

Notariat
Steuerrecht
Bau- und Immobilienrecht
Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
Allgemeines Zivilrecht
www.voser.ch



Die Eigentumsformen – Merkmale und Unterschiede

Beim Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie legt der Käufer das Eigentumsverhältnis fest. Kauft er alleine, scheint auf den ersten Blick alles einfach zu sein. Er wird Alleineigentümer. Was sind die güter- und erbrechtlichen Auswirkungen? Ist das langfristig die richtige Form?

Kaufen mehrere Personen zusammen eine Liegenschaft, müssen sie die Eigentumsform festlegen. Dieser Entscheid hat Auswirkungen auf ihr internes Verhältnis, auf ihre Steuern und die Möglichkeit zum BVG-Vorbezug. Die Schweizer Rechtsordnung kennt die Form des Miteigentums mit einer festen Quote (z.B. 1/2, 9/10 zu 1/10), das darauf aufgebaute Stockwerkeigentum mit einer Wertquote in 1'000 oder 10'000 sowie das Gesamteigentum.

Das Gesamteigentum basiert auf drei verschiedenen rechtlichen Grundlagen: Das Gesamteigentum infolge Erbengemeinschaft ist im Erbrecht geregelt, das Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft wird durch das Güterrecht bestimmt und bei Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft kommt das Gesellschaftsrecht zur Anwendung.

Nachfolgend werden die Eigenheiten, die Unterschiede sowie die Vor- und Nachteile der verschiedenen Eigentumsformen beschrieben.

1. Alleineigentum

1.1 Entstehung

Alleineigentum entsteht, indem eine natürliche oder juristische Person ein Grundstück alleine kauft. Daneben kann Alleineigentum auch durch die Auflösung von bisher gemeinschaftlichem Eigentum entstehen. Typische Fälle sind die Übernahme der bisher gemeinschaftlich gehaltenen Liegenschaft durch einen Ehegatten im Rahmen der Scheidung oder die Zuweisung der Sache an einen einzelnen Erben im Rahmen der Erbteilung.

Die Eigentümerstellung ist unabhängig von der Finanzierungsquelle; insbesondere beeinflussen Hypotheken oder andere Darlehen dieselbe nicht.

1.2 Vorteile

Alleineigentum gewährt dem Eigentümer grundsätzlich die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis über das Grundstück. Der Eigentümer kann das Grundstück selbstständig veräussern, belasten oder in anderer Weise darüber verfügen. Dies ist der markanteste Vorteil, da grundsätzlich keine Einigung mit anderen Personen erforderlich ist.

Alleineigentum ist zudem insbesondere dann vorteilhaft, wenn die Finanzierung ausschliesslich durch eine Person erfolgt. Leis-

tet eine zweite Person, namentlich ein Ehegatte oder Konkubinatspartner, als Nichteigentümer dennoch finanzielle Beiträge, sind die beiden folgenden Konstellationen zu unterscheiden:

a) Ehegatten unter der Errungenschaftsbeteiligung

Bei Ehegatten unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung werden Investitionen nach Art. 206 ZGB berücksichtigt. Bei Auflösung des Güterstandes hat der investierende Ehegatte Anspruch auf den vollen Investitionsbetrag sowie einen allenfalls hierauf entfallenden Mehrwert. Wie stark sich dies in der güterrechtlichen Auseinandersetzung auswirkt, hängt davon ab, aus welcher Gütermasse (Errungenschaft oder Eigengut) die Investition stammt. Art. 206 ZGB gilt auch bei gemeinschaftlichem Eigentum der Ehegatten. Sofern der Wert des Grundstücks bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung gleich oder höher ist als bei Erwerb, ergeben sich aus der Wahl des Alleineigentums daher keine Vor- oder Nachteile. Sollte aber ein Minderwert eingetreten sein, trägt der finanziell schwächere Ehegatte im Falle von Miteigentum oder Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft ein überproportionales Verlustrisiko. Bei stark unterschiedlichen finanziellen Verhältnissen schützt Alleineigentum daher den Nichteigentümer-Ehegatten vor einem übermässigen Verlust.

b) Ehegatten unter Gütertrennung und Konkubinatspaare

Bei Gütertrennung oder im Konkubinat besteht keine gesetzliche Regelung entsprechend dem Art. 206 ZGB. Entsprechend sollten die Parteien die Konditionen, zu welchen der Nichteigentümer in die Liegenschaft investiert, mittels Darlehens- oder Konkubinatsvertrag regeln. Es empfiehlt sich zudem, den vom Nichteigentümer investierten Betrag mit einem Grundpfandrecht sicherzustellen, da der investierende Nichteigentümer ansonsten keine Sicherheit für seine Forderung hat. In dieser Konstellation stellen sich somit grundsätzlich die gleichen Fragen, wie wenn ein Dritter in die Liegenschaft investiert. Eine spätere Investition mittels Darlehensvertrages zu regeln, ist häufig sinnvoller als eine Abtretung eines Miteigentumsanteils oder eines Gesamthandanteils, welche (bei Konkubinatspaaren) Steuerfolgen und Handänderungskosten nach sich ziehen kann.

Ein weiterer Vorteil des Alleineigentums ist, dass im Todesfall des Nichteigentümer-Ehegatten dessen Erben lediglich einen wertmässigen Anspruch gegenüber dem überlebenden Ehegatten aufgrund der Investition oder der güterrechtlichen Auseinandersetzung haben. Der Alleineigentümer bleibt damit allein Verfügungsberechtigt, was insbesondere im Vergleich zum gemeinschaftlichen Eigentum, bei welchem die Erben in die Eigentümerstellung des verstorbenen Mit- oder Gesamteigentümers nachrücken, vorteilhaft ist.

1.3 Nachteile

Mit der Wahl der Eigentumsform ist häufig eine emotionale Komponente verbunden. Viele Ehegatten oder Konkubinats-

paare wünschen, gemeinsam als Eigentümer im Grundbuch eingetragen zu sein. Diesem Bedürfnis wird Alleineigentum offensichtlich nicht gerecht, selbst wenn das Alleineigentum aus rechtlichen Überlegungen angezeigt wäre.

Finanzierungsseitig kann Alleineigentum nachteilig sein, wenn der Nichteigentümer einen Vorbezug aus seiner Pensionskasse tätigen möchte. Dies ist nur möglich, wenn er Eigentümer wird. Konkubinatspaare sind deshalb gezwungen, Miteigentum zu begründen, während Verheirateten daneben auch das Gesamteigentum offensteht (vgl. nachfolgend Ziffer 3.1.3). Ebenfalls problematisch kann eine Hypothekarfinanzierung sein: Banken gewähren oftmals bessere Konditionen, wenn beide Partner als Schuldner den Vertrag unterzeichnen. Bei Konkubinatspaaren ist hier besondere Vorsicht geboten, weil der Nichteigentümer für die Hypothekarschulden haftet, ohne dass er für die Mittragung des Risikos direkt entschädigt wird oder abgesichert ist.

