

## Rechtsinstitut mit vielfältiger Einsatzmöglichkeit: Das Gewinnanteilsrecht



David Fuhrer, Rechtsanwalt, MLaw

### I. Einleitung

Das in der Landwirtschaft anwendbare bäuerliche Bodenrecht (BGBB) kennt ein sogenanntes Gewinnanteilsrecht in der Erbteilung. Wenn der verstorbene Bauer mehrere Kinder hat und der Hof nur einem Erben zugewiesen wird, der den Hof weiter bewirtschaftet, geschieht dies in der Regel zum sogenannten Ertragswert, der tiefer ist als der Verkehrswert. Verkauft nun dieser Erbe, der von Zuweisung zum Ertragswert profitierte, den Hof innert 25 Jahren mit Gewinn, sind die anderen Erben von Gesetzes wegen (Art. 28 BGBB) mit einem Anteil am Gewinn beteiligt.

### II. Anwendung im nichtlandwirtschaftlichen Bereich

Wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, kann das Gewinnanteilsrecht auch ausserhalb von landwirtschaftlichen Hofübergaben wertvolle Dienste leisten, und zwar:

a) In der Erbteilung Die verwitwete Erblasserin hinterlässt einen Sohn, eine Tochter und als einzigen Vermögenswert ein Zweifamilienhaus, das sie bis zu ihrem Tod mit dem Sohn und dessen Familie bewohnte. Das Haus wird auf CHF 1.2 Mio. geschätzt; nach Abzug der Hypothekarschulden (CHF 400'000.00) verbleibt ein Netto-Wert von CHF 800'000.00. Im Rahmen der Erbteilung hätten Sohn und Tochter je Anrecht auf die

Hälfte davon, d.h. auf CHF 400'000.00. Der Sohn verfügt über keine Ersparnisse. Er ist interessiert an einer Übernahme zu einem Wert von CHF 1.1 Mio. bzw. einen Netto-Wert von CHF 700'000.00. Die Bank hat ihm zugesichert, dass die Hypothek um CHF 300'000.00 aufgestockt werden kann, so dass er seiner Schwester (Tochter der Erblasserin) CHF 300'000.00 sofort auszahlen kann. Aus Goodwill (der Sohn und seine Familie sollen ihr Zuhause behalten können) willigt die Tochter ein, so dass das Haus nicht verkauft werden muss. Sie möchte aber nicht einfach so auf den Restanspruch von CHF 100'000.00 verzichten, zumal sie befürchtet, der Sohn könnte die Liegenschaft an einen befreundeten Architekten verkaufen, welcher eine Luxusüberbauung plant und sicher mehr als CHF 1.2 Mio. bezahlen wird. Sohn und Tochter vereinbaren daher, dass die Tochter bei einem späteren Verkauf zu 50% am erzielten Gewinn beteiligt wird.

b) Bei einer Scheidung Zwei Ehegatten mit zwei gemeinsamen Kindern stehen kurz vor der Pension und wollen sich scheiden lassen. Sie erhalten beide nur eine kleine Rente. Die Bank stimmt der Übertragung der Liegenschaft auf die Ehefrau nur zu, wenn die Übertragung zum Preis von CHF 400'000.00 erfolgt. Der Ehegatte willigt ein, weil die Liegenschaft so in der Familie bleibt und eines Tages auf die Kinder als Erben übergehen soll. Er möchte aber nicht, dass die Ehefrau die Liegenschaft zum Verkehrswert (CHF 700'000.00) verkauft und alleine davon profitiert. Deshalb vereinbaren die Parteien ein Gewinnanteilsrecht des Ehemannes bei einem Verkauf innert 25 Jahren.

### III. Inhaltliche Mindestregelung

Wird ein Gewinnanteilsrecht vereinbart, muss die Dauer bestimmt werden. Das BGBB sieht eine 25-jährige Dauer vor. Ausserdem ist zu bestimmen, was als „Veräusserung“ gilt: Nur der Verkauf an einen Dritten oder auch ein Verkauf in der Familie? Weiter ist festzulegen, wie der Gewinn berechnet wird: Wie werden Investitionen berücksichtigt? Werden Notariatskosten abgezogen? Schliesslich ist der so berechnete

Gewinn auf die Beteiligten aufzuteilen und die Auszahlung des Gewinnes zeitlich zu umschreiben (z.B. 90 Tage nach Eintrag im Grundbuch).

### IV. Grundbuchliche Sicherungsmöglichkeit

In der Landwirtschaft kann das Gewinnanteilsrecht durch eine vorläufige Eintragung eines Pfandrechts im Grundbuch gesichert werden. Wird dem Berechtigten sein Gewinnanteil nicht ausbezahlt, kann er ein Pfandrecht im Grundbuch eintragen lassen und im Extremfall das Grundstück auf dem Weg der Schuldbetreibung verwerten lassen.

Diese gesetzliche Sicherungsmöglichkeit besteht ausserhalb der Landwirtschaft nicht. Allerdings kann der Erbe, der auf Nummer sicher gehen möchte, im Rahmen der Erbteilung darauf bestehen, dass sein Gewinnanspruchsrecht über ein vertragliches Grundpfandrecht abgesichert wird. Dies ist mit Zusatzkosten verbunden.

### V. Fazit

Das Gewinnanteilsrecht bietet sehr vielseitige Anwendungsmöglichkeiten und ermöglicht insbesondere, ein Haus zu einem relativ tiefen Übernahmepreis in der Familie zu halten (was angesichts der Entwicklung der Immobilienpreise interessant sein kann), ohne den Nicht-Übernehmer bei einem späteren Verkauf leer ausgehen zu lassen.

Das Büro Studer Anwälte und Notare AG steht Ihnen bei Fragen zu den konkreten Gestaltungsmöglichkeiten gerne zur Verfügung.

#### Studer Anwälte und Notare AG

Bahnhofstrasse 77  
4313 Möhlin  
Tel.: 061 855 70 70 | Fax: 061 855 70 77  
E-Mail: office@studer-law.com

#### Studer Anwälte und Notare AG

Hintere Bahnhofstrasse 11A  
5080 Laufenburg  
Tel: 062 869 40 69 | Fax: 062 869 40 60