

TIPPS FÜR DIE AUFZEICHNUNG VON INVESTITIONEN BEI GRUNDEIGENTUM VON EHEGATTEN

Ein Grundstück kann im Alleineigentum eines Ehegatten oder gemeinschaftlich im Miteigentum oder Gesamteigentum erworben werden.

Investieren beide Ehegatten Eigenmittel, können in den Bereichen Güter- und Sachenrecht und bei der einfachen Gesellschaft (Gesamteigentum) zusätzlich heikle Fragen und Probleme entstehen, die mit den nachstehenden Hinweisen einfacher zu lösen sind.

Bei den Investitionen (Kaufpreis, Geldzahlungen oder eigene Arbeitsleistungen für Bauten und Anlagen, wie auch für Verbesserungen oder den Erhalt der Sache, Strassenbaubeiträge, Kreditrückzahlungen usw.) sollen die Eigenmittel und die Fremdkapitalien zur Beweissicherung aufgezeichnet werden (Muster im Anhang). Sämtliche Belege sind sorgfältig aufzubewahren. Die Unterlagen werden insbesondere im Todesfall, bei Ehescheidung, Trennung usw. von erheblicher Bedeutung sein. Die Auflistung ist sporadisch nachzuführen und jedes mal gegenseitig zu unterzeichnen. Die Belege der werterhöhenden Investitionen sind auch bei einer Veräusserung des Grundeigentums für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer - selbst nach Jahrzehnten - notwendig.

Die Eigenmittel (Geld- oder Eigenleistungen) eines jeden Ehegatten stammen entweder aus seinem

- Eigengut, auch Frauen- oder Mannesgut genannt (in die Ehe eingebrachtes Gut, wie auch Schenkungen und Erbschaften); oder seiner
- Errungenschaft (während der Ehe erwirtschaftetes Vermögen und Erträge aus dem Eigengut).

Ebenso werden die Fremdkapitalien (Hypotheken, Darlehen etc.) den einzelnen Gütermassen zugerechnet. Die Eigenmittel sind später auch für die nicht sehr einfache Berechnung von allfälligen konjunkturellen Mehr- und Minderwerten, die Mehr- und Minderwertbeteiligungen unter den Gütermassen sowie für das Prinzip der Ersatzanschaffungen von Bedeutung (Art. 164, 165, 206 und 209 ZGB).

Die Betriebskosten (Hypothekarzinsen, die jährlichen Gebühren, Steuern und Abgaben usw.) sind nicht in der Tabelle aufzuführen. Der Gesetzgeber geht von einer Partnerschaft mit gegenseitiger Unterstützung und Solidarität aus und hält in Art. 163 ZGB fest: *Die Ehegatten sorgen gemeinsam, ein jeder nach seinen Kräften, für den gebührenden Unterhalt der Familie. Sie verständigen sich über den Beitrag, den jeder von ihnen leistet, namentlich durch Geldzahlungen, Besorgen des Haushaltes, Betreuen der Kinder oder durch Mithilfe im Beruf oder Gewerbe des andern. Dabei sind die Bedürfnisse der ehelichen Gemeinschaft und ihre persönlichen Umstände zu berücksichtigen.*

Bei Gesamteigentum in der Form einer einfachen Gesellschaft ist ein schriftlicher Vertrag zu empfehlen. Um Ungerechtigkeiten zu vermeiden, ist eine Beratung durch eine Fachperson ratsam.

Ihr VERBAND SCHWYZER NOTARE

MUSTER

Aufzeichnung der Investitionen in das Grundstück GB 273 Arth, Einfamilienhaus an der Schöneggstr. 2a in Goldau im Miteigentum zu 1/2 von Hans und Berta Muster-Hölzli, Goldau

INVESTITIONEN			Ehemann	Ehefrau
Datum	Zweck der Investition	Das Geld stammt von:	Fr.	Fr.
1.3.10	Kauf der Liegenschaft	Kauf von Vater Muster zu einem Vorzugspreis (Vergünstigung im Vergleich des Kaufpreises mit dem Verkehrswert)	30'000.--	
1.3.10	Kauf der Liegenschaft	Erbvorbezug von Mutter Muster	50'000.--	
1.3.10	Kauf der Liegenschaft	in die Ehe eingebrachtes Vermögen		80'000.--
1.3.10	Kauf der Liegenschaft	Schenkung Mutter Hölzli		100'000.--
1.4.10	Garagenbau	Bezug von Pensionskassengeld durch den Ehemann, einbezahlt während der Ehe	50'000.--	
1.4.10	Garagenbau	Bezug von Pensionskassengeld durch die Ehefrau, angespart vor der Ehe		25'000.--
1.5.10	Badrenovation	Eigenleistungen	10'000.--	5'000.--
1.5.10	Badrenovation: Materialkauf	Errungenschaften	8'000.--	2'000.--
1.7.10	Abzahlung Darlehen Onkel Muster	Errungenschaften	15'000.--	5'000.--
TOTAL EIGENMITTEL			163'000.--	217'000.--

Datum	FREMDKAPITAL	Name des Gläubigers	Art	Fr.
1.3.10	Grundpfanddarlehen	Schwyzer Kantonalbank, Schwyz	1. Rang	200'000.--
1.3.10	Darlehen	Onkel Muster, Arth	---	100'000.--
TOTAL FREMDKAPITAL				300'000.--

Bemerkungen:

Wir anerkennen gegenseitig die Höhe und die Herkunft der von uns geleisteten oben aufgeführten Investitionen.

Datum: Unterschriften Ehemann: Ehefrau:

Aufzeichnung der Investitionen in das Grundstück

laut Grundbuch im Eigentum von

INVESTITIONEN			Ehemann	Ehefrau
Datum	Zweck der Investition	Das Geld stammt von:	Fr.	Fr.
TOTAL EIGENMITTEL				

Datum	FREMDKAPITAL	Name des Gläubigers	Art	Fr.
TOTAL FREMDKAPITAL				

Bemerkungen:

Wir anerkennen gegenseitig die Höhe und die Herkunft der von uns geleisteten oben aufgeführten Investitionen.

Datum: Unterschriften Ehemann: Ehefrau: