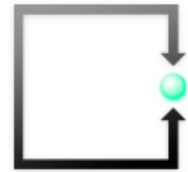


FSDZ RECHTSANWÄLTE & NOTARIAT AG  
ZUGERSTRASSE 76b  
CH-6340 BAAR  
Tel. ++ 41 41 727 60 80  
Fax.++ 41 41 727 60 85  
faessler@fsdz.ch



#### Lukas Fässler

lic.iur.Rechtsanwalt<sup>1,2</sup>, Informatikexperte  
faessler@fsdz.ch

Zugerstrasse 76b  
CH-6340 Baar  
Tel.: +41 41 727 60 80  
Fax: +41 41 727 60 85  
[www.fsdz.ch](http://www.fsdz.ch)  
[sekretariat@fsdz.ch](mailto:sekretariat@fsdz.ch)  
UID: CHE-349.787.199 MWST



28.1.2019



Lukas Fässler, Rechtsanwalt & Informatikexperte

<http://www.fsdz.ch/team/faessler-lukas>

#### Partnerkanzleien:

**de la cruz beranek Rechtsanwälte AG**  
**Carmen De la Cruz**  
Rechtsanwältin und Notarin<sup>1,2</sup>  
eidg. dipl. Wirtschaftsinformatikerin  
[delacruz@delacruzberanek.com](mailto:delacruz@delacruzberanek.com)

**Nicole Beranek Zanon**  
Rechtsanwältin und Notarin<sup>1,2</sup>  
[beranek@delacruzberanek.com](mailto:beranek@delacruzberanek.com)

Industriestrasse 7  
CH-6300 Zug  
Tel.: ++41 41 710 28 50  
Fax: ++41 41 710 90 76  
[www.delacruzberanek.com](http://www.delacruzberanek.com)  
UID: CHE-389.928.945 MWST

**Lichtsteiner Rechtsanwälte und Notare**  
**Urs Lichtsteiner**  
lic. iur. Rechtsanwalt<sup>1,2</sup>, MSc (Stanford)  
[lichtsteiner@lilaw.ch](mailto:lichtsteiner@lilaw.ch)

Baarerstrasse 10, Postfach 7517  
CH-6302 Zug  
Tel.: +41 41 726 90 00  
Fax: +41 41 726 90 05  
[www.lilaw.ch](http://www.lilaw.ch)  
[info@lilaw.ch](mailto:info@lilaw.ch)  
UID: CHE-404.805.335 MWST

**Anwaltskanzlei Dr. Weltert**  
**Hans M. Weltert**  
Dr. iur. Rechtsanwalt<sup>1,4</sup>  
[hans.weltert@raweltert.ch](mailto:hans.weltert@raweltert.ch)

**Matthias Heim**  
lic.iur. Rechtsanwalt<sup>1,4</sup>  
[matthias.heim@raweltert.ch](mailto:matthias.heim@raweltert.ch)

**Michael Heim**  
lic.iur. Rechtsanwalt<sup>1,4</sup>  
[michael.heim@raweltert.ch](mailto:michael.heim@raweltert.ch)  
Bahnhofstrasse 10  
CH-5001 Aarau  
Tel.: +41 62 832 77 33  
Fax: +41 62 832 77 34  
[www.raweltert.ch](http://www.raweltert.ch)  
[info@raweltert.ch](mailto:info@raweltert.ch)  
UID: CHE-100.877.506 MWST

## Französische Immobilie: Eigenheim im Todesfall

### Gesellschaftsrecht geht Erbrecht vor.

### Was ist vorzukehren, wenn Sie ihren Ehepartner, ihre eingetragene Partnerin oder ihren Konkubinatspartner an einer französischen Immobilie unanfechtbar begünstigen wollen?

Baar, 27.1.2019

Wer in Frankreich eine Immobilie besitzt, sollte rechtzeitig dafür sorgen, dass in seinem Todesfall die Erben (Ehefrau, Kinder, eigentragener Partner) oder der Konkubinatspartner möglichst einen einfachen Eintritt in das Eigentum der Immobilie erreichen.

