

Medien-Information

Dierikon/Luzern, Februar 2016

Wohnrecht oder Nutzniessung – welches ist die bessere Variante?

Eltern sehen sich aufgrund unterschiedlicher Überlegungen oftmals veranlasst, ihr Grundeigentum zu Lebzeiten auf ihre Kinder zu übertragen, sich gleichzeitig aber den Verbleib im abgetretenen Grundeigentum vorzubehalten. Dabei stellt sich in der Praxis regelmässig die Frage, ob die Eltern das Grundeigentum besser aufgrund eines Wohnrechts oder aber einer Nutzniessung nutzen sollen.

Inhalt der Berechtigung

Das **Wohnrecht** vermittelt den Eltern die Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen zu wohnen. Da das Wohnrecht unübertragbar ist, können die Eltern die Wohnung nur selbst bewohnen, nicht aber Dritten vermieten. Die **Nutzniessung** hingegen verleiht den Eltern den vollen Genuss des Grundeigentums. So steht ihnen das Recht auf dessen Besitz, Gebrauch und Nutzung zu. Die Eltern können die Bewirtschaftung und Verwaltung bestimmen und aufgrund der Übertragbarkeit des Nutzniessungsrechts haben sie die Wahl, das Grundeigentum selbst zu bewohnen oder Dritten zu vermieten.

Gestaltungsmöglichkeit der Kostentragung

Das Gesetz sieht zwar Regelungen vor, welche Kosten durch die Kinder als Grundeigentümer und welche durch die Eltern als Wohnrechts- oder Nutzniessungsberechtigte zu tragen sind. Diese Regelungen können durch die Parteien jedoch abgeändert werden. Dadurch können sie primär selbst bestimmen, wer in welchem Umfang für welche Kosten aufzukommen hat. Legen die Parteien keine individuellen Kostentragungsregeln fest, so verteilt das Gesetz die Kosten wie folgt: Beim **Wohnrecht** tragen die Eltern nur den gewöhnlichen Unterhalt, d.h. kleine Reparaturen und Nebenkosten und die Kinder alle übrigen Kosten. Bei der **Nutzniessung** tragen die Eltern den gewöhnlichen Unterhalt, die Kosten der Bewirtschaftung und Verwaltung, die Versicherungs-

prämien, die Hypothekarzinsen, sonstige periodische Gebühren und die Steuern. Die Kinder kommen nur für den aussergewöhnlichen Unterhalt bzw. grundlegende Arbeiten zum Schutz der Sache auf.

Steuerliche Folgen

Beim **Wohnrecht** versteuern die Eltern den Eigenmietwert als Einkommen, wobei die von ihnen getragenen Unterhaltskosten sowie die im Rahmen des entgeltlichen Wohnrechts entrichteten Gegenleistungen abzugsfähig sind. Die Kinder versteuern den Vermögenswert des Grundstücks als Vermögen und die beim entgeltlichen Wohnrecht bezogenen Gegenleistungen als Einkommen, wobei die von ihnen bezahlten Hypothekarzinsen und die übrigen von ihnen über den gewöhnlichen Unterhalt hinaus getragenen Unterhaltskosten abzugsfähig sind. Bei der **Nutzniessung** versteuern die Eltern den Eigenmietwert als Einkommen und den Vermögenswert des Grundstücks als Vermögen, wobei der Grundstücksunterhalt und die Hypothekarzinsen sowie die im Rahmen des entgeltlichen Wohnrechts erbrachten Gegenleistungen abzugsfähig sind. Die Kinder versteuern die im Rahmen des entgeltlichen Wohnrechts bezogenen Leistungen als Einkommen.

Fazit

Ob, zu welchem Wert und zu welchen Gegenleistungen die Eltern ihr Grundeigentum auf alle oder einzelne ihrer Kinder übertragen und ob sich die Eltern vorteilhafterweise das Wohnrecht oder die Nutzniessung am Grundeigentum vorbehalten, bedarf einer minutiösen und weitsichtigen Gesamtbetrachtung aller relevanten Umstände. Wollen die Eltern mit dem Grundeigentum künftig weniger zu tun haben, würde sich ein Wohnrecht anbieten. Im umgekehrten Fall wäre eher eine Nutzniessung zu favorisieren. Zu berücksichtigen ist sodann, dass bei einem alters- oder gesundheitsbedingten Übertritt der Eltern in eine Pflegeinstitution das Wohnrecht durch die Eltern nicht mehr ausgeübt werden könnte und die Eltern aus ihrer Berechtigung keine Vorteile mehr hätten. Bei einer Nutzniessung dagegen stünde den Eltern nach wie vor die Möglichkeit offen, das Grundstück zu vermieten und den Mietzins zu beanspruchen. Diese und weitere Überlegungen sind mit Bedacht und Weitsicht unter Einbezug fachkundiger Beratung anzustellen. Empfehlenswert ist es in jedem Falle, eine umfassende Lösung anzustreben, welche allen relevanten Sachverhaltelementen gerecht wird und nicht nur eine fragmentarische, isolierte Eigentumsübertragung ohne weitere Klärungen und Regelungen umsetzt.



Inhalt erstellt durch:

lic. iur. Michael Sigerist, LL.M., Rechtsanwalt und Notar, Luzern
sigerist@sizu.ch oder sigerist@erbrechtsberater.ch
www.sizu.ch oder www. Erbrechtsberater.ch

Medien-Kontakt

Jonas Käppeli, Leiter Marketing & Events RE/MAX Switzerland
Telefon 041 429 81 81
jonas.kaeppli@remax.ch

RE/MAX ist der weltweit führende Immobilienvermittler und seit über 17 Jahren in der Schweiz vertreten. RE/MAX ist mit über 100 Büros und mehr als 360 Maklerinnen und Maklern die Nummer 1 in der Schweiz und bietet mit über 3'800 Objekten das grösste Angebot. Die Franchisenehmer sind in allen Sprachregionen der Schweiz flächendeckend positioniert. Die RE/MAX Idee – lokal verankerte und kundennahe Maklerinnen und Makler vermitteln Immobilien vernetzt und mit hoher Dienstleistungsqualität – führte zu einem enormen Bekanntheitsgrad der Marke und zu starkem Wachstum. RE/MAX wurde 1973 in Denver, Colorado, gegründet und ist heute mehr als 95 Ländern aktiv. Rund 100'000 Immobilienmakler und über 6'500 Büros sind Teil dieser einzigartigen Erfolgsstory.