Auch die umfassende Verfügungsbefugnis des Alleineigentümers kann im Konkubinat Risiken bergen, da dieser das Grundstück auch gegen den Willen der Partnerin/des Partners veräussern kann, selbst wenn die Familie dort wohnt. Bei Ehegatten wird diese Problematik durch Art. 169 ZGB entschärft, wonach die Veräusserung oder Belastung der Familienwohnung der Zustimmung des anderen Ehegatten bedarf.

Im Scheidungsfall kann Alleineigentum ebenfalls nachteilig sein: Der Nichteigentümer-Ehegatte hat gemäss Art. 121 Abs. 3 ZGB lediglich Anspruch auf Einräumung eines befristeten Wohnrechts, nicht jedoch auf Zuweisung des Grundstücks. Bei Konkubinatspaaren besteht gesetzlich nicht einmal Anspruch auf ein befristetes Wohn- oder Nutzungsrecht, selbst wenn in der Wohnung die Kinder leben.

Schliesslich ist auch aus erbrechtlicher Sicht ein Nachteil zu nennen: Der überlebende Konkubinatspartner hat keinen vorrangigen Anspruch auf die Zuweisung der Liegenschaft. Ohne testamentarische oder erbvertragliche Regelung muss er die bisher gemeinsam bewohnte Liegenschaft verlassen. Der überlebende Ehegatte wird hingegen durch die Art. 219 und Art. 612a ZGB geschützt, welche einen entsprechenden Zuteilungsanspruch statuieren.

1.4 Fazit

Alleineigentum ist die geeignete Eigentumsform, wenn eine Person das Grundstück allein finanziert. Bei Ehegatten in der Errungenschaftsbeteiligung kann Alleineigentum den finanziell schwächeren Ehegatten vor einem übermässigen Verlustrisiko schützen. Im Konkubinat muss sich der Nichteigentümer bewusst sein, dass er der Verfügungsmacht des Eigentümers stark ausgesetzt ist. Dieses Risiko lässt sich beispielsweise mittels eines Konkubinatsvertrages mildern, aber nicht ausschliessen. Die einzelnen Investitionsbeiträge der Konkubinatspartner oder Ehegatten in Gütertrennung sollten immer festgehalten und in einem Vertrag weitere Punkte wie Rückzahlung, Zinsen, Sicherstellung, Gewinn- und Verlustanteil geklärt werden.



2. Miteigentum

2.1 Entstehung

Miteigentum entsteht einerseits dadurch, dass mehrere Personen zusammen ein Grundstück erwerben. Beim Kauf oder der Schenkung legen die Parteien ihre Beteiligungsquoten fest (z.B. zu 2/3 und 1/3). Diese bleibt grundsätzlich für die gesamte Dauer des Miteigentumsverhältnisses unverändert. Die Parteien können während der Dauer des Miteigentumsverhältnisses die Quoten anpassen, indem sie untereinander oder Dritten Anteile übertragen. Gleich verhält es sich, wenn ein bisheriger Alleineigentümer jemandem einen Miteigentumsanteil überträgt. Diese Übertragung löst aber Handänderungsgebühren und je nach Preis eine Grundstückgewinnsteuer aus. Ein Miteigentumsanteil ist damit grundsätzlich gleich zu behandeln wie ein Grundstück im Alleineigentum.

Häufig ist Miteigentum bei Ehegatten oder Konkubinatspaaren anzutreffen, welche die Liegenschaft hälftig finanzieren. In den Kantonen haben sich unterschiedliche «Standardlösungen» entwickelt: Während in den Kantonen Aargau und Bern bei Ehegatten häufig Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft (nachfolgend Ziffer 3) empfohlen wird, ist in den Kantonen Zürich, Solothurn und Graubünden Miteigentum verbreiteter. Daneben werden regelmässig Grundstücke, welche gemeinschaftlich genutzt werden, zu Miteigentum aufgeteilt (Paradebeispiel: Tiefgarage). Schliesslich ist Miteigentum auch dort anzutreffen, wo die Parteien eine übergeordnete vertragliche Regelung getroffen haben und rechtlich versiert sind. Zu denken ist beispielsweise an Bauunternehmer, welche sich für eine Projektumsetzung zusammenschliessen.

2.2 Vorteile

Wie gezeigt, ist mit dem Miteigentumsanteil eine feste Quote am Grundstück verbunden. Dies bietet den Vorteil, dass der

Umfang der Berechtigung eindeutig ist. Es kann daher nicht zu einer ausserbuchlichen Veränderung der Anteile kommen, wie dies bei Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft der Fall ist.

Miteigentumsanteile können zudem einzeln veräussert oder mit beschränkten dinglichen Rechten belastet werden. Der Miteigentumsanteil wird wie ein eigenes Grundstück behandelt. Der Miteigentümer kann somit grundsätzlich frei über seinen Anteil verfügen. Einen Schutz beim Verkauf bietet das gesetzliche Vorkaufsrecht, welches den anderen Miteigentümern von Gesetzes wegen zusteht (Art. 682 ZGB). An einem Miteigentumsanteil selbst kann wiederum gemeinschaftliches Eigentum begründet werden.

Die Miteigentümer haben die Möglichkeit, in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Art. 647 ff. ZGB) vom Gesetz abweichende Regelungen zur Nutzung, Verwaltung, Kostentragung und Beschlussfassung zu treffen. Diese Ordnung können die Miteigentümer im Grundbuch anmerken (Art. 649a Abs. 2 ZGB), wobei sie auch ohne Anmerkung für einen Rechtsnachfolger an einem Miteigentumsanteil verbindlich ist (Art. 649a Abs. 1 ZGB).

Anhand einer Autoeinstellhalle werden die Vorteile gut illustriert: Die Einstellhalle ist zu Miteigentum aufgeteilt und jedem Miteigentumsanteil wird ein ausschliessliches Benutzungsrecht an einem Parkplatz zugeordnet. Gleichzeitig regeln die Miteigentümer die Kostentragung bezüglich Unterhalt und Erneuerung der Einstellhalle sowie die Beschlussfassung in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Das Vorkaufsrecht der anderen Miteigentümer wird bei Tiefgaragen aufgehoben, so kann jeder einzelne Miteigentümer uneingeschränkt über seinen Miteigentumsanteil verfügen (beispielsweise durch Verkauf oder die Belastung mit einem Grundpfandrecht).

2.3 Nachteile

«Ein halbes Haus ist eine halbe Hölle.» Dieses Bonmot beschreibt treffend das Hauptproblem bei Miteigentum: Uneinigkeit oder konfliktfreie Parteien können das Zusammenleben erheblich belasten. Miteigentümer müssen regelmässig gemeinsam Beschlüsse fassen und häufig zusammenwirken. Insbesondere bei Wohnliegenschaften, welche durch mehrere Personen gehalten und bewohnt werden, ist Miteigentum konfliktanfällig.

Bei Ehegatten, Konkubinatspaaren oder im Familienverbund ist Miteigentum hingegen eine gute Option. Hier besteht ohnehin bereits eine grosse soziale und wirtschaftliche Verbundenheit. Nachteilig wirkt sich Miteigentum aber dann aus, wenn die Eigentumsquoten nicht den tatsächlichen Investitionen entsprechen. Hieraus resultieren steuerliche und interne Abrechnungsprobleme. In einem solchen Fall sind weitere vertragliche Regelungen erforderlich.

