

BALCONSULT.AG

wirtschaftsprüfung und -beratung

Consulting

Point Nr. 36

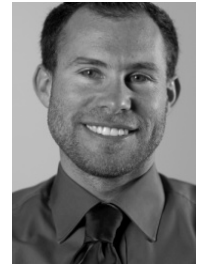
Themen dieser Ausgabe:

- **Nutzniessung / Wohnrecht -
eine Übersicht**

Sven Jundt, dipl. betriebswirtschafter hf

lange gasse 4 4052 basel
fon +41 61 205 17 00
fax +41 61 205 17 01
www.balconsult.ch

Nutzniessung / Wohnrecht – eine Übersicht



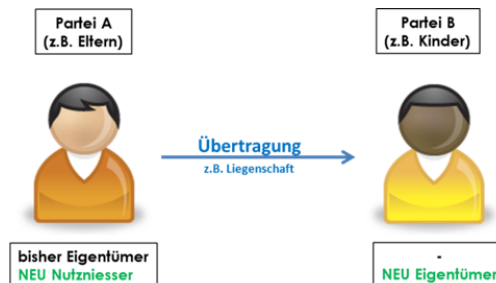
Einleitung:

Das Einräumen eines Wohnrechtes oder einer Nutzniessung wird häufig im Zusammenhang mit der Übertragung einer Liegenschaft innerhalb der Familie eingeräumt. Was sind die Unterschiede zwischen Wohnrecht und Nutzniessung? Welche steuerlichen Konsequenzen ergeben sich? Kann dadurch verhindert werden, dass das Vermögen durch Pflegeheimkosten aufgebraucht wird?

Unterscheidung Nutzniessung und Wohnrecht:

Nutzniessung und Wohnrecht sind beides beschränkte Rechte an Eigentum. Sie werden zivilrechtlich durch Vertrag oder durch letztwillige Verfügung eingeräumt und sind im Grundbuch einzutragen. Grundsätzlich unterscheiden sich Nutzniessung und Wohnrecht wie folgt:

	<u>Nutzniessung</u>	<u>Wohnrecht</u>
Begründung	auf Grundstücken, beweglichen Vermögenswerten und Rechten	nur auf Grundstücken
Recht	zum Gebrauch und zur Nutzung, d.h. Befugnis zur Bewirtschaftung der Sache und die erzielten Erträge zu behalten (z.B. Mieteinnahmen bei Mehrfamilienhäusern)	zum Bewohnen eines Gebäudes oder Teile davon
Übertragbarkeit des Rechts	Ja, kann auf Dritte übertragen werden (z.B. Weitervermietung)	Nein, Wohnrecht gilt nur für den Berechtigten (keine Weitervermietung möglich)



Rechte und Pflichten:

Nutzniessung: Nach der Übertragung ändert sich meist nur der Grundbucheintrag. Der Nutzniesser trägt nach wie vor die Kosten für den gewöhnlichen Unterhalt, die üblichen Versicherungen (z.B. Elementarschäden und Haftpflicht), die mit der Liegenschaft verbundenen Gebühren und Abgaben sowie die Schuldzinsen (die Zinszahlungspflicht ist auf die Höhe der Hypothek bei Beginn der Nutzniessung begrenzt).

Grössere Investitionen/Renovationen sind gemäss Gesetz vom Eigentümer zu übernehmen. Der Eigentümer kann vom Nutzniesser verlangen, dass er ihm die erforderlichen Kosten für die Dauer der Nutzniessung zinsfrei zur Verfügung stellt. Falls dies nicht möglich ist, kann der Eigentümer zur Kapitalbeschaffung auf das Nutzniessungsobjekt zurückgreifen (z.B. durch Erhöhung/Errichtung einer Hypothek, die der Nutzniesser zu verzinsen hat).

Wohnrecht: Es ist zu beachten, dass - im Gegensatz zur Nutzniessung - der Eigentümer für die Schuldzinsen aufzukommen hat (sofern nichts anderes vereinbart wurde) und der Wohnrechtberechtigte lediglich den gewöhnlichen Unterhalt zu tragen hat.

Die vorgängig genannten, gesetzlichen Vorgaben bezüglich Nutzniessung und Wohnrecht, insbesondere betreffend Investitionen, Unterhalt und Kostenaufteilung sind nicht zwingender Natur. Somit haben die beteiligten Parteien relativ viel Spielraum zur individuellen Festlegung und Konkretisierung. Um allfällige spätere Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt es sich daher einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag auszuarbeiten.