Die Übertragung des Eigentums in den Grundbüchern (*cadastre, service de publicité foncière*) geht – auch in der Schweiz – nicht automatisch, obwohl mit der Universalsukzession ein gesetzlicher Übergang aller Aktiven und Passiven des Erblassers (Immobilieigentümer) stattfindet. Die Bereinigung der grundbuchlichen Situation als Voraussetzung für die weitere Dispositionsfähigkeit über eine französische Immobilie (z.B. Verkauf durch Erben) folgt dem Antragsprinzip und muss mit notarieller Unterstützung (französischer Notar) vollzogen werden.

*Wir unterstützen Sie bei diesen zwingend notwendigen, administrativ recht komplexen Transkriptionsverfahren mit unserem französischen Partnernotar, der auch deutsch spricht.*

Einfache Gesellschaft, Miteigentum, Alleineigentum, Gütergemeinschaft, SCI Société civile immobilière, eingetragene Partnerschaft, Konkubinats

<sup>1</sup> Mitglied des Schweizerischen

Anwaltsverbandes

<sup>2</sup> Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug

<sup>3</sup> Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zürich

<sup>4</sup> Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Aargau



Wenn eine Person verstirbt, gehen grundsätzlich alle ihre Aktiven und Passiven, d.h. ihr Vermögen und ihre Schulden, ohne weiteres Zutun auf ihre Erben über (Universalsukzession). Der Konkubinatspartner ist kein gesetzlicher Erbe. Das gilt sowohl für Grundstücke in der Schweiz und in Frankreich, die sich im Eigentum der verstorbenen Person befinden.

Bei französischen Grundstücken ist zu beachten, dass die Eigentumsverhältnisse nicht wie in der Schweiz landesweit einfach in einem Grundbuch nachgeschaut werden können. Da es in Frankreich – mit Ausnahme von Elsass-Lothringen – kein Register gibt, dem die gleiche Funktion und Rechtswirkungen wie das schweizerische Grundbuch zukommt, muss zuerst einmal unter Beizug des französischen Notars geklärt werden, wo denn die Eigentumsverhältnisse verlässlich verbrieft sind. Jeder Erwerb eines Grundstückes ist beim Register des Liegenschaftspublikationsamtes (*service de publicité foncière*), einer Unterabteilung des Finanzamtes, grundsätzlich registriert. Es gibt nicht ein einziges Publikationsamt, sondern regionale Publikationsämter. Eine Übersicht finden Sie hier: <http://www2.impots.gouv.fr/contacts/spf/index.htm>.

Die Eintragung, Anmeldung und jede Mutation (also auch der Eigentumsübergang durch Erbschaft) müssen von einem französischen Notar beurkundet und in diesem regionalen Register angemeldet werden. Eine Privatanmeldung der Erben aus Erbschaft ist nicht möglich. Es braucht also in jedem Fall für die Registermutation und Anmeldung des Eigentumsübergangs auf den oder die Erben einen öffentlich beurkundeten Transkriptionsvertrag, der nur der französische Notar errichten und im zuständigen regionalen Registeramt anmelden kann.

Für diese Transkription aus Erbschaft sind zahlreiche Unterlagen (z.B. Familienbüchlein, Passkopien, Todesschein, Erbbescheinigung der zuständigen schweizerischen Behörden, Testament, Ehe- und Erb- oder Erbverzichtsvertrag, soweit vorhanden etc.) notwendig. Zum Teil müssen diese Unterlagen in der Schweiz vorher übersetzt und die Übersetzung notariell durch einen schweizerischen Notar beglaubigt sowie durch die zuständige Staatskanzlei des Sitzkantons des Notars überbeglaubigt (Apostille) werden. Ohne diese Formalien wird der französische Notar kaum glauben, dass Sie berechtigter Erbe sind und entsprechend aktiv werden. Zudem müssen alle Erben (Ehegatte, Kinder) gemeinsam zusammenwirken und es dürfen keine Erbschaftsklagen, Testamentsanfechtungen etc. hängig sein.

