

NEWSLETTER

INHALT

Vom Schenken
— 1 —

Begründung von Stockwerkeigentum vor
Erstellung des Gebäudes
— 3 —

OBLIGATIONENRECHT / ERBRECHT

Vom Schenken

Thomas J. Wenger, Notar

Weihnachten steht vor der Tür. Gerade in dieser Zeit werden traditionellerweise viele Geschenke gemacht. Im Zusammenhang mit Schenkungen stellen sich jedoch diverse Rechtsfragen. Auf einige wird nachfolgend eingegangen.

Das Mitbringsel für die Gastgeber, der Götti-Batzen, die gestrickten Socken von der Grossmutter zu Weihnachten, das Schmuckstück für die Partnerin, die Finanzierung des Studienaufenthalts der Tochter im Ausland oder das fehlende Eigenkapital für die Eigentumswohnung des Sohnes. In allen möglichen Formen begeg-

nen uns im Alltag immer wieder «Schenkungen». Damit die damit verbundene Freude nicht plötzlich getrübt wird ist es wichtig, gewisse Punkte zu beachten.

Schenkung oder Darlehen?

In vielen Fällen ist klar, dass eine Zuwendung definitiv sein soll und später keine Rückerstattung zu erfolgen hat. Gerade bei Geldbeträgen kann dieser Punkt aber streitig werden, sei es zwischen den beiden Beteiligten, oder zwischen einer beteiligten Partei und beispielsweise den Erben der anderen.

Ein entsprechender Hinweis bei der Banküberweisung («Darlehen» bzw. «Schenkung») schafft Klarheit. Denken Sie aber daran, dass Jahre oder gar Jahrzehnte später die entsprechenden Bankakten eventuell nicht mehr vorhanden oder bei der Bank erhältlich sind.

Weder für die Schenkung noch für das Darlehen ist die Schriftform vom Gesetz verlangt. Ein kurzer Vertrag, bei den persönlichen Unterlagen abgelegt, hilft Streitigkeiten zu vermeiden.

Zudem sollte darauf geachtet werden, dass z.B. ein Darlehen von den Beteiligten in der Steuererklärung übereinstimmend deklariert wird und so vermögenssteuerlich neutral bleibt. Das ist auch mit Blick auf allfällige Ergänzungsleistungsansprüche wichtig, um Kürzungen zu vermeiden.

Auch bei Schenkungen ist an die Steuerdeklaration zu denken. Dies gilt übrigens auch bei steuerfreien Schenkungen (im Kanton Bern also typischerweise die Schenkung an Kinder und Enkel, nicht aber die Schenkung unter Geschwistern). Bei grösseren Beträgen entstehen sonst Veränderungen in der Vermögensentwicklung, die den Verdacht auf nicht deklarierte Einkommen oder Vermögenswerte aufkommen lassen und zu Rückfragen der Steuerbehörde führen. Für die Besteuerung der Schenkung ist der Kanton zuständig, in dem der Schenkende seinen Wohnsitz hat. Immobilien werden dagegen an ihrem Standort besteuert.

Geschenkt bleibt geschenkt

In der Regel können Geschenke nicht zurückgefordert werden. Möglich ist es aber, die Schenkung mit Bedingungen oder Auflagen zu verbinden.

Für besonders stossende Fälle sieht das Gesetz allerdings ein Rückforderungsrecht vor. Wenn der Beschenkte gegen den Schenker oder eine ihm nahestehende Person eine schwere Straftat begeht oder familienrechtliche Pflichten schwer verletzt.

Auch im Zusammenhang mit der Auflösung einer Verlobung können Geschenke zurückverlangt werden. Das gilt allerdings nur für wertvolle Geschenke und nicht für Gelegenheitsgeschenke. Ausserdem steht das Rückforderungsrecht nur den Verlobten zu, nicht aber ihren Angehörigen bzw. Erben. Die Schenkung an den künftigen Schwiegersohn beispielsweise kann beim Tod der Tochter nicht zurückgefordert werden.

Geschenkt und doch bezahlt

Im Zusammenhang mit Schenkungen ist immer auch an deren spätere erbrechtliche Behandlung zu denken.

Das Gesetz enthält nämlich Regelungen zur sogenannten «Ausgleichung». Diese sollen der Gleichbehandlung der Nachkommen des Erblassers dienen, indem die ausgerichteten lebzeitigen Zuwendungen bei der Erbteilung berücksichtigt und den jeweilig begünstigten Erben angerechnet werden.

Ordnet der Schenker die Ausgleichungspflicht einer lebzeitigen Zuwendung an, so hat dies zur Folge, dass dem «Beschenkten» im Rahmen der Erbteilung der bereits erhaltene Vermögenswert voll angerechnet wird, d.h. er erhält letztlich nicht mehr als die anderen Erben.

Wird keine Ausgleichung angeordnet, so ist zwischen zwei Kategorien zu unterscheiden: den Gelegenheitsgeschenken und den übrigen Geschenken. Gelegenheitsgeschenke, also Geschenke von geringem Wert oder zu einem bestimmten Anlass (wie zum Geburtstag oder zu Weihnachten), muss der beschenkte Erbe nicht zur Ausgleichung bringen, soweit sie den Rahmen des Üblichen nicht überschreiten. Bei den übrigen Geschenken ist wiederum zu unterscheiden: Auszugleichen sind nur Geschenke, die Ausstattungscharakter haben, welche also der Existenzgründung oder -verbesserung dienen. Reine Luxus- und Vergnügungsgeschenke müssen also nicht ausgeglichen werden.

