

## Wohnrecht oder Nutzniessung?

### Inhalt

Einführung.....	2
Sie können wie folgt charakterisiert werden.....	3
Grobe Übersicht der wichtigsten Kriterien .....	3
Steuern .....	4
Bei Übertragung.....	4
Einkommenssteuer.....	4
Vermögenssteuer .....	4
Besondere Themen .....	5

**Sollen Liegenschaften an die nächste Generation übertragen werden, bestehen neben dem einfachen Verkauf auch andere Möglichkeiten. Einerseits kann die Liegenschaft mit einem Wohnrecht für die abgebende Generation oder andererseits mit einer Nutzniessung zu Gunsten der Verkäufer versehen werden. Der vorliegende Beitrag befasst sich mit diesen beiden Alternativen und den sich daraus ergebenden Konsequenzen.**

## Einführung

Ältere Eigentümer haben einen grossen Teil ihres Vermögens häufig in den Liegenschaften investiert und wollen dieses sichern. Gleichzeitig haben diese Eigentümer ein grosses Interesse daran, dass ihr Besitz nach ihrem Ableben in ihrem Sinne genutzt wird. Vorübergehend kann dies durch eine Nutzniessungsvereinbarung und/oder die Gewährung des Wohnrechts gut abgedeckt werden.



Denn mit der Übertragung der Liegenschaft an einen Nachkommen verlieren die Eltern grundsätzlich jegliche Rechte an der Liegenschaft. Es sei denn, man habe Wohnrechte oder das Recht auf Nutzniessung verbrieft. Die Rechte der Eltern (Personaldienstbarkeiten) an der abgegebenen Liegenschaft werden in der Regel auf Lebzeiten des Paares oder beim Ableben eines Ehepartners auf Lebzeiten des überlebenden Ehepartners verbrieft. Mit diesem Vorgehen können zwei Dinge erreicht werden. Erstens werden die Eltern abgesichert. Sie müssen keine oder nur geringe Mietzinsen bezahlen und können darüber hinaus ihren Lebensabend in gewohnter Umgebung verbringen. Zweitens kann diese Variante auch den Erben zugutekommen. Sollten nämlich hohe Alters- oder Pflegekosten entstehen, können Dritte den Verkauf der Liegenschaft nicht erzwingen.

Geht eine Wohnung an einen neuen Eigentümer über und ist sie mit einem Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvertrag versehen, kann sie wohl verkauft werden. Aufgrund diverser Unsicherheiten – Dauer der Nutzniessung oder des Wohnrechts der ehemaligen Eigentümer etc. – dürfte es aber nicht leicht sein, einen Käufer zu finden. Dies, weil der Käufer die bestehenden Rechte voll und ganz weiterhin gewähren oder allenfalls entgelten müsste.

## Sie können wie folgt charakterisiert werden

	Wohnrecht	Nutzniessung
Kurzerklärung	Das Recht von natürlichen Personen, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes zu bewohnen (kostenfrei oder mit einer Kostendefinition).	Der Nutzniesser darf die Liegenschaft weiterhin nutzen, verwalten und die Erträge selbst beziehen.
Was schliesst die Nutzung ein?	Die Nutzung ist persönlich und nicht übertragbar! Sie kann auf einzelne Teile einer Liegenschaft beschränkt werden.	Der Nutzniesser kann Räume vermieten (also nicht nur selbst darin wohnen) und verwalten. Dies trifft auf Teile oder ganze Liegenschaften zu.
Kostentragung	Der Wohnberechtigte übernimmt kleine Reparaturen, den normalen Wohnungsunterhalt und die Nebenkosten (analog zu Mietwohnungen). Die übrigen Kosten (inkl. Hypothekarzinsen) bezahlt der Eigentümer.	Der Nutzniesser bezahlt neben den Unterhalts- und Nebenkosten zusätzlich die Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und andere direkte Aufwendungen.

Es besteht durchaus die Möglichkeit, abweichende Vereinbarungen schriftlich zu treffen. Das Wohnrecht unterscheidet sich von der Nutzniessung im Wesentlichen darin, dass der Berechtigte seine Rechte verliert, wenn er aus der Wohnung auszieht. Bei der Nutzniessung hingegen kann er die Einnahmen aus Mieten einkassieren. Der Nutzniesser kann die Liegenschaftserträge einsetzen, um die Ausgaben anderweitig zu verwenden (z.B. für eine Alterswohnung, für Reisen usw.). Auch kann der Nutzniesser kleinere Investitionen von sich aus tätigen, ohne dem Eigentümer dafür Rechenschaft geben zu müssen. Er kann diese Investitionen steuerlich geltend machen.

