

Wohnrecht und Nutzniessung

Im Zusammenhang mit der lebzeitigen Abtretung von Wohneigentum an die Nachkommen behalten sich die Eltern oft ein Wohn- oder Nutzniessungsrecht vor.

Doch was ist eigentlich der Unterschied zwischen einem Wohnrecht und einer Nutzniessung? Was ändert sich für die Eltern, wenn sie das Eigentum abtreten und ein Wohn- oder Nutzniessungsrecht behalten? Mit diesem Artikel werden die wichtigsten Unterschiede aufgezeigt und Anregungen für eine allenfalls bevorstehende Abtretung gegeben.

Das Wohn- und Nutzniessungsrecht ist eine Personaldienstbarkeit. Sie entsteht grundsätzlich mit der Grundbucheintragung und entfaltet damit dingliche Wirkung gegenüber jedermann. Im Falle einer Weiterveräusserung des Grundstückes bleibt das Wohn- oder Nutzniessungsrecht auch gegenüber Dritten uneingeschränkt bestehen.

Das Wohnrecht

ist ein höchstpersönliches Recht und es besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder Teilen davon Wohnung zu nehmen (Art. 776 ZGB). Das Recht ist nicht übertragbar und unvererblich. Hingegen darf der Berechtigte seine Familienangehörigen und Hausgenossen zu sich in die Wohnung nehmen.

Die Nutzniessung

verleiht dem Berechtigten den vollen Genuss des Gegenstandes (Art. 745 ff. ZGB). Ein wesentlicher Unterschied zum Wohnrecht besteht darin, dass die Nutzniessung zur Ausübung übertragen werden kann, sofern dies im Vertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist (Art. 758 ZGB). Das heisst, der Nutzniesser kann das Haus oder die Wohnung selber benutzen oder auch an Dritte vermieten und die Einnahmen behalten. Somit kann nebst der AHV- und Pensionsrente eine zusätzliche Einnahmequelle geschaffen werden, um den Lebensunterhalt zu bestreiten (günstigere Mietwohnung, Alters- und Pflegeheim etc.).

Ergänzungsleistungen (ELG)

In vielen Fällen liegt es den Parteien sehr am Herzen, eine optimale Lösung auch im Hinblick auf allenfalls zustehende Ergänzungsleistungen zu treffen. Hier gilt darauf hinzuweisen, dass das

Wohnrecht und die Nutzniessung bei der Ermittlung der Ergänzungsleistungen durch die AHV-Ausgleichskasse verschieden bewertet werden, was auf die Höhe der Ergänzungsleistungen einen Einfluss hat.

Steuern

Die Ausgestaltung des Wohn- oder Nutzniessungsrechtes als entgeltliches oder unentgeltliches Recht entfaltet ihre Wirkung auch steuerlich. Ist das Recht entgeltlich, wird es wie ein Mietverhältnis behandelt. In diesem Falle versteuert der Eigentümer den Eigenmietwert als Einkommen und den Steuerwert des Grundstückes als Vermögen.

Ist das Recht hingegen unentgeltlich, wird der Eigenmietwert und der Steuerwert durch den Berechtigten versteuert.

Entgeltlichkeit wird angenommen, wenn periodische Zahlungen oder eine Einmalzahlung geleistet werden.



David Huonder

Kompetente Beratung

Mit diesen kurzen Ausführungen soll gezeigt werden, wie komplex die Auswirkungen eines Wohn- und Nutzniessungsrechtes – nebst den sachenrechtlichen Bestimmungen – sind. Zu berücksichtigen gilt, dass speziell die steuerlichen Aspekte einem stetigen Wandel unterworfen sind. Daher ist im konkreten Fall die Beratung durch eine Fachperson überaus empfehlenswert.

David Huonder, Ilanz
Grundbuchverwalter-Stv. beim
Grundbuchamt Ilanz
Vizepräsident HEV Surselva

Fortsetzung von Seite 7 «Handlungsfreiheit im Alter»

Begünstigung des überlebenden Ehegatten

Mit einem Ehe- und/oder Erbvertrag können Sie den überlebenden Ehegatten begünstigen. Seit dem 1. Januar 1988 bietet ein Ehevertrag auf volle Zuweisung des Vorschlages an den überlebenden Ehegatten eine ausgezeichnete Möglichkeit mit dem Ziel, mit den Nachkommen nicht teilen zu müssen, wenn man sich dies nicht leisten kann. Im Rahmen eines Ehevertrages kann das gemeinsam erwirtschaftete vollumfänglich dem überlebenden Ehegatten zugewiesen werden. Nur noch das so genannte Eigengut muss mit den Kindern erbrechtlich geteilt werden. Die Errungenschaft oder eben das gemeinsam erwirtschaftete fällt nicht in den Nachlass. Die meisten Ehegatten haben ihr Hauptvermögen in der Errungenschaft, meist genügt es, einen Ehevertrag abzuschliessen, während erb-

rechtliche Massnahmen gar nicht mehr nötig sind. Die Begünstigung des überlebenden Ehegatten dient der Beibehaltung des bisherigen Lebensstandards. So wird man zum Beispiel nicht gezwungen, die Hypothek aufzustocken oder freie Barmittel zu verwenden, um die Nachkommen auszuzahlen. Ein Ehevertrag verschafft dem überlebenden Ehegatten diese Sicherheit, auf die er jedoch freiwillig verzichten kann. Wenn es seine finanziellen Verhältnisse erlauben, steht es ihm immer noch frei, seinen Nachkommen etwas auszuzahlen.

Fazit: Sichern Sie den überlebenden Ehegatten mit Errichtung eines Ehevertrages ab.

lic.iur. Thomas Hess,
Rechtsanwalt und Notar,
Fürstenaubruck