

## **Kurz&Bündig**

### **WIE ERWERBEN UND HALTEN WIR EIN EIGENHEIM?**

### **ANTWORT: MIT EINER EINFACHEN GESELLSCHAFT!**



### **Der Traum vom Eigenheim wird wahr – langfristige Planung ist erforderlich**

Wird der Traum vom Eigenheim zur Realität, ist eine langfristige und sorgfältige Planung angezeigt. Dabei sind zentrale Fragen zu beantworten: Erwerben wir die Liegenschaft zu Mit- oder Gesamteigentum? Oder soll eine von uns gegründete GmbH oder AG die Immobilie erwerben? Was ist für uns sinnvoll?

Nach einer vertieften Analyse der wesentlichen Fakten lautet unsere Empfehlung an Ehegatten, eingetragene Partner oder Konkubinatspaare oft, miteinander eine einfache Gesellschaft einzugehen. Dadurch werden die Gatten / Partner Gesamteigentümer des Eigenheims.

Was sind die Vorteile dieser Ehegatten- oder Partnergesellschaft? Beim Ableben des Gatten oder Partners wird das Eigenheim der Verfügungsmacht des Überlebenden komplett entzogen. Dank der Gesellschafterstellung kann der Überlebende das Eigenheim für sich beanspruchen, ohne auf die Gunst der anderen Erben und Erben angewiesen zu sein.

Auch wenn die Partner sich trennen, oder Ehegatten sich scheiden lassen, bietet die einfache Gesellschaft gute Lösungsmöglichkeiten, denn die Partner bestimmen im Gesellschaftsvertrag bereits im Voraus die Regeln für den Fall, dass die Wege der Gatten oder Partner sich trennen.

Mit der Ehegatten- oder Partnergesellschaft wird praktische Nachlassplanung und Steueroptimierung vereint. In diesem Kurz&Bündig präsentieren wir häufige Fragen und die Antworten dazu.

## **Fragen & Antworten**

### **1. Was ist eine einfache Gesellschaft?**

Die Partner oder Ehegatten verfolgen miteinander ein Ziel: Der gemeinsame Erwerb oder das gemeinsame Halten des Eigenheims oder von anderen Immobilien und Vermögenswerten. Beide tragen nach ihren Möglichkeiten zur Erreichung dieses Ziels bei. Damit begründen die Partner oder Ehegatten eine einfache Gesellschaft.

Diese Beiträge jedes Gesellschafters zum gemeinsamen Projekt, die Verwaltung des Eigenheims, und schliesslich das Schicksal des Eigenheims im Falle des Ablebens oder des Ausscheidens des anderen Partners regeln sie in einem umfassenden Gesellschaftsvertrag.

Der gewünschte Effekt, der mit der einfachen Gesellschaft bewirkt wird: Die beiden Gesellschafter werden Gesamteigentümer des Eigenheims.

### **2. Wieso braucht es einen Vertrag, das Gesetz regelt doch das Wesentliche?**

Das Gesetz sieht in der Tat Regeln für den Erwerb, das Halten und das Vererben vor. Diese Vorschriften spiegeln das Verständnis von 1907 wider. Sie passen oft nicht zu den heutigen Lebensformen und die konkreten Umstände. Das modernisierte Erbrecht, das voraussichtlich am 1.1.2023 in Kraft treten wird, bringt keine Abhilfe. Demgegenüber können die Partner mit einem Gesellschaftsvertrag innerhalb der gesetzlichen Vorgaben ihre eigenen Vorstellungen weitestgehend zu ihrem Gesetz erheben: Sie regeln, was speziell für sie beide gelten soll. Das Recht der einfachen Gesellschaft gibt den Partnern ein grosses Instrumentarium in die Hand. Warum diese Flexibilität nicht nutzen? Zum Beispiel im Kanton Bern ist diese Handlungsvariante für das gemeinschaftliche Halten des Eigenheims schon lange der Standard.

### **3. Was sind die Vorteile der einfachen Gesellschaft?**

Die hier vorgeschlagene Lösung korrigiert Defizite der gesetzlichen Regeln: In der Erbengemeinschaft steht jedem Erben eine Stimme zu. Handlungen sind nur möglich, wenn Einstimmigkeit besteht. Der überlebende Partner oder Gatte ist somit dem Goodwill der Miterben ausgeliefert. Das mag in vielen Fällen kein Problem sein; oft entsteht aber Streit. Die einfache Gesellschaft wirkt in dieser Situation als Schutzschild: Beim Ableben wird das Eigenheim dem überlebenden Gesellschafter zu Alleineigentum zugewiesen. Das verhindert, dass Dritte, insbesondere die gesetzlichen und eingesetzten Erben, sich gegen den Willen des Überlebenden in zentrale Aspekte einmischen können.