Das Ausgleichungsrecht enthält noch andere Fallstricke: Ohne anderslautende Anordnung werden Geldzuwendungen zum Nominalwert, d.h. ohne Indexierung ausgeglichen, Grundstücke dagegen zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Erbgangs. Erhält also ein Kind eine kleine Ferienwohnung geschenkt, das andere gleichzeitig einen entsprechenden Barbetrag, so führt dies bei einer Wertveränderung der Wohnung in der späteren Erbteilung zu einer erheblichen Ungleichbehandlung.

[Im Zusammenhang mit Schenkungen und Erbverempfangen stellt sich eine Vielzahl von Fragen. Häusermann + Partner beantwortet Ihnen diese gerne.](#)

www.haeusermann.ch

SACHENSRECHT

Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes

*Cornelia Gfeller, Rechtsanwältin und Notarin,
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht*

In der Praxis kann häufig beobachtet werden, dass die Anmerkung „Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes“ nicht gelöscht wurde und noch Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes im Grundbuch eingetragen ist. Angesichts der im Gesetz angedrohten weitreichenden Konsequenzen (Umwandlung des Stockwerkeigentums in gewöhnliches Miteigentum, Art. 69 Abs. 4 GBV), empfiehlt es sich aus Sicht der Stockwerkeigentümergemeinschaften bzw. der Verwaltungen nach Bauausführung sofort klare Grundlagen zu schaffen und für eine fristgerechte Löschung dieser Anmerkung besorgt zu sein.

Wird Stockwerkeigentum vor Erstellung oder Fertigstellung des Gebäudes begründet, hat das Grundbuchamt von Amtes wegen auf dem Stammgrundstück und den einzelnen Stockwerkeinheiten die Anmerkung „Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes“ einzuschreiben (Art. 69 Abs. 2 GBV).

Die Stockwerkeigentümergemeinschaften bzw. die Verwaltungen müssen dem Grundbuchamt innert dreier Monate nach der Bauausführung die Fertigstellung des Gebäudes anzeigen, gegebenenfalls unter Einreichung des nach der Bauausführung berichtigten Aufteilungsplans (Art. 69 Abs. 3 GBV). Im Rahmen dieser Anzeige hat die Stockwerkeigentümergemeinschaft gegenüber dem Grundbuchamt zu erklären, dass der fertig gestellte Bau mit den ursprünglichen Aufteilungsplänen übereinstimmt. Falls das nicht der Fall sein

sollte, muss die Stockwerkeigentümergemeinschaft dem Grundbuchamt neue berichtigte Aufteilungspläne einreichen.

Als Grundlage für die Meldung an das Grundbuchamt ist ein Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft erforderlich. Falls keine Änderung des Aufteilungsplans eingetreten ist, braucht der Beschluss nicht einstimmig zu sein. Mit der Meldung wird gleichzeitig der Antrag auf Löschung der Anmerkung „Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes“ gestellt.

Die Grundbuchanmeldung kann durch ein einzelnes Mitglied der Stockwerkeigentümergemeinschaft bzw. die Verwaltung erfolgen; als Beleg ist das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer unterzeichnete Beschlussprotokoll im Original oder als beglaubigte Kopie einzureichen.

Entspricht das fertig gestellte Gebäude dem ursprünglichen Aufteilungsplan nicht, so ist ein neuer Plan einzureichen (Art. 69 Abs. 3 GBV). Der berichtigte Aufteilungsplan muss durch alle Stockwerkeigentümer unterzeichnet werden. Haben während der Erstellung des Gebäudes gegenüber dem ursprünglichen Aufteilungsplan bauliche Veränderung stattgefunden, die zu Veränderungen in der (flächenmässigen) Aufteilung der Teile des Stockwerkeigentums oder zu Änderungen der Wertquoten führen, ist zusätzlich eine öffentliche Beurkundung unter Einbezug aller Stockwerkeigentümer erforderlich.

Erfolgt innert Frist keine Anzeige an das Grundbuchamt, dass der fertig gestellte Bau mit den ursprünglichen Aufteilungsplänen übereinstimmt oder werden keine berichtigten Aufteilungspläne mit einer entsprechenden öffentlichen Urkunde eingereicht, droht im schlimmsten Fall eine Umwandlung des Stockwerkeigentums in gewöhnliches Miteigentum (Art. 69 Abs. 4 GBV).

Den Stockwerkeigentümergemeinschaften bzw. den Verwaltungen wird deshalb dringend empfohlen im

Rahmen der ersten Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft für eine entsprechende Meldung an das zuständige Grundbuchamt und der damit einhergehenden Löschung der Anmerkung „Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes“ besorgt zu sein.

Gerne beraten und unterstützen wir Sie bei der Formulierung eines entsprechenden Antrags an die Stockwerkeigentümergeinschaft. Selbstverständlich stehen wir Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung auch bei sämtlichen anderen Fragen rund um das Stockwerkeigentum gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch

