro Nachkomme CHF 200'000 × 1% = CHF 2'000 Nachkommen-Erbschaftssteuer).

Handänderungssteuer

Wird ein Grundstück übertragen, löst dies die Handänderungssteuer aus. Gemäss Gesetz muss diese vom Käufer der Liegenschaft bezahlt werden. Als Basis für die Berechnung der Steuer gilt i. d. R. der Kaufpreis (Vorbehalt Verkehrswert, siehe unten). Dieser wird mit einem Satz von 1.5% besteuert (Beispiel: Kaufpreis CHF 900'000 × 1.5% = CHF 13'500 Handänderungssteuer).

Wird die Liegenschaft unter dem Verkehrswert verkauft, gilt dieser als Berechnungsbasis (mindestens Katasterwert). Da die Übertragung von Grundeigentum zwischen Eltern und Kindern steuerbefreit ist, hat Jana mit keiner Handänderungssteuer zu rechnen.

Grundstückgewinnsteuer

Wird eine Immobilie verkauft, unterliegt der Gewinn daraus der Grundstückgewinnsteuer. Schuldner der Steuer ist gemäss Gesetz der Verkäufer. Als Grundstücksgewinn gilt die Differenz zwischen dem Verkaufs- und dem Kaufpreis unter Berücksichtigung von wertvermehrenden Investitionen sowie Kosten beim Kauf und Verkauf.

Wurde die Liegenschaft im Kanton Luzern mehr als neun Jahre gehalten, können Abzüge für längere Haltedauer gemacht werden, somit reduziert sich die Steuerbelastung. Die Besteuerung des Grundstückgewinns ist progressiv ausgestaltet und richtet sich nach einem kantonal einheitlichen Tarif von 4.2 Einheiten.



BEISPIEL GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Verkaufspreis	CHF	900'000
Anlagekosten, inkl. wertvermehrnde Investitionen	CHF	-500'000
Grundstückgewinn	CHF	400'000
Steuerbelastung, rund	CHF	69'500*

* bei Besitzesdauer über 30 Jahren

Wird eine Liegenschaft durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung übertragen, wird die Besteuerung aufgeschoben, sofern die Kaufpreisleistung 75% des Verkehrswertes nicht übersteigt (kantonal unterschiedliche Regelungen der Limite beachten). Dabei wird die Übernahme der Hypothek sowie des Barwertes eines Nutzniessungs- oder Wohnrechtes als Kaufpreisleistung angerechnet.

Für den Aufschub darf im vorliegenden Fall die Kaufpreisleistung CHF 675'000 nicht übersteigen (Verkehrswert CHF 900'000, davon 75%). Die Barwerte für das Wohnrecht wurden auf CHF 457'000 bzw. die Nutzniessung auf CHF 259'000 festgelegt. Für Familie Meier ergibt sich folgende Abwicklung:

VARIANTE WOHNRECHT

Übernahme Hypothek	CHF	300'000
Barwert Wohnrecht	CHF	457'000
Steuerlich massgebender Kaufpreis	CHF	757'000*

* Da der steuerlich massgebende Kaufpreis den Wert von CHF 675'000 übersteigt, wird die Grundstückgewinnsteuer erhoben.

VARIANTE NUTZNIESSUNG

Übernahme Hypothek	CHF	300'000
Barwert Wohnrecht	CHF	259'000
Steuerlich massgebender Kaufpreis	CHF	559'000

VARIANTE DARLEHEN

Übernahme Hypothek	CHF	300'000
Verkäuferdarlehen an Jana	CHF	370'000
Steuerlich massgebender Kaufpreis	CHF	670'000

Der steuerlich massgebende Kaufpreis liegt bei den Varianten Nutzniessung und Darlehen unter CHF 675'000, womit der Aufschub gewährt wird. Ein Steueraufschub ist keine Steuerbefreiung – die Besteuerung wird nur bis zur nächsten steuerrelevanten Liegenschaftsübertragung aufgeschoben. Jana übernimmt die latente Steuer, welche beim Verkauf an eine Drittperson nachbesteuert wird.

Einkommens- und Vermögenssteuer

Die Liegenschaft wird beim Eigentümer besteuert. Der Eigenmietwert unterliegt der Einkommens-, der Katasterwert der Vermögenssteuer. Werterhaltende Aufwendungen der Liegenschaft können als Unterhaltskosten bei der Einkommenssteuer, jährlich in Abzug gebracht werden. Nutzniesser werden steuerlich wie Eigentümer behandelt und sind somit für die Liegenschaft steuerpflichtig. Beim Wohnrecht versteuert der Wohnrechtsnehmer den Eigenmietwert, der Katasterwert wird durch den Eigentümer versteuert. ●