Dieser Schutz des Überlebenden umfasst so wichtige Themen wie: Wenn ich allein bin, will ich die Liegenschaft, die meinen Bedürfnissen nicht mehr entspricht, verkaufen. Soll sie vermietet werden? Der Schutzbereich betrifft sogar selbstverständliche Vorkehrungen wie die Antwort auf die Frage:

Will ich die Fassade streichen lassen, oder muss die Heizung ersetzt werden? Ohne Vorkehrungen können solche Beschlüsse nur noch mit Zustimmung aller gesetzlichen und eingesetzten Erben gefällt werden. Dabei gilt ein striktes Einstimmigkeitsprinzip, und jeder Einzelne hat die Macht, nützliche Massnahmen oder andere sinnvolle Beschlüsse zu sabotieren. Die Ehegatten- oder Partnergesellschaft durchbricht dieses Vetorecht.

#### **4. Kann die unterschiedliche Finanzkraft der Partner berücksichtigt werden?**

Ja, die Partner können die auf sie passenden Regeln im Gesellschaftsvertrag festlegen: Das betrifft den finanziellen Beitrag, die Zuweisung der Liegenschaft, wenn die einfache Gesellschaft aufgelöst wird, die Verteilung eines Mehrwertes, und alle anderen wichtigen Regelungsbereiche.

#### **5. Wir haben bereits einen Ehevertrag, ändert sich hier für uns etwas?**

Die güterrechtlichen Zuweisungen gemäss Eherecht oder Ehevertrag bleiben unverändert: Wird die Liegenschaft aus Eigengut finanziert, ist auch der Anteil an der einfachen Gesellschaft Eigengut. Werden die Mittel zum Erwerb aus der Errungenschaft eines Ehegatten aufgebracht, erhält auch das Eigenheim die Prägung «Errungenschaft». Damit bleiben die güterrechtlichen Vorteile erhalten, und insbesondere die Meistbegünstigung des Überlebenden wird verstärkt.

#### **6. Werden unsere Nachkommen dadurch benachteiligt, oder wird ein Pflichtteil verletzt?**

Nein, den Kindern und den übrigen Erben steht finanziell genauso viel zu, wie zuvor. Insbesondere werden die Pflichtteile der Nachkommen nicht angetastet. Die einfache Gesellschaft verhindert lediglich, dass sich die anderen Erben ungefragt in Angelegenheiten des Eigenheims einmischen können.

#### **7. Was sind die Nachteile der einfachen Gesellschaft?**

Eigentum bringt Verantwortung mit sich: Ist das Eigenheim durch eine Bank finanziert, müssen beide Gesellschafter für die Schuld eintreten, auch wenn die Immobilie als Pfandsicherheit für die Rückzahlung dieser Schuld dient.

Eigene Regeln aufzusetzen ist mit Arbeit und Rechtsberatungskosten verbunden. Der Gesellschaftsvertrag muss die Vorstellungen der Parteien reflektieren. Die Ehegatten und Partner müssen sich konkret auch mit emotionalen Themen wie Trennung, Invalidität und Tod auseinandersetzen: Was soll gelten, wenn...? Hier können wir Sie mit unserer Erfahrung unterstützen.

Zudem muss für die Gesellschaft eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung geführt werden, was in der Regel bei Liegenschaften für Steuerzwecke ohnehin gemacht werden muss. Somit entsteht durch die einfache Gesellschaft kein Mehraufwand: Die Bilanz zeigt die Aktiven und Passiven am Ende des Kalenderjahres. Damit ist klar ersichtlich, was der Gesellschaft gehört, wie hoch die Schulden sind, und wie gross das Eigenkapital ist.

#### **8. Was verändert sich sonst noch für uns?**

Die Gesellschafter werden im Grundbuch als Gesamteigentümer des Eigenheims eingetragen. Waren sie bereits zuvor Miteigentümer, wird diese Form aufgehoben und in Gesamteigentum zufolge einfacher Gesellschaft umgewandelt.

Im Übrigen ändert sich an der güterrechtlichen, steuerrechtlichen oder erbrechtlichen Situation der Gatten und Partner nichts.

Will der eine den anderen Lebenspartner mit der Errichtung der einfachen Gesellschaft und dem Eigenheim beschenken, ist die Frage zu prüfen, ob Schenkungssteuern anfallen könnten: Ehegatten und eingetragene Partner sind von dieser Steuer befreit, für Konkubinatspaare ist für jeden Kanton zu prüfen, ob und wie hoch eine Schenkungssteuer ausfallen würde. Selbst wenn eine solche Steuerpflicht bestehen würde, lässt sie sich mit Planung vermeiden oder stark reduzieren.

