

# Hauskauf: Wie soll der Grundbucheintrag lauten?

## RATGEBER

### Heute zum Thema:

Gesundheit

Stil

Recht

Beziehungen

Geld

Daheim

Erziehung

Der Eintrag des Eigentums im Grundbuch richtet sich nicht nach der Finanzierung, sondern nach im Grundstückskaufvertrag festgelegten Vereinbarungen. Im Vertrag legen die Käufer fest, ob sie das Objekt zu Miteigentum erwerben, und wenn ja, zu welcher Quote. Üblicherweise erwerben Ehegatten Wohneigentum zu je  $\frac{1}{2}$  Miteigentum.

Dies ist jedoch nicht immer sachgerecht: Ist die Finanzierung durch Eigenmittel, wie hier asymmetrisch (80% stammen von Ehefrau, 20% vom Ehemann), wäre eine entsprechende Übernahme der Asymmetrie in die Miteigentumsquote sinnvoller (80% Miteigentumsanteil Ehefrau, 20% Miteigentumsanteil Ehemann). Andernfalls kann es später (Scheidung, Erbfall) Streit darüber geben, ob die Differenz zwischen effektiver Finanzierungsbeteiligung und Miteigentumsquote eine Schenkung oder ein Darlehen darstellt.

**IMMOBILIENKAUF** Mein Ehemann und ich möchten ein älteres Einfamilienhaus kaufen. Der grösste Teil der Eigenmittel (80%) stammt von mir (aus einer früheren Erbschaft). Werden wir trotzdem zu gleichen Teilen im Grundbuch eingetragen? Wie können wir sichergehen, dass der Verkäufer die Grundstückgewinnsteuer bezahlt? Und: Der Verkäufer lehnt eine Garantie für das Haus ab. Dies sei bei älteren Objekten üblich. Stimmt das?

G. H. in LH. in L.

Ebenso kann streitig werden, welcher Ehegatte wie stark an einer Wertveränderung partizipiert.

Bei einer Differenz zwischen effektiver Finanzierungsbeteiligung und Miteigentumsquote sollten die Ehegatten mindestens schriftlich festhalten, ob und – wenn ja – wie ein Mehrwert im Falle

einer späteren Auflösung des Miteigentums ausgeglichen wird.

### Verkäufer zahlt Steuer

Erzielt der Verkäufer eines Grundstücks einen Grundstücksgewinn, wird eine Steuer von bis zu 25% fällig. Steuer-schuldner ist der Verkäufer. Beahlt der Verkäufer die Steuer nicht, kann der Fiskus ein Grundpfandrecht auf dem Kaufobjekt eintragen lassen. Im schlimmsten Fall droht so bei Nichteinbringlichkeit der Steuern beim Verkäufer die Zwangsverwertung des Grundstücks mit Tilgung der Steuerforderung aus dem Erlös. Zur Abwendung der Verwertung könnten Sie zwar die Steuer bezahlen und sich beim Verkäufer schadlos halten. Dies nützt aber nichts, wenn dieser nicht solvent ist.

Zu Ihrer Absicherung empfiehlt sich daher folgendes Vorgehen: Die mutmassliche Grundstücksgewinnsteuer sollte man im Voraus ermitteln. Diese wird dann entweder a conto Steuerforderung

## Kurzantwort

Die asymmetrische Finanzierung des Hauskaufs sollte auch im Grundbucheintrag vermerkt werden. Andernfalls kann es später (Scheidung, Erbfall) Streit darüber geben, ob die Differenz zwischen effektiver Finanzierungsbeteiligung und Miteigentumsquote eine Schenkung oder ein Darlehen darstellt oder wie die Ehegatten an einer Wertveränderung partizipieren.

### SUCHEN SIE RAT?

► Schreiben Sie an: **Ratgeber**,  
Neue Luzerner Zeitung, Maihofstrasse 76,  
6002 Luzern.  
E-Mail: [ratgeber@luzernerzeitung.ch](mailto:ratgeber@luzernerzeitung.ch)  
Der Ratgeber der «Neuen Luzerner Zeitung»  
und ihrer Regionalausgaben steht ausschliesslich  
Abonnenten zur Verfügung. Bitte geben Sie  
bei Ihrer Anfrage Ihre Abo-pass-Nummer an. ◀

direkt an die Gemeinde überwiesen. Oder die mutmassliche Grundstücksgewinnsteuer wird auf ein Sperrkonto bezahlt, dessen Freigabe erst erfolgt, wenn der Verkäufer eine Steuerbefreiung oder einen Steueraufschub nachweist.

Gemäss Gesetz schuldet ein Grundstückverkäufer Gewährleistung (Garantie) für das Grundstück während fünf Jahren. Diese Garantie kann vertraglich ausgeschlossen werden. Ein Garantie-ausschluss gilt aber nicht für arglistig verschwiegene Mängel sowie für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit vernünftigerweise zu rechnen ist. Üblich ist der Ausschluss der Gewährleistung für Grundstücke, die älter als fünf Jahre sind, weil der Verkäufer selber auch keine Mängelrechte mehr gegen Dritte hat.

CHRISTIAN HAAG,  
LUZERN



Lic. iur., Rechtsanwalt &  
Notar, Häfliger Haag  
Häfliger AG, Luzern,  
[www.anwaltsluzern.ch](http://www.anwaltsluzern.ch)  
[Ratgeber@luzernerzeitung.ch](mailto:Ratgeber@luzernerzeitung.ch)