

Ehe und Wohneigentum

Geschätzte Kundin, geschätzter Kunde

Die Wahl der Eigentumsform kann einen entscheidenden Einfluss auf die Tragbarkeit von Immobilien verheirateter Personen bei Scheidung und Tod haben. Dieses Merkblatt informiert Sie über die wichtigsten Punkte zu diesem Thema.

Eigentumsformen

Erwerben Ehegatten ein Grundstück, müssen sie sich zwischen einer der folgenden Eigentumsformen entscheiden:

- Alleineigentum eines Ehegatten
- Miteigentum beider Ehegatten zu einer bestimmten, nach aussen hin sichtbaren Quote (z.B. Miteigentum zu je $\frac{1}{2}$)
- Gesamteigentum beider Ehegatten infolge einfacher Gesellschaft oder Gütergemeinschaft.

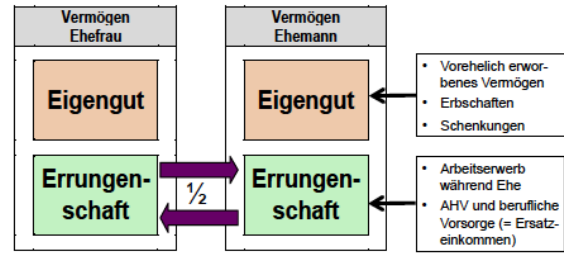
Güterrecht und Güterstände

Das eheliche Güterrecht umschreibt die Wirkungen der Ehe auf das Vermögen der Ehegatten. Das Gesetz lässt drei Güterstände zu:

- Errungenschaftsbeteiligung
- Gütergemeinschaft
- Gütertrennung

Der Güterstand ist beim Erwerb von Grundeigentum deshalb von Bedeutung, weil auch die Liegenschaft Teil des ehelichen Vermögens ist und daher güterrechtlich zugeordnet werden muss. In den meisten Fällen (d.h., wenn nichts anderes vereinbart oder durch das Gericht angeordnet wurde) leben Ehegatten unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Im Folgenden wird nur auf diesen Güterstand eingegangen. Falls Sie der Gütergemeinschaft oder der Gütertrennung unterstehen, sollten Sie sich beim Erwerb von Grundeigentum juristisch beraten lassen.

Bei der Errungenschaftsbeteiligung wird das Vermögen von Ehegatten unterteilt in das Eigengut und die Errungenschaft jedes Ehegatten. Bei Auflösung der Ehe behält jeder Ehegatte sein Eigengut, während die Errungenschaft wertmässig mit dem anderen Ehegatten hälftig zu teilen ist.



Einfluss der Eigentumsform bei Scheidung und Tod

Die Wahl der Eigentumsform kann die Ansprüche im Falle von Scheidung und Tod erheblich beeinflussen, insbesondere dann, wenn das Grundstück eine Wertveränderung erfährt (konjunktureller Mehr- oder Minderwert). Der Umfang der Ansprüche wird aber auch durch die Herkunft der in die Immobilie investierten Mittel beeinflusst.

Beispiel (1): Haben die Ehegatten ausschliesslich Errungenschaft (und ggf. eine Hypothek) in die Liegenschaft investiert, so stehen bei Auflösung der Ehe durch Tod (ohne ehe- und erbvertragliche Vorkehrungen) dem überlebenden Ehegatten gegenüber den Nachkommen wertmässig $\frac{3}{4}$ des Nettowertes der Liegenschaft zu, unabhängig davon, ob es sich um Errungenschaft des einen oder anderen Ehegatten gehandelt hat und unabhängig davon, ob Mit-, Gesamt- oder Alleineigentum vereinbart wurde.

Wird nicht nur Errungenschaft, sondern auch Eigengut investiert (z.B. ein Erbvorbezug), so ist beim Erwerb zu Mit- oder Gesamteigentum Vorsicht geboten. Denn der finanziell schwächere Ehegatte trägt hier im Vergleich zu einem allfälligen Mehrwert unter Umständen ein überproportionales Verlustrisiko.

Beispiel (2): Wurde die Liegenschaft je zur Hälfte durch einen Erbvorbezug der Ehefrau und eine Hypothek, also ohne finanzielle Beteiligung des Ehemannes finanziert, so ist bei (hälftigem) Miteigentum ein Wertverlust dennoch zur Hälfte durch den Ehemann zu tragen, da die Ehefrau in seine Miteigentumshälfte investiert hat und diese Investition nennwertgeschützt ist. Bei einem Wertzuwachs verbleiben demgegenüber $\frac{3}{4}$ des Wertzuwachses bei der Ehefrau, da sie am Wertzuwachs auf ihrer Investition in den Miteigentumsanteil des Ehemannes profitiert.

