

Weiterbildung des Verbandes Schwyzer Notare

Ehegatten und Grundstücke

Seit dem 1. Januar 2001 ist im Kanton Schwyz das neue Steuergesetz in Kraft, wonach Handänderungen zwischen Ehegatten neu der Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Diese Gesetzesänderung bildete für den Verband Schwyzer Notare, welchem alle sieben Amtsnotariate des Kantons Schwyz angehören, den Anlass, um an einem Weiterbildungsseminar die Möglichkeiten und Folgen von gemeinschaftlichem Eigentum unter Ehegatten grundlegend zu bearbeiten.

Im Zuge der Gleichberechtigung wünschen viele Ehegatten seit einigen Jahren, dass sie gemeinsam als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden. Im Kanton Schwyz erfolgt der Erwerb in der Regel zu Miteigentum, in anderen Kantonen ist hingegen der Erwerb zu Gesamteigentum in der Form der einfachen Gesellschaft mehr verbreitet. Was ist sinnvoller und - sollen die Ehegatten überhaupt gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken begründen?

Komplexes Fachgebiet

Als Referent für diese komplexe Materie konnte Kurt Wissmann, ehemaliger Notar des Notariates Zürich-Fluntern und Experte der Thematik, gewonnen werden. Der Referent stellte zunächst klar, dass gemeinsames Eigentum der Ehegatten an einem Grundstück nur dann zwingend ist, wenn der nicht im Grundbuch eingetragene Ehegatte Pensionskassengelder in das Grundstück investieren will oder mit einem Anteil am Grundstück beschenkt werden soll. Die Eintragung beider Ehegatten im Grundbuch ist demgegenüber dann nicht notwendig, wenn der nicht eingetragene Ehegatte in das Grundstück investieren will (z.B. aus geerbtem Vermögen) oder auf den Todesfall hin begünstigt werden soll. Im ersten Fall besteht von Gesetzes wegen ein Rückforderungsanspruch für den investierenden Ehegatten und im zweiten Fall kann die Begünstigung durch einen Ehevertrag in Kombination mit einem Erbvertrag oder Testament besser erreicht werden.

Gegenleistung bei Anteilsübertragung

Will der als Alleineigentümer eines Grundstücks eingetragene Ehegatte dem anderen Ehegatten einen Anteil am Grundstück übertragen, so ist bei der Bestimmung der Gegenleistung sowohl den steuerrechtlichen wie auch den güterrechtlichen Konsequenzen grösste Beachtung zu schenken: Soll die Gegenleistung lediglich in der anteilmässigen Übernahme der Hypothekarschuld bestehen oder sollen als Gegenleistung auch noch güterrechtliche Ansprüche des anderen Ehegatten am Grundstück verrechnet werden? Erfolgt die Differenz zwischen dem Anrechnungswert und dem Verkehrswert als Schenkung oder Darlehen? Welches sind die Konsequenzen für die Grundstücksgewinnsteuer und für die güterrechtlichen Ansprüche unter den Ehegatten? Diese und weitere Fragen müssen reiflich überlegt und die unterschiedlichen Rechtsfolgen gegeneinander abgewogen werden. Die persönliche und fachkompetente Beratung durch das Notariat ist deshalb unabdingbar.

Miteigentum oder Gesamteigentum?

Bei der Gegenüberstellung von Miteigentum und Gesamteigentum erweist sich das Gesamteigentum in der Form der einfachen Gesellschaft einerseits zwar als flexibler, da insbesondere die Anteile am Gesellschafts- und Liquidationsgewinn von den Ehegatten mit gesellschaftsrechtlichen Abreden und ohne einen Eintrag im Grundbuch vereinbart und abgeändert werden können und auch auf die Eigentumszuordnung im Todesfall direkt Einfluss genommen werden kann. Andererseits sind beim Gesamteigentum weitergehende gesellschaftsrechtliche Bestimmungen notwendig, die wegen des Zusammenspiels von Güterrecht und Gesellschaftsrecht kompliziert und für den Laien nur schwer nachvollziehbar sind. Demgegenüber lässt sich das Miteigentum unter Ehegatten viel einfacher in die Regeln des Ehe- und Güterrechtes integrieren und ist deshalb in der Konsequenz auch um einiges einfacher und verständlicher.

www.notare-schwyz.ch

Der Verband Schwyzer Notare bietet auf seiner Homepage www.notare-schwyz.ch weitere Informationen zu Tätigkeit und Fachgebieten der Notariate im Kanton Schwyz. Besonders interessieren dürften die angebotenen Checklisten zu den einzelnen Rechtsgeschäften. Anhand dieser Checklisten kann sich jeder Kunde bereits vor der ersten Besprechung beim Notariat über die durch ihn bereitzustellenden Angaben und Unterlagen orientieren, was eine noch effizientere Abwicklung des Geschäftes ermöglicht.