

KAUF WOHN EIGENTUM – MIT- ODER GESAMTEIGENTUM?

Viele Paare – ob verheiratet oder nicht – erfüllen sich den Eigenheimwunsch. In der Regel erfolgt der Kauf gemeinsam. Da stellt sich die Frage, ob ein Mit- oder ein Gesamteigentum für den Kauf die bessere Option ist und was dabei zu beachten ist.

Unterschiede Mit- zu Gesamteigentum

Viele Käufer werden denken «das ist ja das Selbe – Hauptsache gemeinsam». Miteigentumsanteile stellen für sich einzelne Grundstücke dar, mit allen Rechten und Pflichten für den Eigentümer. Anteile können von diesem verkauft oder verpfändet werden, wobei das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer zu beachten ist. Damit ist es möglich, die Miteigentumsanteile präzise zu bestimmen (zum Beispiel 50/50 oder 30/70 etc.).

Beim Gesamteigentum steht das Verfügungsrecht nur der Gesamtheit der Eigentümer zu. Das interne Beteiligungsverhältnis ist nach aussen nicht sichtbar. Über das Eigentum können also nur die Eigentümer gemeinsam verfügen. Für den Alltag im Wohneigentumsbereich spielt dies kaum eine Rolle – wohl aber beim Einsatz von Mitteln der gebundenen Vorsorge.

Einsatz von Wohneigentumsförderung WEF

Wer vorhat die Möglichkeiten des WEF zu nutzen, muss gewisse Regeln beim Eigentum beachten. Dies kann in folgenden Fällen von Bedeutung sein:

- Ein Teil der Eigenmittel wird aus gebundener Vorsorge (2. Säule / 3a) eingebracht
- Verpfändungen von gebundenen Vorsorgemittel (z.B. bei indirekter Amortisation)
- Rückzahlung von Hypotheken aus gebundenen Vorsorgemitteln

In der Praxis ist der Einsatz der Wohneigentumsförderung WEF ein sehr wichtiges Thema, setzt doch die Mehrheit der Wohneigentümer in der einen oder anderen Form die Möglichkeiten des WEF ein (z.B. Vorbezug beim Kauf oder indirekte Amortisation via Säule 3a).

Lebenssituation / WEF / Eigentumsform

Wir gehen für die folgenden Ausführungen von folgendem Kurzbeispiel aus:

*Mann 40 jährig / Gebundene Vorsorge CHF 500'000
Frau 38 jährig / Gebundene Vorsorge CHF 550'000
Eigenheim CHF 1'000'000
Hypotheken CHF 800'000*

WEF bei Verheirateten und eingetragenen Partnern

Bei der Eigentumsform «**Miteigentum**» kann jeder Partner im Rahmen seiner Eigentumsquote über WEF-Mittel verfügen. Wenn wir annehmen, dass die Ehegatten die Liegenschaft zu je 50% halten, dann kann zum Beispiel der Mann die Hälfte der Hypothek mit gebundenen Vorsorgemitteln amortisieren. Macht sein Miteigentumsanteil beispielsweise nur 20% aus, so könnte er nur 20% der Hypothek amortisieren.

Bei der Eigentumsform «**Gesamteigentum**» kann jeder Partner im Rahmen des gesamten Eigentums über WEF-Mittel verfügen. Theoretisch könnte da der Mann 100% der Hypothek abzahlen, insofern er genügend Vorsorgemittel hätte. Im vorliegenden Fall könnte er sein Guthaben von CHF 500'000 voll für WEF-Vorbezüge (Hypothek amortisation) einsetzen.

WEF bei Konkubinatspaaren

In der Lebensform des Konkubinats sind die Verfügungsmöglichkeiten beim Miteigentum gleich wie oben beschrieben. Dagegen dürfen keine Mittel vorbezogen oder verpfändet werden, falls es sich um Gesamteigentum handelt. Warum? In der WEFV Art. 2, Abs. 2 steht folgendes (Bundesverordnung über WEF):

² Zulässige Formen des Wohneigentums sind:

- a. das Eigentum;
- b. das Miteigentum, namentlich das Stockwerkeigentum;
- c.³ das Eigentum der versicherten Person mit ihrem Ehegatten oder mit der eingetragenen Partnerin oder dem eingetragenen Partner zu gesamter Hand;

Die Bestimmung unter Buchstabe c lässt somit den Einsatz von WEF beim Gesamteigentum explizit nur bei Verheirateten und bei eingetragenen Partnern zu.

