SPONSORED CONTENT

Liegenschaftsverkauf in der Familie: Das Gewinnbeteiligungsrecht

Das Gewinnbeteiligungsrecht ist eine Regelungsmöglichkeit, welche im Rahmen einer Liegenschaftsübertragung innerhalb der Familie in Betracht gezogen werden sollte.



Bild: Getty

MLaw Murielle Fischer, Bremgarten

Bei der Übertragung einer Liegenschaft von Eltern an einen von mehreren Nachkommen soll oft eine Ungleichbehandlung zwischen den Geschwistern verhindert werden. Ist es der Übernehmerin oder dem Übernehmer jedoch finanziell nicht möglich, die Geschwister mittels Geld auszugleichen, bietet das Gewinnbeteiligungsrecht einen möglichen Ausweg, um eine gütliche Einigung zwischen allen Parteien zu erreichen. Dabei legen die Parteien einen tieferen Übernahmewert fest und vereinbaren im Gegenzug, dass der bei einem allfälligen Weiterverkauf erzielte Gewinn mit den Geschwistern zu teilen ist.

Keine gesetzliche Regelung

Im Gegensatz zum bäuerlichen Bodenrecht, welches ein gesetzliches Gewinnanspruchsrecht der Miterben für ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe kennt, ist das Gewinnbeteiligungsrecht an nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken gesetzlich nicht geregelt. Dennoch sind solche vertragliche Gewinnanteilsklauseln in der Praxis häufig anzutreffen. Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlage empfiehlt sich eine überlegte und präzise Regelung im Vertrag. Unklare Formulierungen können später zu Streit führen.

Definition der anspruchsbegründenden Bedingung

Der Gewinnanspruch entsteht mit der Erfüllung eines vertraglich definierten Tatbestands – in der Regel der «Weiterverkauf» – innert der vertraglich festgelegten Gewinnteilungsfrist. Die Praxis behilft sich dabei mit einem Rückgriff auf die beim Vorkaufsrecht geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Dieses gilt beim Verkauf und «jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt». Weiter kann vereinbart werden, dass zusätzliche Tatbestände, beispielsweise die Einräumung eines Baurechts oder Kaufrechts oder eine potenzielle Um- oder Aufzonung des Grundstücks, das Gewinnanteilrecht ebenfalls auslösen sollen. Allenfalls eignet sich diesbezüglich auch ein pauschaler Verweis auf das bäuerliche Bodenrecht.

Gewinnermittlung

Ob den Berechtigten bei Erfüllung der anspruchsbegründenden Bedingung tatsächlich ein Gewinnanteil zufliesst, hängt davon ab, wie sich die Höhe des zu teilenden Gewinns ermittelt. Vertraglich geklärt sein sollte, von welchen Werten die Parteien ausgehen und ob bzw. welche Abzüge vom Gewinn (z. B. Grundstückgewinnsteuern, wertvermehrende Investitionen etc.) zugelassen werden. Der zu teilende Gewinn kann mit einem Maximalbetrag begrenzt oder bereits im Voraus fixiert werden. Geregelt sein muss zudem, wer welchen Anteil vom Gewinn erhält. Nicht zuletzt müssen die Parteien klären, ob das Gewinnanspruchsrecht durch geeignete Sicherungsinstrumente (z. B. Informationspflichten, Grundpfandbestellung) sichergestellt werden soll.

Weitere Regelungsinhalte

Ein Gewinnbeteiligungsrecht wirft weitere Fragen auf, die im Vertrag festgehalten werden sollten: Ist der Anspruch vererblich oder übertragbar? Und wie lange gilt er?

Es empfiehlt sich zudem, die Frage der erbrechtlichen Ausgleichung im Vertrag klar und eindeutig zu regeln. Die Vereinbarung eines Gewinnanteilrechts geht in der Regel mit einem bedingten Erlass der Ausgleichungspflicht einher. Mithin sollte die Ausgleichungspflicht deshalb ausdrücklich wegbedungen werden, wenn ein Gewinnanspruchsrecht begründet wird. Wurde der festgelegte Anrechnungswert teilweise mit einem Erbvorbezug getilgt, welcher in der dereinstigen Erbteilung trotz Gewinnanteilsrecht auszugleichen ist, muss im Vertrag eine diesbezügliche Anordnung erfolgen.

Wird die Liegenschaft bereits zu Lebzeiten übertragen, empfiehlt es sich zudem, die Geschwister auf mögliche Herabsetzungsansprüche im Falle einer Pflichtteilsverletzung verzichten zu lassen. Dies kann spätere Konflikte vermeiden.

Fazit

Das Gewinnbeteiligungsrecht ist ein bewährtes Instrument, um bei Liegenschaftsübertragungen innerhalb der Familie faire Lösungen zu finden. Weil es keine detaillierte gesetzliche Regelung gibt, kommt es besonders auf eine klare und vollständige vertragliche Ausgestaltung an. Im Zweifelsfall lohnt sich eine fachkundige Beratung durch einen Notar oder Anwalt.

ANG ★★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Bremgarten, Philippe Minnig, Lenzburg, und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 26. September 2026.

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch

Das Vorkaufsrecht

Ein Vorkaufsrecht sichert bestimmten Personen den Vorrang beim Erwerb eines Grundstücks und regelt, unter welchen Bedingungen sie anstelle eines Dritten kaufen können.

