



Wohnrecht oder Nutzniessung: Was ist besser?

Simon Hänni, Rechtsanwalt und Notar

Wohnrecht und Nutzniessung sind gesetzlich geregelte Personaldienstbarkeiten. Ob nun im konkreten Fall das Wohnrecht oder die Nutzniessung besser geeignet ist, muss jeweils individuell entschieden werden.

Abtretung der Liegenschaft an die Kinder unter Vorbehalt eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung

Wollen die Eltern ihre Liegenschaft bereits zu Lebzeiten an ihre Kinder abtreten, aber noch weiterhin in der Liegenschaft wohnen oder daran berechtigt sein, stellt sich die Frage, ob für die Eltern ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung besser geeignet wäre.

Wohnrecht

Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines Gebäudes zu wohnen.¹ Das Wohnrecht ist unübertragbar und unvererblich.² Der Wohnberechtigte darf deshalb im Gegensatz zum Nutzniesser die Wohnung grundsätzlich nicht vermieten.³

Von Gesetzes wegen hat der Wohnberechtigte nur den gewöhnlichen Unterhalt zu bezahlen.⁴

Nutzniessung

Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten von Gesetzes wegen den vollen Genuss der Liegenschaft.⁵ Der Nutzniesser hat insbesondere das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung der Sache. Er entscheidet über die Art der Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft und kann selber, d.h. ohne Zustimmung des Eigentümers, die Liegenschaft vermieten oder einen Dritten mit der Verwaltung betrauen.⁶

Im Gegensatz zum Wohnberechtigten hat der Nutzniesser von Gesetzes wegen neben dem gewöhnlichen Unterhalt⁷ auch die Hypothekarzinsen, die Versicherungen und die Gebühren für das Gebäude zu bezahlen.⁸

Gestaltungsspielraum

Die gesetzliche Regelung der Kostentragung zwischen Eigentümer und Wohnberechtigtem oder Nutzniesser ist weitgehend dispositiv, das heisst, dass die Kostentragung durch die Parteien abgeändert werden kann. Es wäre somit z.B. möglich, dass der Wohnberechtigte anstelle des Eigentümers die Hypothekarzinsen bezahlt.

Für eine massgeschneiderte Lösung, welche den Bedürfnissen der Parteien entspricht, empfiehlt sich der Beizug eines Notars.

Steuern

Bezüglich Steuern haben die Parteien keinen Gestaltungsspielraum. Die gesetzlichen Regelungen sind nicht abänderbar.

Ergänzungsleistungen zur AHV

Je nachdem, ob sich die Eltern für das Wohnrecht oder die Nutzniessung entscheiden, hat dies unterschiedliche Auswirkungen auf eine spätere Berechnung der Ergänzungsleistungen zur AHV.

Tabellarische Übersicht

Die wichtigsten Unterschiede zwischen Wohnrecht und Nutzniessung sind auf der Rückseite tabellarisch dargestellt.

Fussnoten

1 Art. 776 Abs. 1 ZGB.

2 Art. 776 Abs. 2 ZGB.

3 Vgl. dazu Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, Zürich/Basel/Genf 2012, Rz. 1358.

4 Art. 778 Abs. 1 ZGB.

5 Vgl. Art. 745 Abs. 2 ZGB.

6 Vgl. dazu Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, Zürich/Basel/Genf 2012, Rz. 1340.

7 Art. 764 Abs. 1 ZGB.

8 Müller-BsK ZGB II, N 2 und 4 zu Art. 765 sowie N 2 zu Art. 767.

	Wohnrecht	Nutzniessung
Begründung	<i>Grundsatz:</i> öffentliche Beurkundung <i>Ausnahme:</i> einfache Schriftlichkeit beim Erbteilungsvertrag	<i>Grundsatz:</i> öffentliche Beurkundung <i>Ausnahme:</i> einfache Schriftlichkeit beim Erbteilungsvertrag
Gewöhnlicher Unterhalt	Von Gesetzes wegen vom <i>Wohnberechtigten</i> zu tragen. ¹	Von Gesetzes wegen vom <i>Nutzniesser</i> zu tragen. ¹
Ausserordentlicher Unterhalt	Von Gesetzes wegen vom <i>Eigentümer</i> zu tragen. ¹	Von Gesetzes wegen vom <i>Eigentümer</i> zu tragen. ¹
Hypothekarzinsen	Von Gesetzes wegen vom <i>Eigentümer</i> zu tragen. ¹	Von Gesetzes wegen vom <i>Nutzniesser</i> zu tragen. ¹
Versicherungen für das Grundstück	Von Gesetzes wegen vom <i>Eigentümer</i> zu tragen. ¹	Von Gesetzes wegen vom <i>Nutzniesser</i> zu tragen. ¹
Gebühren für das Grundstück	Von Gesetzes wegen vom <i>Eigentümer</i> zu tragen. ¹	Von Gesetzes wegen vom <i>Nutzniesser</i> zu tragen. ¹
Einkommenssteuer	Der <i>Wohnrechtsberechtigte</i> versteuert den Eigenmietwert. Wird ein <i>Entgelt</i> geleistet, ist dieses Entgelt abziehbar, wobei die Höhe des Abzugs auf die Höhe des Eigenmietwerts beschränkt ist. <i>Unterhaltskosten</i> können durch diejenige Person geltend gemacht werden, welche die Kosten dafür zu tragen hat.	Der <i>Nutzniesser</i> versteuert den Eigenmietwert. Wird ein <i>Entgelt</i> geleistet, ist dieses Entgelt abziehbar, wobei die Höhe des Abzugs auf die Höhe des Eigenmietwerts beschränkt ist. <i>Unterhaltskosten</i> können durch diejenige Person geltend gemacht werden, welche die Kosten dafür zu tragen hat.
Vermögenssteuer	Der <i>Eigentümer</i> versteuert den reduzierten amtlichen Wert.	Der <i>Nutzniesser</i> versteuert den amtlichen Wert.
Liegenschaftssteuer	Vom <i>Eigentümer</i> zu bezahlen.	Vom <i>Nutzniesser</i> zu bezahlen.
Auswirkungen auf das anrechenbare Einkommen bei der Ergänzungsleistung zur AHV	Wird das Wohnrecht nicht mehr ausgeübt, ist zu unterscheiden: – Kann das Wohnrecht aus <i>gesundheitlichen Gründen</i> nicht mehr ausgeübt werden, darf der Eigenmietwert des Wohnrechts nicht als Einkommen bei der verzichtenden Person angerechnet werden. – Wird <i>freiwillig</i> auf die Ausübung des Wohnrechts verzichtet, ist dessen Eigenmietwert <i>als Einkommen bei der verzichtenden Person anzurechnen</i> .	Wird die Nutzniessung nicht mehr ausgeübt, sei dies aus gesundheitlichen Gründen oder freiwillig, wird der Mietertrag oder der Eigenmietwert der Nutzniessung <i>als Einkommen bei der verzichtenden Person angerechnet</i> . Bei der Nutzniessung wird nicht unterschieden zwischen der freiwilligen Aufgabe der Ausübung und derjenigen wegen gesundheitlichen Gründen, weil die Wohnung durch den Nutzniesser <i>vermietet werden könnte</i> .

¹ Die Parteien können eine andere Kostentragung vereinbaren.