

Georg Volz

Notar, dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt
Spitalgasse 4
Postfach
3001 Bern
Tel. 031 311 22 61

Merkblatt

Steuerrechtliche Folgen der Nutzniessung und des Wohnrechts

I. Rechtliches

Das Wohnrecht und die Nutzniessung können wie folgt charakterisiert werden:

	Wohnrecht	Nutzniessung
Was steckt dahinter?	Das Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes zu bewohnen.	Der Nutzniesser darf weiterhin die Liegenschaft nutzen, verwalten und Erträge beziehen.
Was schliesst die Nutzung ein?	Die Nutzung ist persönlich und nicht übertragbar. Sie kann auf einzelne Teile einer Liegenschaft beschränkt werden.	Der Nutzniesser kann Räume vermieten und besitzt das Recht zur Verwaltung. Die Nutzniessung lässt sich auf Teile einer Liegenschaft beschränken.
Wer trägt die Kosten?	Der Wohnberechtigte zahlt kleine Reparaturen, den normalen Unterhalt für die Wohnung und die Nebenkosten. Die übrigen Kosten inkl. Hypothekarzinsen zahlt der Eigentümer.	Der Nutzniesser zahlt neben Unterhalts- und Nebenkosten zusätzlich Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und anderes.

Bei der Nutzniessung sind die Hypothekarzinsen aber auch die Unterhaltskosten gemäss der gesetzlichen Regelung vom Nutzniesser zu bezahlen.

Beim Wohnrecht sind der Hypothekarzins sowie die Unterhaltskosten für die gesamte Liegenschaft (ohne Unterhalt für die Wohnung) vom Eigentümer zu bezahlen.

Sowohl bei der Nutzniessung als auch beim Wohnrecht können die Parteien vertraglich eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung der Kostentragungspflicht treffen.

II. Steuerfolgen der Abtretung eines Grundstücks unter Vorbehalt der Nutzniessung oder eines Wohnrechts

1. Schenkungssteuer

Seit Anfang des Jahres 2006 werden Schenkungen der Eltern an Nachkommen nicht mehr mit der Schenkungssteuer und Erbschaftssteuer erfasst. Schenkungen an Ehegatten sind weiterhin steuerfrei.

Für die Steuerbemessung von steuerbaren Schenkungen/Abtretungen gilt folgendes: Massgebend ist der amtliche Wert. Hiervon können die aufhaftenden Grundpfandschulden sowie der Kapitalwert der Nutzniessung/des Wohnrechts abgezogen werden.

2. Grundstücksgewinnsteuer

Sowohl bei der Nutzniessung wie auch beim Wohnrecht wird die Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben (Art. 131 Steuergesetz). Im Zeitpunkt der Abtretung bzw. Schenkung ist somit keine Grundstücksgewinnsteuer zu bezahlen. Die Besitzdauer wird nicht unterbrochen. Der Übernehmer/Beschenkte kann bei einem Weiterverkauf des Grundstücks die Anlagekosten in der Höhe des amtlichen Wertes im Zeitpunkt der Abtretung oder die allenfalls höheren Anlagekosten des Abtreters/Schenkers geltend machen.

3. Handänderungssteuer

Abtretungen auf Rechnung künftiger Erbschaft sowie Schenkungen sind steuerfrei (Art. 12 Ziff. e und f HG).

III. Auswirkungen der Schenkung / Abtretung auf die laufende Besteuerung

1. Einkommenssteuer

a) Nutzniessung

Von den Nutzniessungsberechtigten (meist Eltern) ist weiterhin der Ertrag aus der Liegenschaft (Eigenmietwert, Mietzins) als Nutzniessungsertrag zu versteuern. Die von ihnen zu tragenden Kosten für den ordentlichen Unterhalt, Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien, usw., können von den Nutzniessungsberechtigten als Gewinnungskosten steuerlich abgesetzt werden. Die neuen Eigentümer der Liegenschaft (Übernehmer/Beschenkte) versteuern während der Nutzniessung kein Einkommen aus dem Grundstück. Die ordentlichen Unterhaltslasten sind von den Nutzniessern zu tragen und können von den Eigentümern nicht in Abzug gebracht werden. Erwähnt sei, dass die Übernehmer oder Beschenkte als sogenannte „nackte Eigentümer“ von Gesetzes wegen sogenannte ausserordentliche Unterhaltslasten zu tragen hat. Fallen solche an, können diese von den Eigentümern auch steuerlich abgesetzt werden.

b) Wohnrecht

Beim Wohnrecht hat der Wohnrechtsberechtigte (meist Eltern) den Eigenmietwert für die vom Wohnrecht umfassten Räume zu versteuern. Diejenigen Unterhaltskosten für die vom Wohnrecht umfassten Räume sowie die Nebenkosten, welche von den Wohnrechtsberechtigten zu bezahlen sind, können von diesen ebenfalls steuerlich abgezogen werden.

Die Eigentümer (Übernehmer/Beschenkte) haben den Eigenmietwert/Mieteinkommen für die nicht vom Wohnrecht umfassten Teile der Liegenschaft zu versteuern.

2. Vermögenssteuer

a) Nutzniessung

Die Nutzniesser haben in ihrer Steuererklärung den amtlichen Wert der Liegenschaft abzüglich der aufhaftenden Hypotheken zu versteuern. Für die Eigentümer (Übernehmer/Beschenkte) ergeben sich keine Steuerfolgen.

b) Wohnrecht

Die Wohnrechtsberechtigten haben das Grundstück nicht mehr im Vermögen zu besteuern. Das Grundstück, also der amtliche Wert abzüglich die aufhaftenden Hypotheken, werden einzig von Eigentümern (Übernehmer/Beschenkte) versteuert.