

STEUERN IM GRIFF

WOHNRECHT UND NUTZNIESSUNG BEI IMMOBILIEN

Steuertipp 17: Wenn Eltern ihre Liegenschaft auf die Nachkommen übertragen



Wer seine Liegenschaft auf eine andere Person überträgt, kann sich ein Wohn- oder Nutzniessungsrecht vorbehalten. Was bedeutet dies in steuerlicher Hinsicht? Wo liegen die Unterschiede zwischen Wohnrecht und Nutzniessung? Dies zeigen wir Ihnen nachfolgend am Beispiel, wenn Eltern ihre Liegenschaft zu Lebzeiten auf ihre Kinder übertragen.

Übertragen Eltern eine selbstbewohnte Liegenschaft auf ihre Nachkommen, verlieren sie jegliche Berechtigung an dieser, es sei denn, sie behalten sich ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung an der Liegenschaft vor. Diese Personaldienstbarkeiten – also Belastungen des Grundstücks mit Rechten der Eltern – berechtigen diese in der Regel auf Lebzeiten, weiterhin in der Liegenschaft wohnhaft zu bleiben, obschon sie kein Eigentum mehr daran haben. Dieses Vorgehen dient vornehmlich der finanziellen Absicherung: Werden die Eltern im Rentenalter unerwarteter Weise mit hohen Altersheimkosten konfrontiert, können sie nicht zum Verkauf der Liegenschaft gezwungen werden.

Personaldienstbarkeiten räumen den berechtigten Eltern umfangreiche Nutzungsrechte ein. Frei über die Liegenschaft verfügen, können sie allerdings nicht. Für wesentliche Veränderungen an der Liegenschaft, wie z.B. der Bau eines Wintergartens, benötigen sie die Zustimmung ihrer Kinder.

Auch die Nachkommen müssen Rücksicht auf die Eltern nehmen. Ein Verkauf einer mit dem Wohnrecht oder der Nutzniessung belasteten Wohnung ist zwar theoretisch möglich, es wird sich in der Praxis allerdings kaum ein Käufer finden lassen, da dieser die Liegenschaft mitsamt der Belastung übernehmen müsste.

Nutzniessung versus Wohnrecht

Gemeinsame Punkte

- Entgeltliche (Verkauf zu einem tiefen Preis, Übernahme der Hypothek) oder unentgeltliche Eigentumsübertragung an die Nachkommen mittels öffentlicher Urkunde (Notar).
- Es können auch nur Teile einer Liegenschaft belastet werden.
- Endet mit dem Tod des oder der Berechtigten, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist.
- Kein Recht, die Liegenschaft umzugestalten oder zu verkaufen.

Wohnrecht

- Der oder die Wohnberechtigte kann das Objekt selbst bewohnen. Das Recht ist nicht übertragbar, unvererblich und unverpfändbar. Ein Wohnrecht muss persönlich ausgeübt

«Für wesentliche Veränderungen an der Liegenschaft, wie z.B. der Bau eines Wintergartens, benötigen die Eltern die Zustimmung ihrer Kinder.»

Hanspeter Baumann, BDO

Autor

Hanspeter Baumann

dipl. Treuhandexperte, Partner

BDO AG, Liestal

Tel. 061 927 87 00

hanspeter.baumann@bdo.ch

Co-Autor

Thomas Schwab

dipl. Steuerexperte,

Rechtsanwalt

BDO AG, Basel

Tel. 061 317 37 72

thomas.schwab@bdo.ch

werden. Wenn nichts anders geregelt ist, können Familienangehörige und Mitbewohner aufgenommen werden. Dazu zählt beispielsweise auch ein Konkubinatspartner oder eine Konkubinatspartnerin.

- Der Wohnberechtigte kommt für den gewöhnlichen Unterhalt und die Nebenkosten auf.
- Der ausserordentliche Unterhalt, Ersatz von Anlagen sowie Hypothekarzinsen sind Sache des Hauseigentümers.
- Der Wohnberechtigte versteuert den Eigenmietwert. Der getragene Aufwand für Unterhalt kann in Abzug gebracht werden.
- Der Eigentümer versteuert den Katasterwert oder den amtlichen Wert und er kann die Hypothek und Hypothekarzinsen zum Abzug bringen.

Nutzniessung - zusätzliche Punkte in Ergänzung zum Wohnrecht

- Nutzniessungsberechtigte können das Objekt selbst bewohnen, es ohne Zustimmung des Eigentümers an Dritte vermieten oder einen Dritten mit der Verwaltung betrauen.
- Der Nutzniesser kommt für den gewöhnlichen Unterhalt, Nebenkosten, Versicherungen und Hypotheken auf. Der Nutzniesser versteuert den amtlichen Wert bzw. Katasterwert und den Eigenmietwert oder den Mietertrag. Der Unterhalt, die Hypotheken und Hypothekarzinsen können vom steuerbaren Einkommen beziehungsweise Vermögen in Abzug gebracht werden.

Gestaltungsspielraum

Die gesetzliche Regelung der Kostentragung zwischen dem Eigentümer und dem Wohnberechtigten oder Nutzniesser ist weitgehend dispositiv, das heisst, dass die Kostentragung durch die Parteien abgeändert werden kann. Deshalb muss immer abgeklärt werden, ob zusätzliche Vereinbarungen getroffen werden sollen.

Steuerdeklaration

Bei der Steuerdeklaration müssen die Faktoren der Hauseigentümer und der Wohn- beziehungsweise Nutzniessungsberechtigten aufeinander abgestimmt sein.

