Teure Verwaltung von Liegenschaften

Sechs Erben waren zerstritten. Deshalb setzte eine Luzerner Behörde einen Erbenvertreter ein, um den Nachlass zu verwalten. Das kostete die Erben über eine halbe Million Franken.

Ein Verstorbener aus dem Kanton Luzern hinterliess seinen sechs Erben einige Liegenschaften und Bankkonten im Wert von mehreren Millionen Franken. Die Erben konnten sich nicht darüber einigen, wer die Liegenschaften verwalten und wie sie das Erbe aufteilen sollten. Ein Mitglied der Gemeinschaft beantragte bei der Luzerner Teilungsbehörde, es sei ein Erbenvertreter einzusetzen. Das Gesetz sieht eine Erbenvertretung vor, wenn die Erben nicht in der Lage sind, die Erbschaft zu verwalten. Die Teilungsbehörde ernannte einen Anwalt als Erbenvertreter und bewilligte einen Stundenansatz von 350 Franken plus Mehrwertsteuer und Spesenersatz.

Der Anwalt verwaltete die Liegenschaften ab dem Jahr 2013. Er schickte den Erben regelmässig Zwischenabrechnungen. Die Erben einigten sich nach sechs Jahren in einem Prozess vor Gericht darüber, wer welche Häuser erhält. Das Luzerner Teilungsamt beendete das Mandat des Erbenvertreters. Dieser verlangte mit seiner Schlussabrechnung ein Honorar von 553 000 Franken und bezog es vom Nachlass. Das Teilungsamt genehmigte das Honorar.

Damit waren die Erben nicht einverstanden und beschwerten sich beim Justizdepartement des Kantons Luzern. Sie argumentierten, das Teilungsamt sei nicht zuständig, das Anwaltshonorar zu genehmigen. Das Justizdepartement wies die Beschwerde ab. Das Kantonsgericht Luzern bestätigte den Entscheid. Die Teilungsbehörde sei laut Gesetz zuständig, den Erbenvertreter einzusetzen. Daher sei sie auch befugt, ihn wieder abzusetzen und das Honorar zu genehmigen.

Die Teilungsbehörde müsse das Honorar nur auf grobe Fehler hin überprüfen. Im vorliegenden Fall habe es die Rechnung nicht zu beanstanden. Der Anwalt habe insgesamt 30 Zwischenabrechnungen verschickt, auf denen die erledigten Aufgaben einzeln notiert waren. Es sei den Erben aber freigestellt, vor dem Bezirksgericht gegen den Anwalt zu klagen und Geld zurückzufordern. **Karl Kümin**

Kantonsgericht Luzern, Urteil 1H 20 2 vom 7. Februar 2022

TANJA DEMARMELS

Kantonsgericht Luzern: Genehmigte das Honorar des Erbenvertreters

Neue Urteile

Entschädigung für Baubeschränkung unterliegt der Einkommenssteuer

Die Eigentümerin einer Liegenschaft in St. Moritz GR vereinbarte mit dem Nachbarn, dass die Pflanzen und Bauten auf ihrem Grundstück eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen. Diese Pflanzen- und Bauhöhenbeschränkung liess sie im Grundbuch eintragen. Das bedeutet: Sie selbst und jeder künftige Eigentümer der Liegenschaft ist daran gebunden. Im Gegenzug erhielt die Frau eine Entschädigung von einer Million Franken.

Die Bündner Steuerverwaltung besteuerte diese Zahlung als Einkommen aus der Liegenschaft. Dagegen wehrte sich die Frau mit dem Argument, es handle sich um einen steuerfreien Kapitalgewinn. Die Behörde wies die Einsprache ab: Die Belastung des Grundstücks mit der Pflanzen- und Bauhöhenbeschränkung sei Ertrag aus unbeweglichem Vermögen und unterliege der Einkommenssteuer. Das Bündner Verwaltungsgericht und das Bundesgericht kamen auf Beschwerde der Frau hin zum gleichen Schluss. Beide Instanzen prüften zwar, ob das Entgelt stattdessen der Grundstückgewinnsteuer unterliegt. Das wäre laut Steuerharmonisierungsgesetz der Fall gewesen, wenn die Eigentumsbeschränkung den Wert des Grundstücks dauernd und wesentlich beeinträchtigen würde. Die Richter gingen aber nicht von einer wesentlichen Beschränkung aus, da die Entschädigung angesichts des Grundstückswerts von rund 52 Millionen Franken nicht einmal zwei Prozent ausmache. **bw**

Bundesgericht, Urteil 2C_730/2021 vom 19. Mai 2022

Covid-Kredit darf nicht an Aktionäre fliessen

Eine Zuger Aktiengesellschaft, die mit Öl und Gas handelt, geriet in der Coronakrise 2020 in finanzielle Schwierigkeiten. Ein Aktionär gab der Firma Anfang März ein Darlehen von 45 000 Franken. Ende März bezog der Betrieb einen Covid-Kredit über 500 000 Franken. Darin verbürgte sich der Bund, der Bank bei einem Darlehensverlust das Geld zu erstatten.

Ende 2020 forderte der Aktionär vereinbarungsgemäss sein Darlehen zurück. Die AG verweigerte die Rückzahlung des Darlehens. Sie müsse zuerst den Covid-Kredit zurückzahlen. Der Aktionär betrieb die Gesellschaft. Diese stellte sich auf den Standpunkt, die Forderung sei als nicht fällig zu beurteilen. Das Kantonsgericht gab dem Unternehmen recht. Laut Covid-Solidarbürgschaftsgesetz dürfen Gesellschaftern und nahestehenden Personen keine Kredite zurückbezahlt werden, bevor der Covid-Kredit abbezahlt ist. Der Bund als Bürge solle nicht für die Rückzahlung von Aktionärsdarlehen einstehen müssen. **kk**

Kantonsgericht Zug, Urteil A3 2021 2 vom 24. Januar 2022