

Tipps für die Aufzeichnung von Investitionen im Zusammenhang mit Grundeigentum von Ehegatten

Eine Liegenschaft kann im Alleineigentum eines Ehegatten oder gemeinschaftlich erworben werden (Miteigentum oder Gesamteigentum).

Investieren beide Ehegatten Eigenmittel, können in den Bereichen Güter- und Sachenrecht heikle Fragen und Probleme entstehen, die mit den nachstehenden Hinweisen einfacher zu lösen sind.

Bei den Investitionen (Kaufpreis, Geldzahlungen aber auch eigene Arbeitsleistungen für Bauten, wie auch für Verbesserungen oder den Erhalt der Sache, Kreditrückzahlungen usw.) müssen die Eigenmittel und das benötigte Fremdkapital zur Beweissicherung schriftlich festgehalten werden. 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 unter den Eheleuten 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 (in die Ehe eingebrachtes Gut, wie auch Schenkungen und Erbschaften); oder seiner
- Errungenschaft (während der Ehe erwirtschaftetes Vermögen und Erträge aus dem Eigengut).

Ebenso wird das Fremdkapital (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 der Gütermassen sowie für das Prinzip der Ersatzanschaffungen von Bedeutung (Art. 164, 165, 206 und 209 ZGB).

Die laufenden Kosten der Liegenschaft (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 dringend zu empfehlen. Der Gesellschaftsvertrag sollte folgende Punkte im Minimum enthalten:

- Vertragsparteien und genaue Umschreibung des Vertragsgegenstandes und Vertragszweckes
- Festhalten der ursprünglichen Beteiligung (Finanzierungsquote) je Partei
- Bestimmungen über die zu treffenden Investitionsentscheide (Hauptreparatur, Unterhalt, wertvermehrend, Eigenleistungen)
- Bestimmungen über Auskunft- und Einsichtsrecht
- Auflösungsbestimmung in Folge Tod, Scheidung, Trennung etc.
- Bestimmungen über die Beteiligung am Verlust (Minderwert) bzw. am Gewinn (Mehrwert)
- Bestimmungen über die Auflösung und der damit verbundenen Wertbestimmung
- Bestimmung über die Finanzierung im Falle einer Auflösung
- Ort, Datum Unterschrift beider Partner

Fremdkapital

| Datum | Art Darlehen² | Gläubiger | Schuldner | Betrag CHF |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Total | | | | |

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

Ort, Datum, Unterschrift:

.....

.....

[Ehefrau]

.....

[Ehemann]

² Sicherheit, Blanko, Hypothek, IK (auch Darlehen unter den Ehegatten, mit entsprechendem Vertrag)