

Nutzniessung oder Wohnrecht

Was ist sinnvoller beim Eigenheim?



Gianmarco Coluccia

*MLaw, Rechtsanwalt, Notter
Advokatur und Notariat, Baden*

Es ist eine Möglichkeit, das Eigenheim im Voraus an die eigenen Nachkommen zu übertragen und so lange wie möglich darin zu wohnen. Die Idee ist, dass die Nachkommen beim Ableben des zweitversterbenden Elternteils keine Diskussionen betreffend die Liegenschaft haben. Zudem soll die Liegenschaft geschützt werden, falls ein Ehegatte im Alter pflegebedürftig wird. Was sind die Unterschiede zwischen der

Nutzniessung und dem Wohnrecht und worauf muss geachtet werden?

Die Liegenschaft im Alter

Ist jemand pflegebedürftig, können die monatlichen Kosten bis zu 10'000 Franken betragen. Diese Kosten können oft nicht mit der Rente aus AHV und Pensionskasse gedeckt werden. Der Pflegebedürftige ist dann auf Ergänzungsleistungen angewiesen. Hat man jedoch noch Vermögen, muss man dies zuerst aufbrauchen, bevor man Anspruch auf Ergänzungsleistungen hat. Hat der Pflegebedürftige eine Liegenschaft, so wird erwartet, dass diese verkauft oder vermietet wird, damit die Pflegekosten gedeckt werden können.

Das Überschreiben der Liegenschaft auf die Nachkommen schützt in einem ersten Schritt vor dem Vermögensverzehr. Dies kann aber auch Nachteile haben. Zuerst einmal ist die vorzeitige Übertragung der

Liegenschaft an die Nachkommen nichts anderes als eine Schenkung. Dieser Vermögensverzicht wird bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen trotzdem als sogenanntes hypothetisches Vermögen angerechnet. Ausgenommen davon sind 10'000 Franken pro Jahr, welche verschenkt werden dürfen. Obwohl der Pflegebedürftige das Vermögen nicht mehr hat, werden ihm somit die Ergänzungsleistungen gekürzt oder es bestehen keine Ansprüche auf Ergänzungsleistungen. Kann der Pflegebedürftige mit seiner Rente und aufgrund der fehlenden Ergänzungsleistungen die Kosten seines Heimaufenthaltes nicht zahlen und verfügt er über kein Vermögen mehr, bleibt nur noch die Sozialhilfe. Dies kann dazu führen, dass nur gerade die Mindestleistung bei der Pflege erbracht werden. Zudem könnte das Sozialamt von den Nachkommen die sogenannte Verwandtenunterstützung verlangen. Das heisst, dass Nachkommen, welche sich in finanziellen günstigen Verhältnissen befinden, zur finanziellen Unterstützung der Eltern gezwungen werden können.

Kommt eine Übertragung der Liegenschaft in Frage, so kann sie mit einer Nutzniessung oder einem Wehrrecht belastet werden. Damit könne die Eltern weiterhin in der Liegenschaft wohnen bleiben, obschon diese den Nachkommen gehört. Die Nutzniessung und das Wohnrecht sind beides Dienstbarkeiten, welche eine Liegenschaft belasten. Entsprechend müssen sie im Grundbuch aufgeführt sein und der Dienstbarkeitsvertrag notariell beurkundet werden. Nachfolgend werden die Unterschiede der Nutzniessung und des Wohnrechts erläutert.

Die Nutzniessung

Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert. Dies bedeutet, dass der Nutzniessungsberechtigte den Vermögenswert selbst benutzen und gebrauchen darf,

obschon er nicht Eigentümer ist. Damit dürfen die Eltern das Einfamilienhaus selbst bewohnen oder an Dritte vermieten und verpachten und die Zinserträge beziehen. Die Nutzniessung kann nachträglich nicht entzogen werden. Den Eigentümern (also den Nachkommen) bleibt damit nur das «nackte» Eigentum. Die Eltern müssen den Bestand des Vermögenswertes erhalten, sodass nach Erlöschen der Nutzniessung der Vermögenswert den Nachkommen zurückgegeben werden kann. Die Nutzniessung als solche ist nicht übertragbar und nicht vererblich. Sie erlischt damit spätestens beim Tod der Eltern.