Ein besonderer Nachteil bei Miteigentum an Wohnliegenschaft ist die (Un-)Verkäuflichkeit: Dies hängt damit zusammen, dass die räumliche Zuordnung keine dingliche Wirkung entfaltet, sondern nur obligatorisch wirkt (einer der Hauptunterschiede zum Stockwerkeigentum). Deshalb gewähren Banken eigentlich keine Hypotheken für Miteigentumsanteile an Wohnliegenschaften, wenn nicht beide Miteigentümer bei der gleichen Bank finanzieren und sich im Hypothekarvertrag als Solidarschuldner verpflichten. Hinzukommt das gesetzliche Vorkaufsrecht der anderen Miteigentümer, welches bei Wohnliegenschaften nur selten ausgeschlossen wird. Entsprechend ist Miteigentum an Wohnliegenschaften nur im familiären Kontext empfehlenswert. In allen anderen Fällen ist dem Stockwerkeigentum (nachfolgend Ziffer 4) den Vorzug zu geben.

2.4 Auflösung von Miteigentum

Jeder Miteigentümer hat das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, wenn dies nicht durch Rechtsgeschäft, durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum oder durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist (Art. 650 Abs. 1 ZGB). Als Bestimmung für einen dauernden Zweck kann die Autoeinstellhalle als Beispiel genannt werden. Entsprechend ist der Aufhebungsanspruch des einzelnen Miteigentümers ausgeschlossen. Er kann aber natürlich seinen Miteigentumsanteil verkaufen oder auf diesen verzichten und so aus der Miteigentümergemeinschaft ausscheiden.

Miteigentum wird entweder durch Vereinigung aller Miteigentumsanteile in der Hand eines Miteigentümers, durch körperliche Teilung (sog. Realteilung) oder durch den Verkauf der gesamten Sache an einen neuen Eigentümer aufgehoben. Können sich die Miteigentümer über die Art der Aufteilung nicht einigen, so wird nach Anordnung des Gerichts die Sache körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert. Mit der körperlichen Teilung kann bei ungleichen Teilen eine Ausgleichung in Geld verbunden werden (Art. 651 ZGB).

2.5 Fazit

In einigen Anwendungsfällen kann Miteigentum die richtige Eigentumsform darstellen. Zu denken ist an eine Tiefgarage oder an eine Liegenschaft im Miteigentum eines Konkubinatspaares. Aufgrund der starken persönlichen Bindung, welche Miteigentum beinhaltet, überrascht es nicht, dass Miteigentum bei Wohnliegenschaften mit mehreren Eigentümern nur selten anzutreffen ist. Insbesondere ohne eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung oder anderweitigen vertraglichen Regelungen kann Miteigentum eine Reihe von Problemen verursachen. Häufig dürfte diesfalls Stockwerkeigentum die bessere Lösung sein. Stark abzuraten ist deshalb davon, einen Miteigentumsanteil an einer Wohnliegenschaft zu kaufen, bei welchem keine persönliche Verbindung zu den anderen Miteigentümern besteht. Beim Kauf eines Parkplatzes in einer zu Miteigentum aufgeteilten Einstellhalle, kann die Konsultation der letzten Versammlungsprotokolle aufschlussreich sein, um Überraschungen zu verhindern.

3. Gesamteigentum

Neben dem Miteigentum nach Bruchteilen kennt das Schweizer Recht auch das **Gesamteigentum** (Art. 652 ff. ZGB). Das Gesamteigentum beruht entweder auf einem vertraglich begründeten Gemeinschaftsverhältnis, beispielsweise einer einfachen Gesellschaft (nachfolgend Ziffer 3.1) oder es entsteht von Gesetzes wegen, namentlich bei der Gütergemeinschaft unter Ehegatten (nachfolgend Ziffer 3.2) oder bei der Erbengemeinschaft (nachfolgend Ziffer 3.3).

3.1 Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft

3.1.1 Entstehung

Das Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft entsteht, wenn zwei oder mehrere Personen sich vertraglich zusammenschliessen, um gemeinsam eine Liegenschaft zu erwerben und diese gemeinsam zu besitzen, zu nutzen und zu verwalten. Die Eigentümer sind somit Gesellschafter einer einfachen Gesellschaft. Handelt es sich bei den Eigentümern um Ehegatten und erwerben diese die Liegenschaft zu Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft, spricht man häufig auch von einer «Ehegattengesellschaft». Das Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft steht jedoch sämtlichen natürlichen und juristischen Personen offen. Auch Konkubinatspaare können eine Liegenschaft im Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft erwerben.

Für das zugrundeliegende Rechtsverhältnis – die einfache Gesellschaft – bestehen keine Formvorschriften. Häufig wird das Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft sogar nur durch den entsprechenden Grundbucheintrag ersichtlich. In diesem Fall gelten für die einfache Gesellschaft die dispositiven Bestimmungen des Obligationenrechts über die einfache Gesellschaft (Art. 530 ff. OR). Diese gesetzlichen Regelungen sind jedoch nicht in allen Konstellationen passend und können durch die Käufer in einer schriftlichen Vereinbarung (Gesellschaftsvertrag) konkretisiert oder abgeändert werden.

3.1.2 Vorteile

Beim Gesamteigentum infolge einfacher Gemeinschaft wird im



Grundbuch keine individuelle Quote der Eigentümer ausgeschieden. Die internen Anteile an der einfachen Gesellschaft und damit die Berechtigung am Grundstück ist einzig Sache der Gesellschafter und nicht öffentlich einsehbar. Im Grundbuch ersichtlich ist nur das «Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft» sowie die Namen der Gesellschafter.

Das Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft eröffnet den Eigentümern einen grossen Gestaltungsspielraum. So können diese im Gesellschaftsvertrag nach ihren individuellen Bedürfnissen verschiedene Vereinbarungen treffen, namentlich über ihre finanziellen Beiträge, die Nutzung der Liegenschaft, die Beteiligung am Gewinn und Verlust sowie über die Zuteilung der Liegenschaft bei Auflösung der Gesellschaft infolge Trennung oder Tod.

Im Gesellschaftsvertrag (oder sogar direkt im Kaufvertrag) häufig anzutreffen ist die sogenannte «Anwachungsklausel». Darin vereinbaren die Käufer, dass beim Tode eines Gesellschafters alle Aktiven und Passiven dem überlebenden Gesellschafter anwachsen und nicht in dessen Nachlass fallen. Somit gehen beim Tod eines Gesellschafters die Liegenschaft (Aktiven) und die Hypothek (Passiven) ins Alleineigentum des überlebenden Gesellschafters über. So kann eine Einmischung der Erben in die Belange der Liegenschaft verhindert werden und der überlebende Gesellschafter kann alleine über die Liegenschaft verfügen. Zu Gunsten des Nachlasses besteht lediglich eine Geldforderung in Höhe des Werts des Liegenschaftsanteils des verstorbenen Gesellschafters abzüglich seinem internen Anteil an der Schuld.