Lic. iur. Matthias Geiersberger, Muri

Durch ein Vorkaufsrecht erhält der Vorkaufsberechtigte das Recht, bei Eintritt eines Vorkaufsfalls die Übertragung des betreffenden Grundstücks zu Eigentum zu verlangen. Häufigster Vorkaufsfall ist der Abschluss eines Kaufvertrags des Grundeigentümers mit einem Dritten. Eigentümer des Grundstücks wird bei Ausübung des Vorkaufsrechts nicht der Dritte, sondern der Vorkaufsberechtigte. Ist das Vorkaufsrecht unlimitiert, muss der Vorkaufsberechtigte den Preis bezahlen, welcher der Grundeigentümer mit dem Dritten vereinbart hat. Bei einem limitierten Vorkaufsrecht wird der Preis bereits bei der Einräumung des Vorkaufsrechts festgelegt und der mit dem Dritten vereinbarte Preis ist irrelevant.

Die Einräumung eines Vorkaufsrechts geschieht gestützt auf einen Vorkaufsvertrag. Ein limitiertes Vorkaufsrecht bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Ein unlimitiertes Vorkaufsrecht kann auch in einfacher Schriftlichkeit begründet werden.

Die maximal zulässige Dauer eines vertraglich begründeten Vorkaufsrechts beträgt 25 Jahre. Von Gesetzes wegen ist ein Vorkaufsrecht vererblich, aber nicht übertragbar. Das vertragliche Vorkaufsrecht muss im Grundbuch vorgemerkt sein, damit es gegenüber Dritten rechtswirksam ist. Im Vorkaufsvertrag können weitere auf den Einzelfall zugeschnittene Regelungen getroffen werden. So kann das Vorkaufsrecht beispielsweise für gewisse Fälle ausgeschlossen werden und bei mehreren Vorkaufsberechtigten kann die Reihenfolge der Berechtigung geregelt werden. Auch kann es sinnvoll sein, die Modalitäten der Ausübung näher zu bestimmen oder das Vorkaufsrecht übertragbar auszugestalten.

Die Motive für die Begründung von Vorkaufsrechten sind vielfältig. Vorkaufsrechte können begründet werden, um den Verkauf des Grundstücks an eine unerwünschte Drittperson (z. B. ausserhalb der Familie) zu unterbinden.

Es gibt auch Vorkaufsrechte, die von Gesetzes wegen bestehen und somit keiner vertraglichen Einräumung bedürfen. Zu denken ist neben den zahlreichen Vorkaufsrechten bei landwirtschaftlichen Grundstücken an die Vorkaufsrechte der Miteigentümer, des Baurechtsgebers und des Baurechtsnehmers. Sie können mittels eines öffentlich beurkundeten Vertrags aufgehoben oder abgeändert werden. Stockwerkeigentümer hingegen haben kein gesetzliches Vorkaufsrecht. Ein solches kann aber vertraglich begründet werden, im Gegensatz zu den anderen vertraglichen Vorkaufsrechten auch für eine längere Dauer als 25 Jahre.

Das Kaufsrecht im Unterschied zum Vorkaufsrecht

Beim im vorstehenden Beitrag behandelten Vorkaufsrecht ist der/die Berechtigte abhängig vom Verhalten des derzeitigen Eigentümers bzw. der derzeitigen Eigentümerin: Nur wenn diese/r das Objekt an eine Drittperson verkauft, kann der/die Berechtigte das Vorkaufsrecht geltend machen und dadurch das Objekt zu den Bedingungen übernehmen, die entweder (beim unlimitierten Vorkaufsrecht) im Kaufvertrag mit der Drittperson vereinbart wurden oder (beim limitierten Vorkaufsrecht mit z. B. im Voraus definierten Preis) im Vorkaufsrechtsvertrag vorgesehen waren.

Das Kaufsrecht erlaubt dem/der Berechtigten hingegen, das Objekt auch ohne Verkauf durch den derzeitigen Eigentümer bzw. die derzeitige Eigentümerin zu erwerben. Dies ist zu den im Kaufsrechtsvertrag vereinbarten Bedingungen (z. B. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung, falls der spätere Käufer dafür noch Zeit braucht) möglich. Der Kaufsrechtsvertrag ist – im Gegensatz zum Vorkaufsrecht, welches nur bei im Voraus bestimmtem Kaufpreis der öffentlichen Beurkundung bedarf – stets bei einem Notar oder einer Notarin öffentlich zu beurkunden. Das Kaufsrecht darf weniger lange als ein Vorkaufsrecht, nämlich für höchstens 10 Jahre, vereinbart werden.

Ausgeübt wird das Kaufsrecht wie das Vorkaufsrecht durch eine schriftliche Ausübungserklärung. Im Gegensatz zum Vorkaufsrecht, wo die Ausübungsfrist gesetzlich geregelt ist, ist für das Kaufsrecht der Kaufsrechtsvertrag massgeblich. Dieser kann Fristen oder Bedingungen vorsehen, die für die Ausübung gelten.

Dr. iur. David Fuhrer, Nussbaumen



Hätten Sie gewusst, dass …

– beim Verkauf von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ein Gewinnanteilsrecht vereinbart werden kann?

– das Gewinnanteilsrecht bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken nicht im Grundbuch eingetragen werden kann?

– beim limitierten Vorkaufsrecht für Grundstücke der Kaufpreis im Voraus fixiert ist? Dies im Unterschied zum unlimitierten Vorkaufsrecht.

– das Kaufsrecht an Grundstücken auf maximal 10 Jahre und das vertragliche Vorkaufsrecht auf maximal 25 Jahre ab Vertragsunterzeichnung eingeräumt werden kann?

– grundsätzlich jeder Miteigentümer, nicht aber Stockwerkeigentümer, beim Verkauf eines Miteigentumsanteils von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht hat?

– das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht auf 25 Jahre limitiert ist?