

Die Ärzteberatung ABC berät Ärztinnen, Ärzte und andere Medizinalpersonen in allen Fragen rund um das Management der Praxis, Finanzplanung, Nachlassplanung und so weiter. Weitere Auskünfte

erhalten Sie telefonisch über 041 368 56 56 oder per E-Mail an info@a-b-c.ch. DoXMedical publiziert die Fallbeispiele und die Informationen mit freundlicher Zustimmung der Ärzteberatung ABC.

Wohneigentum – die Qual der Wahl

Frage:

Meine Frau und ich möchten eine Liegenschaft kaufen und diese selbst bewohnen. Der Kaufpreis von 600 000 Franken wird mit einer Hypothek von 400 000 Franken und eigenen Mitteln von 200 000 Franken finanziert. Davon bezahlen meine Frau 50 000 und ich selbst 150 000 Franken. Sollen wir nun Alleineigentum, Miteigentum oder Gesamteigentum wählen?

Antwort

Finanziert ein Partner allein, ist das Alleineigentum zu empfehlen. Bei einer gemeinsamen Finanzierung bietet das Gesamteigentum die flexiblere Lösung.

Alleineigentum

Erwirbt der Ehemann das Wohneigentum im Alleineigentum, wird der Finanzierungsanteil der Ehefrau von 50 000 Franken als Darlehen behandelt. Obwohl der Ehemann Alleineigentümer ist, kann er ohne Zustimmung der Ehefrau die eheliche Liegenschaft weder verkaufen noch mit Pfandrechten oder anderweitig belasten. Kommt es zu einer Trennung, kann der Richter auf ein entsprechendes Begehren hin die Liegenschaft auch der Ehefrau zur alleinigen Benutzung zuweisen. Sie muss aber ein besonderes Interesse nachweisen. Sie betreut die Kinder, und ein Wohnungswechsel steht dem Kindeswohl entgegen, oder sie betreibt darin ein Gewerbe. Spätestens bei der Scheidung muss der Nichteigentümer-Ehegatte die Liegenschaft verlassen.

Miteigentum

Leisten beide Ehegatten einen Beitrag an die Finanzierung des Eigenheims, sollten grundsätzlich auch beide im Grundbuch als Eigentümer eingetragen werden. Bei einer hälftigen Aufteilung in Miteigentum müssten beide Ehegatten gleich viel Eigenkapital investieren, somit je 100 000 Franken. Die Ehefrau bezahlt im Beispiel jedoch 50 000 Franken und der Ehemann 150 000 Franken. Beim Kauf im Miteigentum muss von Gesetzes wegen eine Quote angegeben werden. Bei einer allfälligen Scheidung oder beim Tod eines Ehegatten stellt sich dann die Frage, ob die vom Ehemann zu viel bezahlten 50 000 Franken eine Schenkung an die Ehefrau sind. Wird dies verneint, werden die 50 000 Franken als eine Art Darlehen an die Ehefrau betrachtet. Dieses hat die Ehefrau bei einer güterrechtlichen Auseinandersetzung vollständig an den Ehemann zurückzubehalten, selbst wenn mit der ehelichen Liegenschaft ein Verlust erzielt wurde.

Gesamteigentum

Kaufen die Ehegatten eine Liegenschaft im Gesamteigentum, bilden sie aus rechtlicher Sicht eine einfache Gesellschaft. Diese hat den Zweck, die eheliche Liegenschaft zu erwerben, zu verwalten und zu erhalten. Beide Ehegatten leisten je nach ihren finanziellen Kräften und Mitteln einen Beitrag. Eine fixe Quote wird nicht festgelegt. Wird die einfache Gesellschaft bei einer allfälligen Schei-

dung, beim Tod eines Ehegatten oder beim Verkauf der Liegenschaft liquidiert, hat jeder Gesellschafter, jeder Ehegatte, Anspruch auf Rückerstattung seiner Einlagen. Kann die Höhe dieser Einlagen nicht nachgewiesen werden, besteht die gesetzliche Vermutung einer hälftigen Beteiligung. Der nach Rückerstattung der Einlagen und Rückzahlung der Hypothek verbleibende Gewinn oder Verlust

wird von Gesetzes wegen hälftig unter den Ehegatten geteilt.

Der Ratschlag

Wird die gemeinsam bewohnte Liegenschaft von einem Ehegatten allein finanziert, sollte der entsprechende Ehegatte im Grundbuch als Alleineigentümer eingetragen werden. Finanzieren beide Ehegatten die eheliche Liegenschaft,

empfiehlt sich der Kauf in Form von Gesamteigentum. Eine Änderung der Beitragshöhe während der Ehe führt zu keinerlei Unsicherheiten. Der Vorbezug von Pensionskassengeldern ist ebenfalls möglich. Eine Änderung der gesetzlich vorgesehenen hälftigen Gewinn- und Verlustbeteiligung kann mit einem Gesellschaftsvertrag jederzeit vereinbart werden. (Aug. 07)



dankt im Namen von über 1800 Ärztinnen und Ärzten allen Partnerfirmen für die angenehme und erfolgreiche Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und wünscht Ihnen ein erfolgreiches

2012

Unsere Partnerfirmen

3M | Abbott | Actavis | Astellas | Biomed | Doetsch Grether | Eisai | Eli Lilly | Galaxis | GlaxoSmithKline | Grünenthal | Helvepharm | IBSA | Interdelta | IVF Hartmann | McPaperland | Mepha | Merz | Mölnlycke Health Care | Mundipharma | MSD | Neurim Pharmaceuticals | Novartis Vaccines | Nutrimentis | Nycomed | OM Pharma | Orion | Permamed | Orthosan | Salzmänn Medico | Sandoz | Sankyo | Sanofi-Aventis | Schwabe | Sigma-Tau | Spirig | Teva | Vifor | Wiroma | Zambon | Zeller

www.doxmart.ch