Fazit für Beratungspraxis

Bei Konkubinatspaaren ist die Eigentumsform des Miteigentums zu bevorzugen. Bei Verheirateten mit hohen Vorsorgeguthaben eher das Gesamteigentum.

Neue Blog-Einträge

- Hypothekarzinsen auf neuem Rekordtief – 11.2.2019
- Volksabstimmung zur Steuerreform und AHV-Finanzierung – 18.2.2019
- Prämienvolumen der Schweizer Versicherer – 1.3.2019

Weiterlesen im Mendo-Blog: <https://finanz-elearning.ch/blog/>

Konkubinat – BVG-Begünstigung: Ununterbrochene, 5-jährige Lebensgemeinschaft vor Tod des Versicherten zwingend

Das Bundesgericht hatte in einem Fall zum ersten Mal zu beurteilen, ob die Begünstigung der überlebenden Lebenspartnerin aufgrund von BVG 20a Abs. 1 lit. a, welche eine ununterbrochene, mindestens 5-jährige Lebensgemeinschaft unmittelbar vor dem Tod des Versicherten voraussetzt, zwingend ist oder, ob das Reglement der Pensionskasse eine kürzere Frist (hier 3 Jahre) vorsehen kann. In diesem Einzelfall hatte ein Verheirateter aber getrennt lebender Versicherter seine neue Lebenspartnerin als Begünstigte für die Ausrichtung eines Todesfallkapitals eingesetzt. Für die Pensionskasse waren die Voraussetzungen für die Zahlung an die Lebenspartnerin erfüllt (gemäss Reglement eine 3-jährige feste Zweierbeziehung mit dem Versicherten), weshalb sie die Kapitalzahlung leistete. Damit war aber die Witwe nicht einverstanden und zog vor Gericht. Sowohl das kantonale Versicherungsgericht als letztlich auch das Bundesgericht gaben der Witwe recht. Somit ist das gesetzliche Mindestkriterium einer mindestens 5-jährigen Lebensgemeinschaft eine zwingende Bestimmung und kann mittels Reglement nicht verkürzt werden. (BGER 9C_118/2018)

Digitale Führung des Grundbuchs

Der Bundesrat hat eine Änderung im ZGB Art. 949d per 1.1.2019 in Kraft gesetzt, wonach Kantone die Grundbücher in digitaler Form führen auch private Aufgabenträger einsetzen können. Jene dürfen Daten im Abrufverfahren einsehen, die öffentlich ohne Interessensnachweis zugänglich sind; es sind dies Daten aus dem Hauptbuch und für die Abwicklung des elektronischen Geschäftsverkehrs mit dem Grundbuchamt. Weitere Bestimmungen sollen später noch folgen.

Rentenguthaben bei Scheidung nicht in jedem Fall zu teilen

Seit dem 1.1.2017 sind Rentenguthaben in der beruflichen Vorsorge im Scheidungsfall hälftig zu teilen. In Ausnahmefällen, kann aber davon abgesehen werden, was das Bundesgericht in einem kürzlich zu beurteilenden Fall präzisiert hat. Ein Ehemann hatte seine Pflichten gegenüber der Familie in schwerwiegender Weise vernachlässigt, weshalb ihm das Bundesgericht keine Rentenzuteilung gewährte (die Rentenzahlungen der Frau waren in diesem Fall deutlich höher). Das Bundesgericht befand, dass das Scheidungsgericht vom Grundsatz der Rententeilung aus wichtigen Gründen absehen könne. Einzig schockierende Umstände können aber Vorrang vor dem wirtschaftlichen Anspruch auf die Teilung der Rentenguthaben erlauben. (BGER 5A_443/2018)

Steigen Prämien für Unfall- und Krankentaggeldversicherungen?

Einer kürzlich vom VZ publizierten Studie zufolge, sind die Prämien für Unfall- und Krankentaggeldversicherungen bei vielen Anbietern zu tief. Die Schadenquote fällt gemäss dieser Studie zu hoch aus (sie drückt aus, welcher Anteil der Prämieinnahmen für die ausbezahlten Leistungen und Rückstellungen gebraucht wird). Diese sollte unter 75% liegen, damit auch die Vertriebs- und Administrationskosten gedeckt werden können. Bei Unfalltaggeldern liegt die Schadenquoten bei einzelnen Anbietern um die 100%, bei Krankentaggeldversicherungen durchschnittlich bei 83%. Es zeichnen sich somit Prämien erhöhungen ab.