Solche Resultate sind in der Regel ungewollt und sollten vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Schutz der Familienwohnung auch bei Alleineigentum

In der Praxis erwerben Ehegatten Immobilien häufig als Miteigentümer zu je $\frac{1}{2}$. Bei unterschiedlich grossen Finanzierungsbeiträgen und je nach güterrechtlicher Zuordnung der Eigenmittel

Ehe und Wohneigentum

(Errungenschaft/Eigentum) ist aber alternativ der Erwerb zu Alleineigentum prüfungswert. Auch bei Alleineigentum kann der Eigentümerehegatte die Familienwohnung nicht ohne Zustimmung seines Ehepartners veräussern. Im Falle des Ablebens des Eigentümerehegatten bestehen güter- und erbrechtliche Schutzansprüche zugunsten des überlebenden Nichteigentümerehegatten. Im Falle der Scheidung kann dem Nichteigentümerehegatten, der auf die bisherige Familienwohnung angewiesen ist, ein zeitlich befristetes Wohnrecht eingeräumt werden. Hingegen hat der Nichteigentümerehegatte bei Scheidung keinen Anspruch auf Übertragung des Alleineigentums, wenn sich der Eigentümer dem widersetzt.

Investitionsschutz des Nichteigentümerehegatten

Das Gesetz schützt den Nichteigentümerehegatten bei der Errungenschaftsbeteiligung in Bezug auf allfällige Investitionen: Verliert die Liegenschaft an Wert, erhält der Nichteigentümerehegatte den gesamten Betrag seiner Investition zurück (Nennwertgarantie). Kommt es hingegen zu einem Mehrwert, ist er daran im Verhältnis seiner Investition zum Gesamtwert beteiligt – mangels Eigentümerstellung nicht jedoch am Mehrwert, welcher auf die Hypothek entfällt.

Beispiel: Der Ehemann erwirbt eine Liegenschaft zu Alleineigentum. Die Ehefrau trägt zum Erwerb mit eigenen Mitteln im Umfang von 10% des Kaufpreises bei. Bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft erhält sie selbst bei einem Wertverlust ihre Investition zum Nominalbetrag zurück. Wird hingegen ein Mehrwert erzielt, hat sie Anspruch auf Rückerstattung ihrer Investition zuzüglich eines Mehrwertanteils im Verhältnis ihrer Investition, d.h., sie erhält auch 10% des Gewinns.

Dieser Investitionsschutz gilt übrigens analog auch bei Miteigentum für denjenigen Ehegatten, welcher mehr Eigenmittel in das Grundstück investiert als der andere Ehegatte und der daher den Miteigentumsanteil des Partners mitfinanziert (vgl. Bsp. [2] auf Seite 1); bei Gesamteigentum ist die Rechtslage unklar.

Erforderliche Eigentümerstellung bei einem BVG-Vorbezug

Ein sogenannter „Vorbezug“ von Pensionskassenguthaben für die Finanzierung von selbstbewohntem Grundeigentum setzt zwingend voraus, dass derjenige Ehegatte, welcher den Vorbezug tätigt, eine Eigentümerstellung innehat. Tätigen beide Ehegatten einen Vorbezug, müssen beide Ehegat-

ten als Mit- oder Gesamteigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Denken Sie auch daran, dass ein Vorbezug von Vorsorgegeldern zu einem Zinsverlust auf den in die Liegenschaft investierten Vorsorgegeldern führt. Bei einem Verkauf der Liegenschaft müssen Sie den Vorbezug an die Vorsorgeeinrichtung zurückerstatten, wenn zu diesem Zeitpunkt noch kein Vorsorgefall (Alter, Invalidität, Tod) eingetreten ist.

Investitionen festhalten

Unabhängig davon, für welche Eigentumsform Sie sich entscheiden, sollten Sie sämtliche Investitionen in ihre Immobilie (auch nachträgliche) schriftlich festhalten und im Hinblick auf die güterrechtliche Zuordnung angeben, woher diese Mittel stammen (Erwerbseinkommen, Erbe usw.). Als Investitionen gelten auch Hypothekendarstellungen. Hingegen bilden Zinszahlungen, Steuern, Abgaben usw. bei der Familienwohnung in der Regel Teil des normalen Familienunterhalts und können bei der Auflösung des Güterstandes nicht als Investitionen berücksichtigt werden.

Lösungsansätze

Unerwünschte Auswirkungen des Liegenschaftserwerbs bei Scheidung und Tod können auf unterschiedliche Weise verhindert werden, u.a. mit der Wahl der „richtigen“ Eigentumsform und mittels güter-, erb- oder gesellschaftsrechtlicher Vereinbarungen. Entscheiden sich die Ehegatten für einen Erwerb zu Gesamteigentum zufolge einfacher Gesellschaft, so empfiehlt sich z.B. in der Regel die Vereinbarung einer Gewinn- bzw. Verlustverteilung im Verhältnis der effektiven finanziellen Beteiligung.

Lassen Sie sich bei Bedarf von einer Fachperson beraten. Denken Sie daran, dass eine massgeschneiderte Lösung aufwändig sein kann, und planen Sie daher genügend Zeit ein.

Auf unserer **Webseite** www.notariate.zh.ch finden Sie ein Muster, um Ihre Investitionen beim Erwerb und später festzuhalten.

Rechtlicher Hinweis: Das vorliegende Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe beim Erwerb von Familienwohnungen und kann eine fundierte rechtliche Beratung nicht ersetzen. Eine solche drängt sich insbes. auf, wenn Sie ein Renditeobjekt oder eine Geschäftliegenschaft erwerben, wenn Sie selbständig erwerbstätig sind oder wenn Ihre familiäre Situation kompliziert ist (u.a. Patchwork-Familien, Vorliegen von Ehe- und Erbverträgen). **Jegliche Haftung wird ausgeschlossen.** Notariatsinspektorat des Kantons Zürich © 2015