*Diese Administrationsarbeiten sind aufwendig. Wir unterstützen Sie dabei von A bis Z und sorgen für die Beibringung aller notwendigen – soweit notwendig – auch beglaubigten Unterlagen und organisieren für Sie auch die Transkriptionsverträge mit unserem französischen Partnernotar.*

### Anwendbares Erbrecht

Wichtig ist zu wissen, dass auf den Erbschaftsfall – selbst wenn französische Immobilien involviert sind – grundsätzlich schweizerisches Erbrecht zur Anwendung kommt, wenn der Erblasser seinen letzten Wohnsitz in der Schweiz hatte. Hatte er seinen letzten Wohnsitz in Frankreich, wäre es von Vorteil, ein entsprechendes Testament abzufassen, in welchem der Erblasser auch für die französische Immobilie ausdrücklich die Anwendung des schweizerischen Ehe- und/oder Erbrechtes stipuliert.

Für die Fragen des Steuerrechts an französischen Immobilien wird aber immer und ausschliesslich das französische Recht Anwendung finden.

### Anwachsungsklausel

Es besteht die Möglichkeit, nach schweizerischem Recht beim Erwerb einer Liegenschaft für den Todesfall eines der beiden Ehegatten im Grundstückkaufvertrag zu vereinbaren, dass das Eigentum am Grundstück (oder wenn das Grundstück im Gesellschaftsvermögen einer Immobilien-GmbH oder einer SCI steht) im Sinne einer Liquidationsbestimmung dem überlebenden Ehegatten das Grundstück zu Alleineigentum zuzuweisen (Anwachsungsklausel). Dieselbe Regelung kann auch in einem Testament – jedoch nicht mit einer direkten grundbuchlichen Wirkung, jedoch als Teilungsvorgabe nach schweizerischem Erbrecht – vereinbart werden. Damit soll erreicht werden, dass das Eigentum an der Immobilie beim Tod des einen Ehegatten vorerst automatisch auf den anderen Ehegatten übergeht. Dank einer solchen Klausel kann der überlebende Ehegatte ohne Zeitverlust sofort über das Grundstück verfügen und beispielsweise bei Bedarf die Hypothek erhöhen. Auch ist diesbezüglich keine Erbteilung notwendig, zu der bei minderjährigen Kindern die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) zustimmen muss. Liegt eine solche Anwachsungsklausel vor, können die übrigen Erben – selbst die eigenen Nachkommen – keine Eigentumsansprüche am Grundstück geltend machen. Vorbehalten bleiben aber ihre erbrechtlichen Ansprüche im Sinne von Ausgleichszahlungen, d.h. der überlebende Ehegatte muss den Nachkommen allenfalls – und dafür wäre dann eben gerade die Erhöhung einer Hypothek notwendig – eine Ausgleichszahlung am (pflichtteilsgeschützten) Anteil der allein übernommenen Liegenschaft bezahlen.



Mit dem französischen Notar ist im Detail zu klären, wie eine solche Anwachsungsklausel auch im Rahmen des Erwerbs einer französischen Immobilie zur Anwendung gebracht werden kann. Dabei ist sicherzustellen, dass die nach schweizerischem Recht geltenden Bestimmungen auch dann beachtet werden, wenn eine französische Immobilie involviert ist. Die Erbschaft läuft dabei materiell-rechtlich ausschliesslich nach schweizerischem Erbrecht ab, was vom Notar jedoch zuerst verstanden und dann in die richtigen Formalien und Vertragsklauseln übernommen werden muss. Dabei ist gerade auch sicherzustellen, dass die im Immobilienkaufvertrag vom französischen Notar festgehaltenen Klauseln dann auch im Todes- und Erbschaftsfall vollzogen und die Transkription und die Eintragung im Liegenschaftspublikationsamt (*service de publicité foncière*) vollzogen werden (können).

