

Immobilien in der Nachlassplanung – vielfältige Anforderungen, optimale Lösungen



*Von Dr. Andreas C. Albrecht, LL.M.
Advokat und Notar
Trust and Estate Practitioner (TEP)
Partner von Vischer
Anwälte und Notare, Basel und Zürich*

Immobilien, vor allem wenn es sich um grössere Anwesen handelt, stellen besondere Anforderungen an die Nachlassplanung. Schon das Halten, Verwalten und Entwickeln von privaten Immobilien ist keine einfache Sache und erfordert vorausschauendes Handeln. Viele Fragen stellen sich im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf dem eigenen Grundstück oder in der näheren Umgebung: Wie kann im Rahmen von Renovationen und Umbauten den künftigen Nutzungsbedürfnissen am besten Rechnung getragen werden? Auf was ist zu achten, um künftige Bauvorhaben auf einem Grundstück nicht zu erschweren oder zu verunmöglichen? Was ist im Hinblick auf drohende Umzonungen oder ähnliche rechtliche Beschränkungen (etwa Einschränkungen des Denkmalschutzes) vorzukehren? Wie kann der Grundeigentümer seine Rechte gegenüber Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken oder im Rahmen einer ganzen Quartierentwicklung wahren? Andere Fragen stellen sich dem Grundeigentümer

etwa im Zusammenhang mit der Besteuerung: Welche Rechtsform ist geeignet für das Halten von Immobilien? Soll eine Liegenschaft in eine Gesellschaft eingebracht oder direkt gehalten werden? Wie steht es mit der Besteuerung von Liegenschaften im Ausland?

Wenn Liegenschaften an eine nächste Generation übergehen sollen, kommen noch verschiedene Fragen hinzu. Sollen die Nachkommen eine Liegenschaft gemeinsam übernehmen oder soll von gemeinschaftlichem Eigentum nicht eher Abstand genommen werden? Wie steht es mit der Bewertung einer Liegenschaft in der Erbteilung? Können dazu verbindliche Vorgaben in einem Testament gemacht werden? Sollen Liegenschaften schon zu Lebzeiten des Testators auf die Erben übergehen oder erst im Todesfall?

Ein weiterer Aspekt kommt in der Nachlassplanung stets noch dazu: Im Vergleich zu anderen Vermögenswerten besteht zu Liegenschaften oft eine besonders starke emotionale Bindung. Das kann die Erbteilung schwierig machen. Es bedeutet auf jeden Fall, dass die Nachlassplanung besonders gut vorbereitet sein sollte, wenn Immobilien zu vererben sind.

Massgeschneiderte Lösungen

Ich habe als Berater bei der Gestaltung von Testamenten und Erbverträgen oder im Rahmen von Nachlassteilungen immer wieder mit Situationen zu tun, in denen massgeschneiderte und individuelle Lösungen für besondere Bedürfnisse gesucht sind. Ein Fall betraf beispielsweise ein grösseres Bau-landgebiet in einer Agglomerations-

gemeinde. Ein Teil dieses Landes gehörte mehreren Geschwistern als Erbengemeinschaft. Der andere Teil gehörte einer Aktiengesellschaft, die wiederum in der Hand eines dieser Geschwister war; die Gesellschaft hatte in früheren Zeiten auf dem ihr gehörenden Grundstück einen Betrieb geführt, der aber inzwischen stillgelegt worden war. Ein Architekt hatte einen Plan für eine Gesamtüberbauung des ganzen Gebiets ausgearbeitet mit mehreren Mehrfamilienhäusern und einer zweistöckigen Zahl von Einfamilienhäusern. Verschiedene Aufgaben waren nun im Rahmen der anstehenden Nachlassteilung zu lösen: Einerseits musste für das ganze Gebiet eine geeignete Parzellierung entworfen werden, welche die Realisierung der Gesamtüberbauung und den anschliessenden Verkauf der einzelnen Häuser erlauben musste. Dazu gehörte auch die Ausarbeitung verschiedener Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der vielfältigen nachbarlichen Beziehungen; der Plan sah etwa vor, dass die verschiedenen Gebäude über eine gemeinsame Strasse erschlossen werden und sich eine gemeinsame Tiefgarage teilen sollten. In zweiter Linie mussten die erforderlichen Verträge mit dem Investor ausgearbeitet werden. Die Familie hatte nämlich nicht die Absicht, die Überbauung mit eigenen finanziellen Mitteln zu realisieren. Stattdessen sollte das ganze Land einem Investor zur Verfügung gestellt werden, der die Bebauung realisieren und den einzelnen Erben nach der Fertigstellung einzelne Gebäude als Abgeltung überlassen sollte. Neben den erforderlichen Kauf- und Werkverträgen musste die Familie auch gegen das Risiko, dass der Investor vor der Fertigstellung der Überbauung zahlungsunfähig werden könnte, abgesichert werden. Zu guter Letzt war auch den steuerlichen Rahmenbedingungen Beachtung zu schenken. Die betreffende Familie hätte nach ei-