Steuerliche Betrachtung:

Errichtung der Nutzniessung/des Wohnrechts:

Bei der Vermögenssteuer stellt die Errichtung für beide Parteien eine steuerneutrale Vermögensumschichtung dar. Besondere Beachtung ist jedoch der Grundstückgewinnsteuer, der Schenkungs-/Erbchaftsteuer und der Handänderungssteuer zu schenken. Ob im Einzelfall jeweils eine Spezialsteuer ausgelöst wird ist individuell zu prüfen. Es empfiehlt sich, die jeweiligen kantonalen Regelungen zu konsultieren. Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich.

Ausüben der Nutzniessung/ordentliche Steuern:

Im Normalfall ändert sich bei der Nutzniessung steuerlich nichts. Bitte beachten Sie die Aufstellung auf Seite 4.

Reduktion der Steuerbelastung:

Es kann sich lohnen die Liegenschaft zu Lebzeiten in Form einer Schenkung (mittels Nutzniessung) an die Erben zu übertragen (insbesondere wenn die Erben nicht von der Schenkungs-/Erbchaftssteuer befreit sind). Dies daher, weil sich der für die Schenkungssteuer massgebende Wert durch die Einräumung der Nutzniessung reduziert. Der Wert der Nutzniessung ist abhängig vom Alter des Schenkers - je jünger dieser ist, je höher ist der Wert der abgezogen werden kann.

Vermögensreduktion durch Pflegeheimkosten:

Durch die Einrichtung der Nutzniessung mittels Schenkung könnte verhindert werden, dass das Vermögen des (bisherigen) Eigentümers durch Pflegeheimkosten aufgebraucht wird. Leider wird dieses Problem dadurch meist nicht wirklich gelöst. Kann nämlich der Pflegebedürftige seine Heimkosten nicht mehr bezahlen, werden diese durch die Ergänzungsleistung (vorläufig) übernommen. Wurden in der Vergangenheit Schenkungen getätigt, kann gegebenenfalls Rückgriff auf die direkten Nachkommen genommen werden. Bei der vorgehenden Schenkung des Eigenheims an die Nachkommen ist ein Rückgriff daher durchaus möglich. Der Rückgriff ist unbegrenzt möglich und nicht auf 10 Jahre begrenzt.

Weitere Überlegungen:

- Es ist zu beachten, dass die Errichtung der Nutzniessung/des Wohnrechts jeweils Notariats- und Grundbuchgebühren auslöst.
- Durch die Errichtung der Nutzniessung/des Wohnrechts kann die Liegenschaft gezielt auf bestimmte Personen/eine bestimmte Person zugewiesen werden und somit der späteren erbrechtlichen Zuteilung vorweg genommen werden (allfällige Pflichtteile müssen berücksichtigt werden). Es ist zu bedenken, dass die Zuteilung jedoch später nicht mehr geändert werden kann (da nicht mehr Eigentümer).
- In Bezug auf eine bestehende Finanzierung bei einer Bank ist sicherzustellen, dass die Tragbarkeit weiterhin gegeben ist. Im Normalfall wird zwar für die Berechnung weiterhin auf den Nutzniesser abgestellt, es empfiehlt sich jedoch, dies vorgängig mit der jeweiligen Bank zu klären.

Ausüben der Nutzniessung/ordentliche Steuern:

	Nutzniessung		Wohnrecht	
	Eigentümer	Nutzniesser	Eigentümer	Wohnrechtsberechtigter
Eigenmietwert	*	Nutzniesser zu 100%		Wohnrechtsberechtigter zu 100%
Fremdmieteträge	*	Nutzniesser zu 100%	Eigentümer	
Unterhaltskosten	Eigentümer, soweit übernommen	Nutzniesser, soweit übernommen	Eigentümer, soweit übernommen	Wohnrechtsberechtigter, soweit übernommen
Hypothekarzinsen	Eigentümer, soweit übernommen	Nutzniesser, soweit übernommen	Eigentümer, soweit übernommen	Wohnrechtsberechtigter, soweit übernommen
Vermögenssteuerwert abzüglich Hypothekarschulden		Nutzniesser	Eigentümer	

* Obwohl der Eigentümer bei der Nutzniessung keinerlei Einkommen aus dem Grundstück erzielt, kann er die selber getragenen Unterhaltskosten (z.B. bei grösseren Investitionen/Renovationen) vom Roheinkommen abziehen. Allfällige wertvermehrnde Kosten können beim Immobilienverkauf als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuerdeklaration angerechnet werden.