



Tipps für die Aufzeichnung von Investitionen im Zusammenhang mit 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 vertragliche, 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. 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

- Eigentum, 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 Eigentum).

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 der 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 dringend zu empfehlen. Der Gesellschaftsvertrag sollte folgende Punkte im Minimum enthalten:

- Vertragsparteien und genaue Umschreibung des Vertragsgegenstandes und Vertragszweckes
- Festhalten der ursprünglichen Beteiligung je Partei
- Bestimmungen über die zu treffenden Investitionsentscheide (Hauptreparatur, Unterhalt, wertvermehrend, Eigenleistungen)
- Bestimmungen über Auskunft- und Einsichtsrecht
- 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

Um Ungerechtigkeiten zu vermeiden, ist eine Beratung durch eine Fachperson ratsam. Die Beratung soll dabei aufzeigen, welche finanziellen Auswirkungen die einzelnen Bestimmungen des Vertrages im Fall von Mehr- bzw. Minderwert haben.

