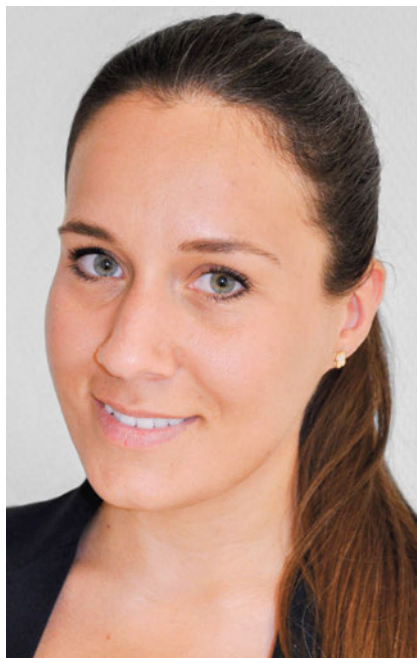


Die Übertragung von Liegenschaften

Bei der Übertragung von Liegenschaften und der Einräumung eines Nutznießungs- oder Wohnrechts ist auf die steuerlichen Auswirkungen und weitere Verpflichtungen zu achten.



Von **Katja Stieghorst**

Juristin

Hauseigentümergeverband Schweiz

Mit zunehmendem Alter kann es vorkommen, dass selbstbewohntes Wohneigentum für die Bewohner zu gross wird. Oftmals ist dies der Fall, wenn die Kinder aus dem Haus sind und selber Familien gegründet haben, oder wenn beispielsweise aufgrund von gesundheitlichen Einschränkungen Treppenstufen oder Ähnliches zu einem schwer überwindbaren Hindernis werden. Die Überlegung, das Haus an Nachkommen zu übertragen, ist meist nicht fern. Damit einher geht aber oftmals auch der Wunsch, weiterhin dort wohnen bleiben zu dürfen, beispielsweise in einer Einliegerwohnung. Oder es gibt andere Gründe, das Wohneigentum schon zu Lebzeiten zu übertragen, dieses jedoch weiterhin selbst zu bewohnen. In diesen Fällen ist neben einem ordentlichen Mietverhältnis auch die Einräumung eines Wohnrechts oder einer Nutznießung denkbar. Dabei sollte jedoch auf mögliche steuerliche Auswirkungen geachtet werden, damit es keine bösen Überraschungen gibt.

Unterscheidung zwischen Nutznießung und Wohnrecht

Wird die Einräumung eines Nutznießungs- oder eines Wohnrechts vereinbart, ist für eine gültige Errichtung ein öffentlich beurkundeter Vertrag und eine Eintragung ins Grundbuch erforderlich. Dennoch unterscheiden sich die beiden Rechte deutlich. So verleiht eine Nutznießung dem Berechtigten die Befugnis, die Sache wirtschaftlich zu nutzen, während das Wohnrecht nur das Recht umfasst, in dem Gebäude oder einem Teil davon zu wohnen. Das Nutznießungsrecht ist in der Regel übertragbar, während das Wohnrecht höchstpersönlich und damit nicht übertragbar ist. Zieht die ältere Generation zum Beispiel in ein betreutes Wohnen um, so kann bei einer Nutznießung die Wohnung durch sie weitervermietet werden und die Mieteinnahmen kommen ihnen zugute.

Neben den Rechten auch die Pflichten nicht vergessen

Gleich ist der Nutznießung und dem Wohnrecht, dass die Berechtigten für den «gewöhnlichen Unterhalt der Sache» aufkommen müssen. Dies umfasst laufende Reparaturen sowie kleinere Ausbesserungen und Erneuerungen, wie beispielsweise Unterhaltsarbeiten an Leitungen oder Reparaturen von schadhaften Stellen an Mauern oder am Dach. Bei einer Nutznießung obliegt dem Berechtigten zudem die Pflicht, die Sache in ihrer Substanz zu erhalten. Die herrschende Lehre sieht diese Pflicht auch beim Wohnrecht und stellt sich auf den Standpunkt, dass nur wichtigere Arbeiten oder Vorkehrungen zum Schutz des Gegenstandes vom Eigentümer zu übernehmen sind.

Auch in steuerlicher Hinsicht ist Vorsicht geboten. Denn mit der Einräumung eines Wohnrechts oder einer Nutznießung muss der Berechtigte zunächst einmal den Eigenmietwert versteuern. Im Gegenzug können die Kosten für die Erfüllung der vorerwähnten Unterhaltspflichten abgezogen werden.

Die Schuldzinsen hingegen können nur von demjenigen abgezogen werden, der am Schuldverhältnis beteiligt ist, ungeachtet dessen, wer diese Schuldzinsen effektiv zahlt.

Auch auf die Vermögenssteuer ist zu achten

Die Handhabung der Vermögenssteuer bei einem unentgeltlichen Wohnrecht ist je nach Kanton unterschiedlich. Grundsätzlich obliegt die Pflicht zur Zahlung der Vermögenssteuer für die entsprechende Immobilie dem Wohnrechtsgeber, also dem Eigentümer. In einigen Kantonen muss jedoch die berechtigte Person das Vermögen versteuern. Anders sieht es bei einer unentgeltlichen und selbstgenutzten Nutznießung aus. In diesem Fall muss die berechtigte Person für die Vermögenssteuern aufkommen.

Bei der entgeltlichen Gewährung von einem Wohnrecht oder einer Nutznießung sind wiederum Besonderheiten zu beachten. Bei einem entgeltlichen Wohnrecht, das durch eine einmalige Kapitalzahlung oder monatliche Abzahlungen des Kaufpreises vergütet wird, können diese Zahlungen nicht vom Eigenmietwert abgezogen werden. Bei periodischen finanziellen Leistungen hingegen ist seitens der berechtigten Person analog zu einem Mietverhältnis kein Eigenmietwert zu versteuern, sondern der Eigentümer hat die erhaltenen Zahlungen als Einkommen zu versteuern. Auch bei einer entgeltlichen Nutznießung sind die erhaltenden Zahlungen durch den Eigentümer als Einkommen zu versteuern und zudem hat die berechtigte Person den Eigenmietwert zu versteuern, in der Regel ohne Abzugsmöglichkeiten für die geleisteten Zahlungen.

Eine Übertragung des Wohneigentums mit einem Wohnrecht oder einer Nutznießung ist daher in jedem Fall auf ihre individuellen steuerlichen Auswirkungen hin zu untersuchen.

katja.stieghorst@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch