



Eltern übertragen ihr Haus an die Kinder, behalten sich aber Wohnrecht oder Nutzniessung vor – zwei Institute mit unterschiedlichen Rechten und Pflichten und Steuerfolgen.

Unterschiede Wohnrecht und Nutzniessung

Achtung: Änderung in der Vermögenssteuer in Sicht

Eine Büwo-Leserin fragt:

Wir diskutieren immer wieder daheim, ob wir unsere Liegenschaft nicht an unsere Kinder abtreten und uns die lebenslängliche und unentgeltliche Nutzniessung oder das Wohnrecht vorbehalten sollen. Wir könnten dann in unserem Haus wohnen bleiben und es würde sich nichts ändern. Was sind denn überhaupt die Unterschiede zwischen Wohnrecht und Nutzniessung? D.S. aus C.

Der Experte antwortet:

Ihre Frage ist in der Praxis sehr bedeutsam. Bei Schenkungen oder Abtretungen auf Rechnung künftiger Erbschaft von Liegenschaften wollen sich die Eltern regelmässig den Nutzen an der Liegenschaft vorbehalten. Die Nachkommen stehen damit nur als Eigentümer im Grundbuch, haben aber keinen Nutzen an der Liegenschaft. Über den Gebrauch der Liegenschaft entscheiden die Wohnrechtsberechtigten oder die Nutzniesser.

Beim Wohnrecht ist der Kreis der möglichen Nutzer kleiner als bei der Nutzniessung. Das Wohnrecht steht grundsätzlich den Berechtigten zu und diese dürfen nur noch ihre Familienangehörigen und Hausgenossen zu sich in die Wohnung aufnehmen. Zu diesem Kreis der Berechtig-

ten gehören übrigens auch die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner. Das Wohnrecht kann aber auch ausdrücklich nur auf die Berechtigten lauten. Dann darf niemand anders die Wohnung benützen. Ist dem Berechtigten die Wohnnutzung nicht mehr möglich, etwa bei einem definitiven Wegzug ins Pflegeheim, dann kann der Eigentümer berechtigt sein, das Wohnrecht löschen zu lassen.

Die Nutzniessung gibt hier den Nutzniessern mehr Freiheit: Sie können das ihnen zur Nutzung überlassene Haus Dritten vermieten und die Mietzinsen einnehmen. Dies kann gerade beim Wegzug in ein Pflegeheim willkommene Einnahmen generieren, sofern die Liegenschaft ohne grössere Investitionen vermietbar ist.

Beim unentgeltlichen und ausschliesslichen Wohnrecht und bei der unentgeltlichen Nutzniessung haben die Berechtigten den Unterhalt der Liegenschaft zu besorgen. Ausbesserungen und Erneuerungen, die dazu dienen, den Bestand der Liegenschaft zu erhalten, haben die Berechtigten vorzunehmen. Wertvermehrnde Investitionen dagegen sind Sache der Eigentümer, was sowohl beim Wohnrecht als auch bei der Nutzniessung zu Diskussionen

führen kann – gerade, wenn es nicht eindeutig ist, ob eine Erneuerung nur werterhaltend oder schon wertvermehrend ist.

In erbrechtlicher Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass die heute noch geltende Gerichtspraxis sowohl das vorbehaltene Wohnrecht als auch die vorbehaltene Nutzniessung als eigene Leistung der Empfänger betrachten. Diese können sich also beide Vorbehalte wie eine den Abtretern erbrachte Leistung anrechnen lassen, womit sie den Anrechnungswert und damit auch eine spätere Ausgleichspflicht reduzieren. Da beide Institute somit wie ein Entgelt wirken, sind sie für die Grundstücksgewinnsteuer zu berücksichtigen. Sind sie – allenfalls mit der Übernahme einer laufenden Hypothek – höher als die Anlagekosten fällt Grundstücksgewinnsteuer an.

Eine wichtige Änderung bahnt sich übrigens wegen eines Bundesgerichtsentscheids im Kanton Genf für die Vermögenssteuer an: Bislang hat der Kanton Graubünden beim unentgeltlichen Wohnrecht und bei der unentgeltlichen Nutzniessung Vermögen und Einkommen bei den Berechtigten erhoben. Neu wird sich das für die Vermögenssteuer ab der Steuerperiode 2025 ändern: Neu muss beim

Wohnrecht der Eigentümer (hier also Ihre Nachkommen) das Vermögen versteuern, während die Berechtigten die Einnahmen im Einkommen versteuern müssen. Bei der Nutzniessung bleibt es wie bis jetzt: Einkommens- und Vermögenssteuern werden bei der unentgeltlichen Nutzniessung bei den Nutzniessern erhoben. Dies alles soll bereits auf die Steuerperiode 2025 wirksam sein. Aus diesem Grund kann es ratsam sein, das bestehende Wohnrecht zu löschen und neu eine Nutzniessung zu begründen.



Der Experte

Dr. iur. Rudolf Kunz ist Rechtsanwalt und arbeitet bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG.

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Sie berät sowohl natürliche Personen als auch Unternehmen. Rudolf Kunz ist Fachanwalt SAV Erbrecht und Mediator und bevorzugt im Erbrecht tätig.