3.1.3 Nachteile

Sämtliche Entscheidungen über die Liegenschaft erfordern – mangels anderer Abrede im Gesellschaftsvertrag – das Einverständnis aller Gesellschafter (Einstimmigkeitsprinzip). Eine Veräusserung der Liegenschaft oder eine Belastung mit einer

Hypothek oder mit Dienstbarkeiten ist somit immer nur mit Zustimmung sämtlicher Gesellschafter möglich. Ebenso kann ein Gesellschafter seinen Anteil an der Liegenschaft nicht einzeln veräussern oder belasten (Art. 653 Abs. 3 ZGB). Uneinigkeit unter den Gesellschaftern kann daher zu einer Blockierung führen.

Für sämtliche Verpflichtungen der einfachen Gesellschaft haften sodann alle Gesellschafter mangels anderer Abrede solidarisch und unbeschränkt (Art. 544 OR).

Für Konkubinatspaare, die eine Liegenschaft im Gesamteigentum erwerben möchten, besteht eine wesentliche Einschränkung bei der Finanzierung des Kaufpreises: Ein Vorbezug der Vorsorgeguthaben aus der 2. Säule (Pensionskasse) oder 3. Säule (gebundene Vorsorge) ist aufgrund der gesetzlichen Regelung in der Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge nur bei Miteigentum zulässig.

Die Auflösung der einfachen Gesellschaft, sei dies im Falle einer Scheidung bzw. Trennung der Gesellschafter oder bei Tod eines Gesellschafters, kann rechtlich und emotional herausfordernder sein. Bei der Auflösung ist nämlich vorab die Liquidation der einfachen Gesellschaft nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bzw. nach den Art. 548 ff. OR vorzunehmen. Dabei werden die jeweiligen Liquidationsanteile der Gesellschafter ermittelt. Bei verheirateten Ehepaaren folgt alsdann gestützt auf die ermittelten Liquidationsanteile die güterrechtliche Auseinandersetzung. Dieses zweistufige Vorgehen und die entsprechenden Berechnungen können mangels klarer vertraglicher Regelung schnell zu Uneinigkeiten und ungewollten Ergebnissen führen.

3.1.4 Fazit

Da die meisten Regeln der einfachen Gesellschaft dispositiver Natur sind, ist die rechtliche Gestaltung sehr flexibel. Allerdings

nützen die rechtlichen Spielräume nur dann etwas, wenn sie genutzt werden. Gesamteigentümern infolge einfacher Gesellschaft sollten deshalb gesellschaftsvertragliche Vereinbarungen treffen, vorzugsweise in einem schriftlichen Gesellschaftsvertrag.

3.2 Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft

3.2.1 Entstehung

Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft entsteht, wenn die Grundeigentümer in einem öffentlich beurkundeten Ehevertrag den Güterstand der Gütergemeinschaft begründen (Art. 221 ff. ZGB). Somit steht diese Eigentumsform selbstredend nur verheirateten Eigentümern offen, die vom ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung abweichen.

Die Gütergemeinschaft vereinigt das Vermögen und die Einkünfte der Ehegatten zu einem Gesamtgut. In Bezug auf das Gesamtgut besteht Gesamteigentum und die Ehegatten können nicht einzeln über ihren Anteil verfügen (Art. 222 Abs. 2 und 3 ZGB). Das Eigengut umfasst von Gesetzes wegen nur die Gegenstände, die einem Ehegatten ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch dienen, sowie Genugtuungsansprüche.

3.2.2 Vorteile

Im Rahmen des öffentlich beurkundeten Ehevertrags können die Ehegatten die Gütergemeinschaft auf bestimmte Vermögenswerte beschränken oder aber auch bestimmte Vermögenswerte von der Gütergemeinschaft ausschliessen (Art. 224 ZGB). Mit der Wahl der Gütergemeinschaft haben die Ehegatten somit die Möglichkeit, eine sehr individuelle Lösung zu erarbeiten.

Die Vorteile der Gütergemeinschaft kommen allerdings erst bei einer Auflösung des Güterstandes – insbesondere durch Tod – zum Tragen. So können die Ehegatten im Ehevertrag vereinbaren, dass das Gesamtgut beim Tod eines Ehegatten vollumfänglich dem überlebenden Ehegatten zufällt (Gesamtgutszuweisung gemäss Art. 241 Abs. 2 ZGB). In diesem Fall geht das Eigentum an der Liegenschaft mit dem Tod des Ehegatten ausserbuchlich kraft Güterrecht auf den überlebenden Ehegatten über. Der überlebende Ehegatte wird im Zeitpunkt des Todes Alleineigentümer der Liegenschaft. Es bedarf keiner Anmeldung des Erbgangs und der nachfolgenden Erbteilung beim Grundbuch, da sich die Liegenschaft gar nie im Nachlass des verstorbenen Ehegatten befindet. Der Liegenschaftswert ist bei der Berechnung der Pflichtteile der gemeinsamen oder nicht gemeinsamen Nachkommen jedoch zu berücksichtigen (Art. 241 Abs. 3 ZGB).

Im Vergleich zum Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft entfällt bei Auflösung des Gesamteigentums eine vorgängige gesellschaftsrechtliche Liquidation und es sind direkt die güterrechtlichen Regeln des Gesamteigentums anwendbar.

3.2.3 Nachteile

Während der Dauer des Güterstandes gelten für die Verfügung über die Liegenschaft die allgemeinen Regeln des Gesamteigentums (Art. 652 ff. ZGB). Das erwähnte Einstimmigkeitsprinzip gilt

somit auch hier, was jedoch in den meisten Fällen der Gütergemeinschaft gewollt sein dürfte und somit nicht zwingend als Nachteil zu werten ist.

Zur Begründung des Gesamteigentums infolge Gütergemeinschaft ist ein öffentlich beurkundeter Ehevertrag notwendig, eine einfache schriftliche Vereinbarung reicht nicht aus. Dies ist mit entsprechendem Mehraufwand und Kosten verbunden. Zudem sind im Rahmen des Ehevertrags noch weitere güter- und erbrechtliche Entscheidungen zu treffen, welche über die blosser Eigentumsform an der Liegenschaft hinausgehen. Den Ausschlag für die Wahl der Gütergemeinschaft als Güterstand dürfte somit häufig nicht (nur) der gemeinsame Liegenschafts Kauf geben, sondern es stehen andere Aspekte im Vordergrund (insbesondere güter- und erbrechtliche Gestaltung, beispielsweise zur Absicherung des überlebenden Ehegatten). Zu beachten ist bei der Gütergemeinschaft, dass das ganze Gesamtgut für die Schulden beider Ehegatten haftet. Dies stellt bei unternehmerisch tätigen Ehegatten ein Risiko dar, das bei der Errungenschaftsbeteiligung so nicht besteht.