Der Berechtigte kommt für den gewöhnlichen Unterhalt des mit der Nutzniessung belasteten Grundstücks bzw. Gebäudeteils auf. Dazu gehören die Reinigung, Pflege und Wartung sowie laufende Reparaturen. Weiter gehen die Versicherungsprämien, Steuern und Abgaben sowie die Heiz- und Nebenkosten ebenfalls zu Lasten des Nutzniessers. Schlussendlich bezahlt der Nutzniesser auch die Hypothekarzinsen. Alle anderen Kosten trägt der Eigentümer. Insbesondere die Kosten für ausserordentliche Reparaturen. Natürlich können die Parteien eine andere Abmachung treffen.

Das Wohnrecht

Das Wohnrecht verleiht dem Berechtigten die Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines Gebäudes zu wohnen. Das Wohnrecht ist nicht übertragbar und nicht vererblich und erlischt somit spätestens beim Tod des Berechtigten. Ohne anderslautende Vereinbarung ist sowohl die Einräumung des Wohnrechts als auch die Ausübung des Wohnrechts unentgeltlich. Vorbehalten bleibt die Kostentragungspflicht des Berechtigten. Im Gegensatz zur Nutzniessung dürfen die Eltern zwar in der Liegenschaft wohnen, diese aber nicht vermieten oder verpachten.

Bei einem Wohnrecht gehen die Hypothekarzinsen zu Lasten der Nachkommen als neue Eigentümer. Dies kann aber im Wohnrechtsvertrag anders geregelt werden. Beim Wohnrecht bezahlt der Wohnrechtsberechtigte die Kosten für den gewöhnli-

chen Unterhalt (wie der Nutzniessungsrechte) sowie die Heiz- und Nebenkosten, welche sich auf die von ihm ausschliesslich benutzten Räumlichkeiten beziehen.

Steuerliche Behandlung

Die unentgeltliche Einräumung eines Nutzungsrechts ist in Bezug auf die Erbschafts- und Schenkungssteuer grundsätzlich ein steuerbarer Vermögensanfall. Zu versteuern ist der kapitalisierte Wert der Nutzniessung. Wird für die Einräumung eines Nutzungsrechts ein marktkonformes periodisches Entgelt bezahlt, ist dies ähnlich wie bei einem Mietverhältnis als Vermögensertrag zu besteuern. Wird hingegen für die Einräumung eines Nutzungsrechts eine Einmalentschädigung bezahlt, vermindert sich der Wert des Grundstücks um den Wert des eingeräumten Nutzungsrechts. Der Eigenmietwert ist vom Nutzniessungsberechtigten wie auch vom Wohnrechtsberechtigten nur dann zu besteuern, wenn das Nutzungsrecht sowie des Wohnrechtsberechtigten unentgeltlich eingeräumt worden ist. Bei der Nutzniessung muss der Nutzniessungsberechtigte, beim Wohnrecht demgegenüber der Eigentümer und nicht der Wohnrechtsberechtigte das Grundstück in seinem Vermögen versteuern.

Fazit

Die Begründung eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung und die Übertragung der selbstbewohnten Liegenschaft an die Nachkommen sollten gut überlegt sein. Wird die Liegenschaft zum Beispiel als Mehrgenerationenhaus genutzt, macht eine vorzeitige Übertragung durchaus Sinn. Zielt die Übertragung nur darauf ab, einen allfälligen Vermögensverzehr im Alter aufgrund der hohen Pflegekosten zu vermeiden, sind die negativen Aspekte wie zum Beispiel die fehlenden Ergänzungsleistungen, der Gang zum Sozialamt und die Verwandtenunterstützungspflicht zu berücksichtigen.

In jedem Fall ist eine professionelle Beratung bei der Vertragsausgestaltung erforderlich, um die individuelle Situation zu analysieren und die beste Lösung zu finden.