ner ersten, von einem Treuhänder vorgenommenen Abschätzung der voraussichtlichen Steuerfolgen das Vorhaben schon fast aufgegeben. Die Übertragung des Landes auf den Investor, die Rückübertragung einzelner Gebäude auf die Erben, die Herauslösung des in der Aktiengesellschaft befindlichen Grundstücks aus derselben und schliesslich der mit dem geplanten Verkauf verbundene Grundstücksgewinn schienen zunächst derart hohe Steuern auszulösen, dass das Vorhaben uninteressant wurde. Aber mit einer massgeschneiderten rechtlichen Konstruktion – im wesentlichen durch Einbringung des gesamten Landes in eine einfache Gesellschaft, die anschliessend auf dem Wege der Realteilung liquidiert wurde – gelang es, die anfallenden Steuern massiv zu reduzieren, so dass der Plan erfolgreich realisiert werden konnte.

Ein anderer Fall betraf die Nachfolgeplanung für ein grösseres ländliches Anwesen mit mehreren Gebäuden und einem parkähnlichen, weitläufigen Garten. Die Eigentümer hatten die Absicht, die Regelung ihres Erbes zusammen mit ihren Nachkommen auszuarbeiten. Es galt, zu diesem Zweck einen Erbvertrag zu formulieren, der von allen Beteiligten gemeinsam abgeschlossen werden sollte. Dabei war in längeren und intensiven Gesprächen mit den einzelnen Nachkommen zuerst festzustellen, wer die verschiedenen Teile des Anwesens in Zukunft überhaupt nutzen würde. Auf dieser Grundlage wurde eine geeignete Parzellierung des Anwesens mit einer ausgewogenen Regelung der gegenseitigen nachbarlichen Rechte und Pflichten ausgearbeitet. Schliesslich mussten die einzelnen Teile des Anwesens im Hinblick auf die künftige Erbteilung einvernehmlich bewertet werden. Auf diese Weise konnte schliesslich eine Lösung gefunden werden, die zwischen den Eigentümern und ihren Nachkommen in einem allseits verbindlichen Erbvertrag festgehalten wurde. Die künftige Erbteilung war damit im Ergebnis vorweggenommen, und die Befürchtung, die Teilung des Anwesens könnte zum Streit unter den Erben führen, konnte aus der Welt geschafft werden. Gerade dieser Punkt war den Ei-


gentümern der Liegenschaft besonders wichtig, und deshalb verschaffte der Abschluss des Erbvertrags ihnen grosse Erleichterung und Befriedigung.

Rechtsberater als Moderator

Auch für den Rechtsberater sind solche Ergebnisse ein Erfolgserlebnis. Das Ziel des unbeteiligten Beraters muss es sein, die Parteien als Moderator im Gespräch zu begleiten und sie darin zu unterstützen, eine sinnvolle Vereinbarung zu finden. Dialogfähigkeit, Verständnis für unterschiedliche Bedürfnisse sowie Erfahrung in erbrechtlichen Angelegenheiten sind dabei unabdingbar. Ebenso wichtig ist es, dass der Berater in allen relevanten rechtlichen Gebieten absolut sattelfest ist, damit er die Parteien kompetent und zuverlässig begleiten und im Gespräch jeweils frühzeitig auf rechtliche Möglichkeiten und Konsequenzen hinweisen kann. Gerade das Zusammenspiel von erbrechtlichen und immobilienrechtlichen Regelungsinstrumenten bietet oft interessante Gestaltungsmöglichkeiten, mit denen sich die Wünsche und Vorstellungen der Parteien in sinnvoller Weise verbindlich vereinbaren lassen.

Nicht immer kann im Hinblick auf eine künftige Nachlassteilung schon im voraus eine Einigung gefunden werden. Erweist sich dies als unmöglich, sind aus der Sicht des künftigen Erblassers sehr oft geeignete Massnahmen angezeigt, um Streit unter den Erben zu verhindern oder gewünschte Regelungsziele verbindlich vorzugeben. Das diesbezügliche Instrumentarium ist vielfältig. Mit grundbuchlichen und gesellschaftsrechtlichen Verfügungen und Strukturen, mit der lebzeitigen Übertragung von Vermögenswerten und mit geeigneten testamentarischen Anordnungen kann vieles verbindlich vorbestimmt werden. In vielen Fällen kann die Einsetzung eines Willensvollstreckers einer möglichen Uneinigkeit unter den Erben vorbeugen und den Wünschen des Erblassers zur Durchsetzung verhelfen. In allen diesen Fällen zeigt sich, dass gerade in bezug auf Immobilien eine frühzeitige Planung und ein Einbezug verschiedenster rechtlicher Regelungsbereiche ratsam und wichtig sind.

www.vischer.com ●



YOUR GUIDE TO THE TOP

VISCHER

Basel Zürich www.vischer.com