3.2.4 Auflösung

Das Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft wird aufgelöst durch die Vereinbarung eines anderen Güterstandes sowie durch Scheidung oder Tod eines Ehegatten. Wird die Gütergemeinschaft durch Tod eines Ehegatten oder durch Vereinbarung eines anderen Güterstandes aufgelöst, so steht mangels ehevertraglicher Gesamtgutszuweisung jedem Ehegatten oder seinen Erben die Hälfte des Gesamtgutes zu (Art. 241 Abs. 1 ZGB). Bei Scheidung wird nur jenes Gesamtgut hälftig geteilt, welches während der Dauer der Ehegemeinschaft gebildet worden ist (Art. 242 ZGB). Gehören das Haus oder die Wohnung, worin die Ehegatten gelebt haben, oder Hausratsgegenstände zum Gesamtgut, so kann der überlebende Ehegatte verlangen, dass ihm das Eigentum daran auf Anrechnung zugeteilt wird (Art. 244 Abs. 1 ZGB).

3.2.5 Fazit

Das Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft kann nur durch einen öffentlich beurkundeten Ehevertrag begründet werden. Dadurch wird das Schicksal der Liegenschaft namentlich im Hinblick auf den Tod eines Ehegatten – zusammen mit weiteren güter- und allenfalls auch erbrechtlichen Bestimmungen – individuell geregelt. Im Rahmen der Gütergemeinschaft steht jedoch meistens nicht nur die Liegenschaft im Fokus, sondern es geht um die Regelung für sämtliche Vermögenswerte der Ehegatten.

3.3 Gesamteigentum infolge Erbengemeinschaft

3.3.1 Entstehung

Mit dem Tod des Erblassers geht dessen gesamtes Vermögen kraft Gesetzes auf die Erben über (sog. Universalsukzession; Art. 560 Abs. 1 ZGB). Hinterlässt der Erblasser mehrere Erben, bilden diese ab dem Todestag bis zur Teilung eine Erbengemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Art. 602 Abs. 1 ZGB). Während der Dauer der Erbengemeinschaft steht das Nachlassvermögen den Erben im Gesamteigentum im Sinne von Art. 652 ff. ZGB zu (Art. 602 Abs. 2 ZGB).



Für die Schulden des Erblassers haften die Erben von Gesetzes wegen solidarisch und persönlich (Art. 603 Abs. 1 ZGB). Das Gesamteigentum bewirkt, dass die einzelnen Erben bis zur Erbteilung keine selbständigen Rechte an einzelnen Nachlassgegenständen haben. Ihnen steht lediglich ein ihrer Erbquote entsprechender Anteil am Gesamtvermögen zu. Daher können die Erben über den Nachlass nur gemeinschaftlich und einstimmig verfügen (Art. 602 Abs. 2 ZGB).

3.3.2 Vorteile

Das Gesamteigentum gewährleistet eine gemeinsame, einheitliche und geordnete Verwaltung des Nachlasses. Die Erben bleiben bis zur Teilung im Verhältnis ihrer Erbquoten am gesamten Nachlass beteiligt. Zugleich schützt das Gesamteigentum den Nachlass als Ganzes vor unkoordinierten Verfügungen einzelner Erben und verhindert so eine voreilige Zerstückelung. Darüber hinaus dient das Gesamteigentum auch dem Schutz allfälliger Gläubiger, da der Nachlass bis zur Klärung sämtlicher Ansprüche als eigenständige Vermögensmasse bestehen bleibt. Das Gesamteigentum fungiert damit als Instrument der Kontinuität und Stabilität im Übergang vom Nachlassvermögen zum individuellen Vermögen der Erben.

3.3.3 Nachteile

Das infolge der Erbengemeinschaft bestehende Gesamteigentum kann sowohl rechtliche als auch emotionale Schwierigkeiten mit sich bringen. Das Erfordernis der Einstimmigkeit erschwert die Verwaltung und Teilung des Nachlasses – insbesondere bei grossen Erbengemeinschaften oder unterschiedlichen Interessen.

Um solchen Problemen entgegenzuwirken, kann der Erblasser mit einer Verfügung von Todes wegen einen Willensvollstrecker einsetzen, der mit der Vollstreckung seines letzten Willens betraut ist und die Erben bei der Verwaltung sowie bei der Teilung

des Nachlasses unterstützt (Art. 517 f. ZGB). Ebenso haben auch die Erben nach dem Tod des Erblassers die Möglichkeit, eine Person mit der Verwaltung und Abwicklung des Nachlasses zu beauftragen.

Besteht über längere Zeit Uneinigkeit, beeinträchtigt dies die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Erbengemeinschaft und führt unter Umständen zu einer faktischen Blockade. Kommt zwischen den Erben keine Einigung über die Teilung des Nachlasses zustande, ist die Erbteilung im Rahmen eines gerichtlichen Erbteilungsprozesses vorzunehmen.

3.3.4 Auflösung

Die Auflösung des Gesamteigentums infolge Erbengemeinschaft erfolgt durch die Teilung der Erbschaft (Art. 607 ff. ZGB). Mit der Teilung werden die Nachlassgegenstände verbindlich aus dem Gesamteigentum der Erbengemeinschaft in das Individualeigentum der einzelnen Erben überführt.

Für eine einvernehmliche Teilung ist Einstimmigkeit unter sämtlichen Erben erforderlich. Die Teilung kann einerseits durch Realteilung, das heisst durch die «Entgegennahme der Lose», oder andererseits durch den Abschluss eines schriftlichen Erbteilungsvertrags erfolgen (Art. 634 Abs. 1 ZGB). In der Praxis hat sich der Erbteilungsvertrag zunehmend auch bei unkomplizierten Verhältnissen als Regelfall gegenüber der Realteilung etabliert. Insbesondere aufgrund seiner Beweisfähigkeit ist der Erbteilungsvertrag grundsätzlich empfehlenswert.

Die Erbteilung kann zudem etappenweise vorgenommen werden. So wird beispielsweise mit einem subjektiv-partiellen Erbteilungsvertrag ein Erbe vorab aus der Erbengemeinschaft entlassen, während durch einen objektiv-partiellen Erbteilungsvertrag einzelne Nachlassgegenstände in das Individualeigentum bestimmter Erben überführt werden.

Da die Erbengemeinschaft eine unfreiwillige Rechtsgemeinschaft darstellt, kann sie – insbesondere bei Uneinigkeit unter den Miterben – keinem Erben auf Dauer aufgezwungen werden. Daher ist grundsätzlich jeder Erbe berechtigt, seinen Teilungsanspruch durch Erhebung einer Erbteilungsklage geltend zu machen (Art. 604 Abs. 1 ZGB).

3.3.5 Fazit

Das Gesamteigentum infolge Erbengemeinschaft ist eine gesetzlich zwingend vorgesehene Übergangsform, welche den Erhalt und die geordnete Abwicklung des Nachlasses sicherstellen soll. Es ermöglicht eine einheitliche Verwaltung und bietet rechtliche Stabilität während der Abwicklung des Erbfalls. Zugleich führt die notwendige Einstimmigkeit jedoch häufig zu praktischen Problemen und Konflikten zwischen den Erben. In der Praxis ist es einem Erblasser insbesondere bei komplexen Nachlässen zu empfehlen, einen Willensvollstrecker einzusetzen. Fehlt ein solcher, können die Erben eine unabhängige Person zur Unterstützung bei der Erbteilung beiziehen.