Steuern bei der Vermögensübertragung

Soweit ein Wohn- oder Nutzniessungsrecht zu Lebzeiten unentgeltlich übertragen wird, handelt es sich um eine Schenkung. Um den Wert der Schenkung zu berechnen, wird der Wert des lebenslänglichen Wohnrechts oder der Nutzniessung – bei einem Ehepaar auf zwei Leben – kapitalisiert und als Belastung vom massgebenden steuerlichen Vermögenswert abgezogen. Bestehen noch Hypotheken, werden diese ebenfalls abgezogen. In diesem Fall spricht man von einer «gemischten Schenkung». Alle Kantone mit Ausnahme des Kantons Appenzell Innerrhoden¹ haben Schenkungen an Nachkommen von der Steuer befreit.



Tip: Allenfalls ist es ratsam für den Wert der Liegenschaft (nach Abzug der Hypothek und des kapitalisierten Wohn- oder Nutzungsrechts) ein zinsloses Darlehen anstelle einer Schenkung zu vereinbaren. Auf diese Weise kann vereinbart werden, dass das Darlehen im Laufe der Jahre stetig amortisiert wird, womit die Eltern einen regelmässigen Geldzufluss haben, welcher nicht versteuert werden muss. Die Schenkung der Restschuld ist jederzeit möglich.

Sowohl bei der Nutzniessung wie auch beim Wohnrecht wird die Grundstückgewinnsteuer bei der Übertragung auf die Nachkommen aufgeschoben. Die Besitzdauer wird nicht unterbrochen. Auch die Handänderungssteuer wird in der Regel nicht fällig.

Vorsicht

Durch Schenkung einer Liegenschaft an die Nachkommen besteht die Gefahr, dass diese im Rahmen der Verwandtenunterstützungspflicht höhere Beiträge an die Kosten eines Alters- oder Pflegeheimaufenthalts der Eltern leisten müssen.

Der Wert einer Schenkung wird an den gesetzlich berechneten Vermögensverzehr angerechnet, sodass allfällige Ergänzungsleistungen (EL) entsprechend gekürzt werden könnten.

Entgeltliches versus unentgeltliches Wohn- oder Nutzniessungsrecht

Bei einem unentgeltlichen Wohnrecht oder der Eigennutzung der Liegenschaft bei Nutzniessung muss der Wohnrechts- oder Nutzniessungsberechtigte den Eigenmietwert versteuern, wie wenn die Liegenschaft in seinem Eigentum wäre.



Tip: Allenfalls ist es ratsam, anstelle der Gewährung eines Wohn- oder Nutzniessungsrechts, das Grundstück ohne eine solche Dienstbarkeit zu übertragen und mit den Eltern einen Mietvertrag abzuschliessen. Die Mieterträge sind bei den Nachkommen steuerbares Einkommen. Ist die Miete zu tief, kann es sein, dass der Eigenmietwert besteuert wird. Die Gesetzeslage und die Praxis in den Kantonen ist hier sehr unterschiedlich. Erkundigen Sie sich bei Ihrem Steuerberater oder bei der zuständigen Steuerverwaltung über die Praxis Ihres Kantons.

Ist eine Grundbuchsperre sinnvoll?

Ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung bleibt beim Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten bestehen. Eine Veräusserungsbeschränkung ist daher nicht erforderlich.

Sollten die Eltern aber wünschen, dass die Liegenschaft langfristig in den Händen der Familie bleibt, kann ihnen ein Vor- bzw. Rückkaufsrecht gewährt werden. Ein solches wird ebenfalls im Grundbuch eingetragen.

Wohnrecht bei längerem Aufenthalt im Altersheim

Wird diesbezüglich nichts vereinbart, kann die Dienstbarkeit nur bei Tod oder Verzicht des Berechtigten aus dem Grundbuch gelöscht werden. Ist der Berechtigte etwa zufolge Demenz

¹ Der Kanton AI kennt eine Freigrenze von CHF 300'000 für Schenkungen an Nachkommen.

urteilsunfähig geworden, kann er nicht mehr rechtsgültig auf das Wohnrecht oder die Nutzniessung verzichten. Wird der Dienstbarkeitsvertrag allerdings von einer auflösenden Bedingung abhängig gemacht, kann der Grundeigentümer nach Eintritt der Bedingung beim Grundbuch die Löschung der Dienstbarkeit verlangen. Eine solche Bedingung kann sein, dass die Liegenschaft tatsächlich bewohnt wird und nicht mehr als ein Jahr leer stehen darf.

Fazit

Die Übertragung der Liegenschaft an die Nachkommen, verbunden mit einem Wohn- oder Nutzniessungsrecht, hat weitreichende Konsequenzen. Der Regelungsbedarf ist gross und die Umsetzung der Eigentumsübertragung sollte sorgsam erwogen und geplant werden. Die Rechte und Pflichten der Parteien sind schriftlich festzuhalten und allenfalls öffentlich zu beurkunden. Wichtig ist auch, dass die Steuererklärungen der Eltern und deren Nachkommen aufeinander abgestimmt sind.

Haben Sie Fragen?

Für Fragen oder bei Unklarheiten kontaktieren Sie bitte Ihren Kundenpartner oder eine unserer 33 Niederlassungen in Ihrer Nähe www.bdo.ch/standorte oder **Tel. 0800 825 000**.

Copyright

Ein Abdruck dieses Artikels (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Zustimmung von BDO und mit Quellenangabe gestattet.

Kontakt: digital.media@bdo.ch

Hinweis

Diese Publikation will einen Überblick vermitteln; sie enthält Informationen allgemeiner Art und kann eine individuelle Abklärung nicht ersetzen. Für den Inhalt wird keine Haftung übernommen.