Beide Rechte sind personengebunden und erlöschen nach dem Ableben ohne Rechte an die Nachkommen.

## Grobe Übersicht der wichtigsten Kriterien

	Wohnrecht	Nutzniessung
Gewöhnlicher Unterhalt (analog zu einem Mietvertrag)	Berechtigter	Nutzniesser
Grössere Unterhaltsaufwendungen	Eigentümer	Nutzniesser
Versteuerung Eigenmietwert	Berechtigter	Nutzniesser
Versteuerung Ertrag durch Dritte	Eigentümer	Nutzniesser
Versteuerung Vermögenswert (Katasterwert)	Eigentümer	Nutzniesser
Abzug Hypotheken (Schulden)	Eigentümer	Nutzniesser
Schuldzinsen	Eigentümer	Nutzniesser
Versicherungen	Eigentümer	Nutzniesser

Die gesetzliche Regelung der Kostentragung zwischen dem Eigentümer und dem Wohnberechtigten oder Nutzniesser ist weitgehend dispositiv und damit gestaltungsfrei. Mit anderen Worten können die beiden Parteien die Kostentragung anders vereinbaren. Diese Regelungen sind immer abzufragen.

## Steuern

### Bei Übertragung

Wird das Wohn- und Nutzniessungsrecht zu Lebzeiten unentgeltlich übertragen, handelt es sich um eine Schenkung. Ermittelt wird der Wert der Schenkung vom Vermögenswert abzüglich des kapitalisierten Wertes des Wohn- oder Nutzniessungsrechtes. Bestehen noch Hypotheken, werden diese ebenfalls abgezogen. Diese Art von Übertragung wird als gemischte Schenkung angesehen. Ausser Appenzell Innerrhoden haben alle Kantone Schenkungen an Nachkommen von den Steuern befreit.

In beiden Fällen wird die Grundstückgewinnsteuer bei einer Übertragung an Nachkommen aufgeschoben. Die Besitzdauer wird mit der Transaktion nicht unterbrochen und Handänderungssteuern fallen normalerweise nicht an.

### Einkommenssteuer

Nutzniessung	Wohnrecht
<p>Der Nutzniesser versteuert weiterhin den Ertrag (Eigenmietwert/Dritterträge) und zieht die von ihm zu tragenden Kosten (Unterhalt, Zinsen, Versicherungsprämien usw.) ab.</p> <p>Der Eigentümer der Liegenschaft versteuert während der Nutzniessung kein Einkommen aus dem Grundstück.</p>	<p>Der Wohnberechtigte versteuert den Eigenmietwert der betroffenen Räumlichkeiten und kann die zugelassenen und von ihm zu tragenden Aufwendungen abziehen. Der Eigentümer versteuert die allenfalls <b>restlichen</b> Räume mit dem Eigenmietwert minus den dafür anfallenden Aufwendungen.</p>

### Vermögenssteuer

Nutzniessung	Wohnrecht
<p>Die <i>Nutzniesser</i> haben in ihrer Steuererklärung den amtlichen Wert der Liegenschaft abzüglich der zugehörigen Schulden (Hypothek) zu versteuern.</p> <p>Der <i>Eigentümer</i> hat nichts zu versteuern.</p>	<p>Der <i>Wohnberechtigte</i> hat die Liegenschaft nicht mehr als Vermögen zu versteuern.</p> <p>Der <i>Eigentümer</i> hat das Grundstück zum amtlichen Wert minus zugehöriger Schulden zu versteuern.</p>

## Besondere Themen

Sollte ein Elternteil in Verwandtenunterstützungspflicht kommen, kann die Schenkung aufgerechnet und als Vermögensverzehr angerechnet werden.

TIPP: Allenfalls ist es ratsam, für den Wert der Liegenschaft (Wert nach Abzug von Schulden und Rechten) ein zinsloses Darlehen anstelle einer Schenkung zu vereinbaren. Auf diese Weise kann vereinbart werden, das Darlehen stetig zu amortisieren und den Eltern ein regelmässiges Einkommen zu generieren. Die Schenkung der Restschuld ist immer möglich.

TIPP: Je nach Situation kann es sich für die Parteien auch lohnen, nur einen Mietvertrag zu erstellen.