4. Exkurs: Stockwerkeigentum

4.1 Definition und Entstehung

Das Stockwerkeigentum stellt eine besondere Form des Miteigentums an einem Grundstück dar (Art. 712a ff. ZGB). Jedem Stockwerkeigentümer steht neben seiner Wertquote auch ein ausschliessliches Recht zur Nutzung und inneren Gestaltung bestimmter Gebäudeteile zu (sog. Sonderrecht, Art. 712a Abs. 1 ZGB). Gegenstand eines solchen Sonderrechts können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, wie Wohnungen oder Büroräume sowie deren Nebenräume. Voraussetzung ist dabei, dass die betreffenden Gebäudeteile in sich abgeschlossen sind und über einen eigenen Zugang verfügen (Art. 712b Abs. 1 ZGB).

Die übrigen Teile des Gebäudes und die Bodenfläche verbleiben im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer (Art. 712b Abs. 2 ZGB) und können einzelnen Eigentümern reglementarisch zur ausschliesslichen Benutzung (sogenanntes Sondernutzungsrecht) zugewiesen werden.

Die Begründung des Stockwerkeigentums erfolgt durch eine öffentliche Urkunde (Art. 712d ZGB) und wird erst mit der Eintragung im Grundbuch wirksam. Das Grundbuchamt führt für jede Stockwerkeinheit ein eigenes Grundbuchblatt, womit jede Einheit grundbuchrechtlich als selbstständiges Grundstück gilt (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB, Art. 23 GBV).

Mit der Begründung entsteht die Stockwerkeigentümergemeinschaft, eine rechtlich unselbständige Organisation zur Verwaltung, Erhaltung und Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums (Art. 712m Abs. 1 ZGB). Deren innere Ordnung, insbesondere die Benutzung, Verwaltung und Kostenverteilung, wird im Stockwerkeigentümerreglement geregelt (Art. 712g Abs. 3 ZGB), das auch für allfällige Rechtsnachfolger verbindlich ist (Art. 649a Abs. 1 ZGB).

4.2 Vorteile

Das Stockwerkeigentum gewährt im Unterschied zum gewöhnlichen Miteigentum eine gesteigerte Nutzungssouveränität und eröffnet dem einzelnen Eigentümer eine rechtlich weitgehend autonome Stellung. Jedem Eigentümer steht neben der Wertquote ein dinglich gesichertes Sonderrecht an bestimmten Gebäudeteilen zu. Jede Stockwerkeinheit ist im Grundbuch selbstständig verkehrsfähig und kann veräussert, belastet oder vererbt werden, was dem Institut eine hohe Flexibilität sowie Rechtssicherheit bei Eigentumsübertragungen und Kreditsicherungen verleiht. Zugleich gewährleistet die gemeinsame Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile eine sachgerechte Kostenverteilung und erlaubt den Eigentümern, über gemeinschaftliche Angelegenheiten mehrheitlich zu entscheiden. Schliesslich ermöglicht die Form des Stockwerkeigentums Privatpersonen, eine einzelne Wohnung oder Geschäftseinheit zu erwerben, ohne die finanzielle Last des Kaufs einer ganzen Liegenschaft tragen zu müssen. Es bildet somit ein zentrales Instrument der schweizerischen Wohnungseigentumspolitik und trägt wesentlich zur Verbreitung privaten Wohneigentums bei.

4.3 Nachteile

Das Stockwerkeigentum weist trotz seiner Vorteile auch verschiedene rechtliche und praktische Nachteile auf:

Über die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes kann der einzelne Eigentümer nicht frei verfügen, da diese im gemeinschaftlichen Miteigentum aller Stockwerkeigentümer stehen. Bauliche Veränderungen oder Eingriffe in solche Teile bedürfen eines Mehrheits- oder eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses nach Stimmen und Wertquoten und teilweise sogar eines Einstimmigkeitsbeschlusses der Gemeinschaft, was die individuelle Gestaltungsmöglichkeit einschränkt.

Zudem ist jeder Eigentümer in der Regel verpflichtet, sich im Verhältnis seiner Wertquote an den Kosten für Unterhalt, Verwaltung und Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen (Art. 712h ZGB). Die Beurteilung der Angemessenheit und Verteilung solcher Kosten kann zu Unstimmigkeiten unter den Stockwerkeigentümern führen. Auch unterschiedliche Interessen der Eigentümer über bauliche Veränderungen, Lärmimmissionen, die Nutzung gemeinsamer Flächen oder die Bestellung der Verwaltung können zu Meinungsverschiedenheiten unter der Gemeinschaft führen.

Schliesslich verursacht die Führung der Gemeinschaft nach den gesetzlichen und reglementarischen Vorgaben einen zum Teil nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand (Art. 712q–712t ZGB). Die Verwaltung eines Stockwerkeigentums erfordert Fachwissen und organisatorische Fähigkeiten.

4.4 Auflösung

Das Stockwerkeigentum kann mit einer Aufhebungsvereinbarung durch einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümer oder von einem Stockwerkeigentümer, der alle Anteile in seiner Hand vereinigt, aufgehoben werden (sog. Art. 712f Abs. 2 ZGB). In die-



sem Fall wird im Grundbuch die Löschung der Stockwerkeigentumseinträge veranlasst und das Grundstück fällt wieder in gewöhnliches Miteigentum nach Art. 646 ff. ZGB zurück.

Eine gerichtliche Auflösung kommt nur in besonderen Fällen in Betracht, etwa bei Zerstörung des Gebäudes und der unzumutbaren Wiederherstellung (Art. 712f Abs. 3 ZGB).

4.5 Fazit

Das Stockwerkeigentum ermöglicht die individuelle Eigentumsbildung an baulich getrennten Einheiten und fördert eine effiziente Nutzung des knappen Bodens.

Das Stockwerkeigentum verlangt Kooperationsbereitschaft und gegenseitige Rücksichtnahme unter den Miteigentümern. Als rechtlich anspruchsvolles Institut verlangt es eine kompetente und verlässliche Verwaltung, welche die gesetzlichen Vorschriften sowie die Bestimmungen des Reglements sachkundig umsetzt.

Um spätere Unstimmigkeiten zu vermeiden, ist bereits bei der Begründung des Stockwerkeigentums auf eine präzise Festlegung der Wertquoten sowie auf ein klar formuliertes und detailliertes Stockwerkeigentümerreglement zu achten. Basierend auf einer solchen stabilen und verlässlichen Grundlage, kann das Stockwerkeigentum dauerhaft geordnet funktionieren.

5. Steuerfolgen

5.1 Steuersubjekt

Beim gemeinschaftlichen Eigentum ist die steuerliche Behandlung der Miteigentumsanteile (Art. 646 ff. ZGB) unproblematisch. Der **Miteigentumsanteil** untersteht den gleichen Regeln wie das Alleineigentum. Steuersubjekt ist in Bezug auf seinen Anteil daher immer der Miteigentümer. Dies gilt auch beim Stockwerkeigentum, da es ein speziell ausgestalteter Miteigentumsanteil an einem Grundstück ist (Art. 712a ff. ZGB).