Wir empfehlen, die einfache Gesellschaft mit einem Ehevertrag, einem Testament oder einem Erbvertrag zu koordinieren und zu kombinieren, um den überlebenden Gatten oder Partner zielgerichtet zu begünstigen.

## **9. Was passiert, wenn die Gatten oder Partner sich trennen?**

Die einfache Gesellschaft kann durch Vereinbarung der Partner oder einseitig durch Kündigung des Gesellschaftsvertrags innerhalb von 6 Monaten aufgelöst werden. Sie wird liquidiert und ihr Vermögen wird gemäss den vertraglichen Regeln zugewiesen.

Somit legen die Gesellschafter im Vertrag fest, wem und in welchem Umfang das Eigenheim zugewiesen werden soll. Möglich ist auch, dass beide Gesellschafter nach Auflösung Miteigentümer werden; damit wird auch für Konkubinatspartner gewährleistet, dass keine Grundstückgewinnsteuer- oder Handänderungsabgaben entstehen.

Im Falle einer Scheidung kann die Liegenschaft dem Ehegatten, der an ihr ein überwiegendes Interesse nachweisen und den anderen Partner auszahlen kann, zugewiesen. Will keiner der Partner die Immobilie übernehmen, wird sie verkauft und der Erlös wird gemäss den Regeln des Gesellschaftsvertrags verteilt.

## **10. Gibt es bei der Auflösung der Gesellschaft Steuerfolgen?**

Hier lautet die Antwort «Grundsätzlich nein, aber ...», wie so oft, denn es kommt auf die Umstände an. Doch nur in wenigen Fällen kann eine Grundstückgewinnsteuerpflicht entstehen.

Grundsatz: Die Auflösung der Ehegatten- oder Partnergesellschaft im Falle einer Scheidung oder Beendigung der eingetragenen Partnerschaft hat keine Grundstückgewinnsteuer zur Folge, denn es besteht von Gesetzes wegen ein Steueraufschub. Für Konkubinatspaare gilt Folgendes: Wird anstelle des Gesamteigentums jedem Partner Miteigentum zugewiesen, entstehen bei der Auflösung der einfachen Gesellschaft keine Steuerfolgen.

Ausnahme: Bei einem Verkauf des Eigenheims oder einer Auflösung der Partnergesellschaft ohne Scheidung oder Beendigung der eingetragenen Partnerschaft kann dann eine Grundstückgewinnsteuer resultieren, wenn der eine den anderen Gesamteigentümer auskauft, um einen allfälligen Mehrwert zu vergüten. Diese Steuer ist bei dieser Konstellation auch im Miteigentum nicht vermeidbar.

Sehen die Gesellschafter vertraglich vor, dass im Fall einer freiwilligen Auflösung durch Kündigung des Gesellschaftsvertrags jeder seinen Anteil als Miteigentum erhält, resultiert bei der Grundstücksgewinnsteuer ein Steueraufschub. Erst wenn der Miteigentumsanteil mit Gewinn veräussert wird, entsteht beim verkaufenden Partner eine Grundstücksgewinnsteuer. Bei Lichte betrachtet ist die Gatten- und Partnergesellschaft somit in keinem Falle nachteiliger als der Erwerb des Eigenheims zu Miteigentum. Mit anderen Worten, die einfache Gesellschaft stellt die Gesellschafter mindestens gleich gut wie die Lebensabschnittspartner, die ein Eigenheim als Miteigentümer erwerben; diese können aber nicht in gleichem Umfang von den Vorteilen der einfachen Gesellschaft profitieren.

## 11. Wie packen wir das Projekt am besten an?

Lassen Sie uns Ihre Ziele wissen. Wir haben für Sie Zeit. Gerne stehen wir für eine Besprechung und eine sorgfältige Analyse Ihrer konkreten Situation zur Verfügung.

### Ihre Ansprechpartner für alle Fälle:



Rolf Schilling  
[r.schilling@blumgrob.ch](mailto:r.schilling@blumgrob.ch)  
dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt, LL.M.



Dr. Natalie Peter  
[n.peter@blumgrob.ch](mailto:n.peter@blumgrob.ch)  
Rechtsanwältin, LL.M., TEP



Sandra Merrad  
[s.merrad@blumgrob.ch](mailto:s.merrad@blumgrob.ch)  
Rechtsanwältin, Steuerberaterin



Peter von Burg  
[p.vonburg@blumgrob.ch](mailto:p.vonburg@blumgrob.ch)  
dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt

### Rechtlicher Hinweis:

Diese Publikation wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt erstellt. Diese dient jedoch nur Informationszwecken und kann keine individuelle Beratung ersetzen. Jegliche Haftung für die Richtigkeit oder Aktualität der Informationen ist wegbedungen.

© Januar 2021