### Einfache Gesellschaft

Vielfach besteht unter Eheleuten der Wunsch, dass beim Tod des einen Ehegatten das Eigentum direkt, d.h. ohne Erbteilung, dem überlebenden Ehegatten zufallen soll. Dies kann neben der Vereinbarung einer einfachen Gesellschaft, die Gründung einer separaten Immobiliengesellschaft unter den beiden Ehegatten oder auch durch Vereinbarung der Gütergemeinschaft in Bezug auf die französische Immobilie bewirkt werden.

*Wir empfehlen Ihnen aus Erfahrung, diese Konstruktion vorab mit dem französischen Notar eingehend zu diskutieren und abzustimmen, damit sie im Erbschaftsfall auch zu den gewünschten Zielen und Aktivitäten des französischen Notars und der Registeranpassung führt. Wir organisieren und begleiten Sie an das Instruktionsgespräch bei unserem Partnernotar in Frankreich, welcher auch deutsch spricht und sorgen für die Sicherstellung der Vollziehbarkeit im Todesfall zusammen mit unserem Partnernotar.*

Einfache Gesellschaft	Gütergemeinschaft	Miteigentümer
Die Ehegatten als einfache Gesellschafter im Grundbuch:  Beim Erwerb der Immobilie besteht eine einfache Gesellschaft zwischen  1. Peter Müller (Ehemann) 2. Anna Müller-Meier (Ehefrau)  Beim Tod von Peter Müller geht das Eigentum – wenn eine Anwachsungsklausel vereinbart wurde – ins Alleineigentum von Anna Müller-Meier über.	Die Ehegatten bei Gütergemeinschaft im Grundbuch:  Beim Erwerb der Immobilie besteht Gütergemeinschaft zwischen  1. Peter Müller (Ehemann) 2. Anna Müller-Meier (Ehefrau)  Beim Tod von Peter Müller (mit Gesamtgutszuweisung) geht das Eigentum an der Immobilie ins Alleineigentum von Anna Müller-Meier über.	Die Ehegatten als Miteigentümer im Grundbuch:  Beim Erwerb der Immobilie besteht Miteigentum von  1. Peter Müller (Ehemann) zu 1/2 2. Anna Müller-Meier (Ehefrau) zu 1/2  Beim Tod von Peter Müller sieht die Situation wie folgt aus. Miteigentum der  1. Erbengemeinschaft des Peter Müller, bestehend aus a. 1/2 Miteigentum für Anna Müller-Meier (Ehefrau), Sohn Hans Müller und Tochter Bettina Müller b. 1/2 Miteigentum für Ehefrau Anna Müller-Meier

### Gütergemeinschaft

Ohne anderslautende Vereinbarung steht ein Ehepaar gemäss schweizerischem Gesetz unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung (Art. 181 ZGB). In einem öffentlich beurkundeten Ehevertrag – den der schweizerische Notar abzufassen hat – kann jedoch – neben der Gütertrennung – auch der Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbart. Damit im Todesfall der überlebende Ehegatte unmittelbar Alleineigentümer der Immobilie wird, muss in diesem Ehevertrag vereinbart werden, dass das Gesamtgut dem überlebenden Ehegatten zufallen soll. Sofern jedoch Nachkommen vorhanden sind, ist diese Gesamtgutszuweisung nicht geeignet, da das Pflichtteilsrecht des schweizerischen Erbrechtes der Nachkommen zu berücksichtigen ist.

### Miteigentum

Möglich ist auch die Vereinbarung von Miteigentum. Hier werden beide Ehegatten mit der Beteiligungsquote (Bruchteile) im Kaufvertrag und in der Registereintragung vermerkt. Rechtlich gesehen bildet jeder Miteigentumsanteil ein eigenes Grundstück. Im Todesfall fällt das Eigentum am Miteigentumsanteil des Erblassers an die Erben, bestehend aus dem überlebenden Ehegatten und – sofern vorhanden – an die gesetzlichen Nachkommen. Damit dem überlebenden Ehegatten das Alleineigentum an der Immobilie zugewiesen werden kann, ist hier eine Erbteilung notwendig. Bei minderjährigen Kindern bedarf es ausserdem der Zustimmung der



Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB). Der Vollzug der Erbteilung im Sinne des Eigentumsübergangs an einer französischen Immobilie ist wiederum nur unter Mitwirkung des französischen Notars möglich.