Anders verhält es sich bei Gesamteigentum bzw. Gesamthandschaften. Da sie keine juristische Personen sind, können sie auch nicht Steuersubjekt sein. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die einzelnen, gesamthänderisch verbundenen Mitglieder steuerpflichtig, nicht die Gesamthandschaft als solche. Grundstücksgewinne von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften werden daher den Teilhabern anteilmässig zugerechnet (§ 9 Abs. 1 StG AG). Jeder Gesamteigentümer ist zwingend ins Veranlagungsverfahren einzubeziehen. Eine Veranlagungsverfügung, in welcher die Gesamthandschaft als Steuersubjekt bezeichnet wird, wäre nichtig. Eine Ausnahme gilt nur in bestimmten Fällen bei Erbengemeinschaften (vgl. Ziff. 7.3 hiernach).

5.2 Grundstücksgewinnsteuer

5.2.1 Miteigentum

Im Zusammenhang mit der Begründung, Veränderung und Auflösung von gemeinschaftlichem Eigentum gibt es zahlreiche Veräusserungstatbestände. Bei Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB) bestehen grundsätzlich keine besonderen Probleme, da die Veräusserung von Miteigentumsanteilen den gleichen Regeln wie das Alleineigentum untersteht.

Steuerliche Probleme können bei Miteigentum allerdings dann entstehen, wenn die Finanzierung durch die Miteigentümer nicht mit deren Miteigentumsquoten übereinstimmt. Bei Ehegatten spielt dies keine Rolle (da sie ohnehin gemeinsam besteuert werden), bei Konkubinatspaaren muss dies allerdings mit Darlehensverträgen geregelt werden, da sich ansonsten äusserst unangenehme Schenkungssteuerfolgen ergeben können. Dies hat allerdings nichts mit der Grundstücksgewinnsteuer zu tun, sondern mit der laufenden Besteuerung des Miteigentums.

5.2.2 Gesamteigentum

Anders verhält es sich bei Gesamteigentum (insbesondere Gütergemeinschaft, Erbengemeinschaft und einfache Gesellschaft sowie die Personengesellschaften Kollektiv- und Kommanditgesellschaft).

Im Grundstückgewinnsteuerrecht gilt die wichtige Grundregel, dass nicht in erster Linie auf die zivilrechtliche Konzeption abzustellen ist, sondern auf die wirtschaftlichen Verhältnisse. Es ist deshalb unerheblich, ob das Zivilrecht eine Veräusserung annimmt oder nicht. Diese wirtschaftliche Betrachtungsweise führt – in Abweichung von der zivilrechtlichen Konzeption – zur Begründung von steuerlichen Gesamteigentumsquoten. Bei der Umwandlung von Miteigentum in Gesamteigentum oder umgekehrt liegt deshalb keine grundstückgewinnsteuerlich relevante Veräusserung vor, sofern die Eigentums- und die Beteiligungsverhältnisse nicht ändern. Wirtschaftlich betrachtet spielt es somit keine Rolle, ob ein Steuerpflichtiger an einem Grundstück eine entsprechende Miteigentums- oder «Gesamteigentumsquote» besitzt.

Bei Überführungen von Alleineigentum in Gesamteigentum und umgekehrt sowie bei Bestandesänderungen von Gesamteigentums-Gemeinschaften gilt die sog. Teilveräusserungskonzeption. Eine Veräusserung wird jeweils nur im Umfang der «Fremdquote» angenommen, nicht dagegen hinsichtlich der «Eigenquote», also des bisherigen Anteils des Veräusserers am Gesamteigentumsvermögen. Allerdings ist zu beachten, dass bei diesen Veräusserungstatbeständen häufig ein Steueraufschub gegeben ist, so bei Erbengemeinschaften und Gütergemeinschaften (vgl. Art. 12 Abs. 3 lit. a und b StHG, § 97 Abs. 1 lit. a und c StG AG). Häufig gelangt auch der Realisationstatbestand der Überführung von Privatvermögen in Geschäftsvermögen im Zusammenhang mit Personengesellschaften zur Anwendung (vgl. Art. 12 Abs. 2 lit. b StHG, § 96 Abs. 2 lit. b).

Die vorstehend genannten Steuerfolgen gelten grundsätzlich auch bei einfachen Gesellschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften. Dies setzt allerdings voraus, dass sich die Grundstücke im Privatvermögen der Gesellschafter befinden. Stellen die Grundstücke Geschäftsvermögen dar, unterliegen Veräusserungsgewinne in Kantonen mit dualistischem System (vgl. dazu Art. 12 Abs. 4 StHG) der Einkommenssteuer (§ 27 Abs. 2 StG AG). Grundstücksgewinne von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften werden den Gesellschaftern anteilmässig zugerechnet (§ 9 Abs. 1 StG AG). Die Gesellschaft selbst ist nicht steuerpflichtig. Bei Veräusserungsgeschäften zwischen einfachen Gesellschaften, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften einerseits und den Teilhabern andererseits ist die wirtschaftliche Betrachtungsweise anwendbar. Es gilt die Teilveräusserungskonzeption, gemäss welcher eine Veräusserung im Umfang der Fremdquote vorliegt. Dies gilt grundsätzlich auch für die stille Gesellschaft, vorausgesetzt allerdings, dass diese vollständig nachgewiesen wird.

5.2.3 Realteilung

Grosse kantonale Unterschiede bestehen bei der sog. Realteilung. Eine Realteilung ist eine körperliche Aufteilung von Grundstücken, welche sich im gemeinschaftlichen Eigentum (Mit- oder Gesamteigentum) befinden, in Grundstückslose, welche den bisherigen Miteigentums- oder Gesamteigentumsanteilen wert- und flächenmässig entsprechen (siehe Art. 651 ZGB). Eine Realteilung löst im Kanton Aargau ähnlich dem Tausch die Grundstückgewinnsteuer aus, so auch bei der Parzellierung mit

Auflösung des Miteigentums. Auch wenn jeder der bisherigen Mit- oder Gesamteigentümer nach der Teilung wert- und flächenmässig gleich viel wie zuvor besitzt und ihm kein Geld zufließt, erfolgt im Kanton Aargau aus steuersystematischen Gründen eine steuerliche Abrechnung im Umfang der «Fremdquote». Diesbezüglich findet dann folgerichtig auch eine Unterbrechung der Besitzdauer statt. Der Kanton Zürich kennt die gleiche Praxis wie der Kanton Aargau. Demgegenüber werden im Kanton Bern Realteilungen nicht besteuert, sofern keine wertmässigen Verschiebungen bestehen und keine Ausgleichszahlungen geleistet werden.

5.2.4 Haftung für die Grundstückgewinnsteuer Miteigentum

Mehrere Veräusserer haben gemäss § 100 Abs. 2 StG AG die Grundstückgewinnsteuer entsprechend ihren Anteilen zu entrichten. Dies gilt auch bei gemeinsamer und gleichzeitiger Übertragung der Miteigentumsanteile auf einen Dritten. Jeder Miteigentümer hat nur die auf seinem Miteigentumsanteil anfallende Grundstückgewinnsteuer zu übernehmen. Eine Haftung für die Grundstückgewinnsteuer der übrigen Miteigentümer existiert nicht (§ 100 Abs. 2 StG AG). Es gilt der Grundsatz der gesonderten Gewinnermittlung.

Gesamteigentum

Bei Gesamteigentum haften die Gesamteigentümer indessen solidarisch für die Grundstückgewinnsteuer (vgl. § 100 Abs. 2 StG AG). Diese Solidarhaft kommt jedoch nur dann zur Anwendung, wenn mehrere Gesamteigentümer ihre Anteile gleichzeitig auf einen Dritten übertragen. Tritt nur ein Gesamteigentümer aus dem Gesamthandverhältnis aus, ist lediglich der Ausscheidende Steuersubjekt. Die anderen Gesamteigentümer können nicht haftbar gemacht werden.

Grundsätzlich hat der Fiskus bei mehreren Gesamteigentümern (wie bei der Solidarhaft üblich) die Möglichkeit, den Solventesten für die ganze Grundstückgewinnsteuer zu veranlagern. Die Steuerbehörden machen jedoch regelmässig von diesem Recht nicht Gebrauch, sondern veranlagern und besteuern zunächst jeden Gesamteigentümer gemäss seiner Quote.

5.3 Vermögenssteuer

Das Vermögen von einfachen Gesellschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften wird den Teilhabern anteilmässig zugerechnet (§ 9 Abs. 1 StG AG, § 8 Abs. 1 StG ZH). Auch von Erbengemeinschaften wird i.d.R. keine Vermögenssteuer erhoben. Ihr Vermögen wird anteilmässig den Erbberechtigten und Bedachten zugeordnet (§ 10 Abs. 1 StG AG, § 9 Abs. 1 StG ZH). Lediglich bei Ungewissheit über die Erbberechtigten oder über die auf sie entfallenden Anteile wird die Erbengemeinschaft als Ganzes nach den für natürliche Personen geltenden Bestimmungen besteuert (§ 10 Abs. 2 StG AG, § 9 Abs. 2 StG ZH). Die Besteuerung erfolgt am letzten Wohnsitz der verstorbenen Person. Die Kirchensteuer richtet sich diesfalls nach der Konfession der verstorbenen Person und nicht nach der Konfession der Erbberechtigten.

5.4 Spezialfall der Erbvorbezugsgemeinschaft

Eine Erbvorbezugsgemeinschaft entsteht, wenn Nachkommen

schon zu Lebzeiten ihrer Eltern Grundstücke zu gemeinschaftlichem Eigentum als Erbvorbezug erhalten (antizipierte Erbfolge). Wenn sie zu einem späteren Zeitpunkt diese Erbvorbezugsgemeinschaft aufheben und die Grundstücke untereinander aufteilen oder einem Erben zuweisen, stellt sich die Frage, ob diese Handänderungen wie bei einer Erbteilung einen Steueraufschubstatbestand darstellen (vgl. § 97 Abs. 1 lit. a StG AG; § 216 Abs. 3 lit. a StG ZH). Der Kanton Aargau kennt bei solchen Fällen keinen Steueraufschubstatbestand mit der Begründung, es handle sich dabei nicht um eine Erbteilung (weil die Grundstücke ja nicht im Erbgang der Eltern erworben worden sind). Diese Praxis ist u.E. falsch. Der Kanton Zürich behandelt die Auseinandersetzung unter den Erbanwärtern einer Erbvorbezugsgemeinschaft demgegenüber steuerlich dann als privilegiert, wenn die Erben die Grundstücke zu Gesamteigentum erworben haben und nicht zu Miteigentum. Obwohl es nicht Gesamteigentum zufolge Erbgemeinschaft ist (weil die Erben ja nicht geerbt haben, sondern die Grundstücke zu Lebzeiten erhalten haben), sondern Gesamteigentum zufolge einfacher Gesellschaft, erfolgt die spätere Aufteilung in wirtschaftlicher Betrachtungsweise analog einer Erbteilung. Diese Praxis ist sachgerecht und wurde auch durch das Verwaltungsgericht Zürich bestätigt.

6. Schlussfazit und Empfehlung

Die Eigentumsform sollte immer im Einklang mit der wirtschaftlichen Beteiligung an einem Grundstück stehen. Finanziert eine Person die Liegenschaft grossmehrheitlich und ist eine solidarische Haftung der zweiten Person für die Finanzierung nicht erforderlich, sollte die Liegenschaft im Alleineigentum erworben werden.

Bei nicht verheirateten Personen empfiehlt sich Miteigentum, wenn sie den Vorbezug der 2. oder 3. Säule für ihre Finanzierung

der Liegenschaft während der gesamten Besitzdauer nicht ausschliessen können (insbesondere spätere Renovation, Amortisation). Die Miteigentumsquoten sollten zwischen den Miteigentümern so festgelegt werden, dass sie mit ihrer wirtschaftlichen Beteiligung (Eigenkapital-Quote) an der Liegenschaft übereinstimmen. Amortisiert ein Miteigentümer ausserordentlich mit einem höheren Anteil, als seine Quote ist, sollten die Miteigentümer eine Vereinbarung treffen, dass der andere Miteigentümer im internen Verhältnis einen grösseren Anteil an der Hypothek übernimmt.

Bei Gesamteigentum ist stets die zugrundeliegende Rechtsordnung zu beachten. Bei Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft können die Gesamteigentümer in einem Gesellschaftsvertrag eine für ihre Bedürfnisse massgeschneiderte Regelung treffen. Die Gütergemeinschaft lässt sich ebenfalls in einem Ehevertrag auf die individuellen Bedürfnisse anpassen. Ob sie der geeignete Güterstand ist, entscheidet sich in der Regel aber nicht am gemeinschaftlichen Eigentum. Die Erbengemeinschaft ist keine selbst gewählte Eigentumsform und keine, welche auf Dauer ausgelegt ist. Sie hat zum Ziel, das Eigentum vom Tod des Erblassers oder der Erblasserin bis zur Erbteilung gemeinsam zu verwalten.

Steuerlich haben alle Eigentumsformen ihre Eigenheiten, welche von den Eigentümern im Auge zu behalten und bei der Planung einzubeziehen sind. Bestehen Unsicherheiten, welche Eigentumsform im konkreten Fall die richtige ist, hilft ein Steuer- und/oder Rechtsberater weiter.

Autoren:

Philip Funk, Antonia Stutz, Fiona Gedon, Tanja Schmid, Severin Egloff, Gregor Jordi

IHRE SPEZIALISTEN IM NOTARIAT



Dr. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar,
dipl. Steuerexperte



lic. iur. Antonia Stutz
Rechtsanwältin,
Notarin



M.A. HSG Fiona Gedon
Rechtsanwältin,
Notarin



MLaw Tanja Schmid
Rechtsanwältin,
Notarin



MLaw Severin Egloff
Rechtsanwalt,
Notar



MLaw Gregor Jordi
Rechtsanwalt,
Notariatspraktikant