### **Konkubinats**

Beim Konkubinats kommen nur zwei der drei eingangs erwähnten Eigentumsformen infrage: Miteigentum oder einfache Gesellschaft (resp. gemeinsame Gründung einer Immobilien-Gesellschaft nach schweizerischem oder französischem Recht). Die Gütergemeinschaft ist ausgeschlossen, da kein Eheverhältnis vorliegt. Sofern im Konkubinats jedoch ein Pensionskassenvorbezug für den Eigentumserwerb beansprucht wird, ist gemäss gesetzlicher Vorschrift nur noch der Erwerb zu Miteigentum möglich. Wird ein solcher Vorbezug hingegen von einem Ehepaar oder von einer eingetragenen Partnerin bzw. Partner vorgenommen, ist die Rechtsform der einfachen Gesellschaft trotzdem möglich.

### **Eingehende Rechtsabklärung und Beizug eines französischen Notars**

Damit Eheleute oder Konkubinatspartner, welche in Frankreich eine Immobilie erwerben oder über eine bereits erworbene französische Immobilie den Ehegatten begünstigende Regelungen richtig vornehmen können, ist unbedingt ein Anwalt beizuziehen, der – wie unsere *Anwaltskanzlei* – sehr eng mit einem französischen Notar zusammenarbeitet. Wiederholt haben wir erfahren, dass die französischen Notaren mit dem schweizerischen Ehe- und Erbrecht in keiner Weise vertraut sind und auch den Fehler machen, auf schweizerische Kunden unbesehen der Anwendbarkeit des schweizerischen materiellen Ehe- und Erbrechts im Todesfalle ausschliesslich nach französischen Rechtsregeln zu denken und zu handeln. Das ist grundlegend falsch und führt zu nachteiligen Lösungen für die schweizerische Kundschaft.

*Wir klären Ihre Bedürfnisse anlässlich einer Instruktionssitzung in unserer Kanzlei ab, wir sammeln mit Ihnen zusammen alle notwendigen Nachweise, Belege und Unterlagen, beglaubigen diese wo nötig und erarbeiten einen Abklärungsauftrag an unser französisches Partnernotariat, welcher die Zielsetzungen, Rahmenbedingungen, Vorgaben und bereits bestehenden Vereinbarungen (Ehevertrag, Erbvertrag, Erbverzichtsvertrag, Testamente, einfache Gesellschaft, Konkubinatsvertrag etc.) darstellt.*

*Anschliessend begleiten wir Sie zu unserem französischen Partnernotariat, in welchem Deutsch gesprochen wird und welches sich direkt an der Grenze zur Stadt Basel befindet. Dort wird mit dem zuständigen Notar die Erreichung Ihrer Zielsetzungen detailliert abgesprochen, sodass der Notar dann die nach dem französischen Recht notwendigen öffentlich beurkundeten Verträge sowie die erforderlichen Registeranmeldungen oder andere Tätigkeiten (Abklärungen über Eigentumsverhältnisse, Beibringung von Bescheinigungen aus dem französischen Liegenschaftspublicationsamt, Ersitzungsbescheinigung beim zuständigen Gemeindepräsidenten etc.) ausführen kann.*

*Wir empfehlen Ihnen, nur ausgewiesene Spezialisten für diese Rechtsberatungen beizuziehen. Nur so ist sichergestellt, dass die getroffenen Lösungen auch über den Tod hinaus unanfechtbar Bestand haben.*

---

FSDZ Rechtsanwälte & Notariat AG  
Lukas Fässler  
Rechtsanwalt