

# Nutzniessung an Grundstücken

Die selbst bewohnte Liegenschaft ist oft das wichtigste Familienvermögen. Häufig besteht der Wunsch, dass sie in der Familie bleibt und optimal auf einzelne oder mehrere Nachkommen übertragen wird.

MLaw Nicole Erne, Baden

Die Eltern sollen bis zum Ableben im Eigenheim wohnen können. In diesem Fall ist die Übertragung des Grundstückes ins Eigentum der Nachkommen mit gleichzeitiger Einräumung einer lebenslänglichen unentgeltlichen Nutzniessung an die Eltern oder an den überlebenden Elternteil zu prüfen.

## Was ist die Nutzniessung?

Die Nutzniessung ist in Art. 745 ff. ZGB geregelt. Sie ist das Recht, gewisse Sachen zu nutzen und zu gebrauchen. Der Nutzniesser kann die Liegenschaft selber bewohnen oder auch vermieten. Die Mietzinseinnahmen gehören dem Nutzniesser. Konsequenterweise muss der Nutzniesser den Eigenmietwert respektive die eingenommenen Mietzinse als Einkommen versteuern. Der Nutzniesser ist nicht Eigentümer der Liegenschaft, er hat kein Verfügungsrecht. Das heisst, dass er das Haus weder verkaufen noch verschenken noch umbauen noch mit Hypotheken belasten kann. Dazu ist einzig der Eigentümer berechtigt. Möchten die Eltern als Nutzniesser beispielsweise bauliche Veränderungen vornehmen, haben sie die Nachkommen als Eigentümer der Liegenschaft zu fragen. Die Nutzniessung kann nicht nur



Nutzniessung oder Wohnrecht? – Es muss ja nicht gerade an einem Palast sein...

an Liegenschaften, sondern auch an Stockwerkeinheiten oder Miteigentumsanteilen, wie beispielsweise einem Garagenplatz, begründet werden. Sie kann sich auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder auf einen bestimmten Teil des Grundstücks beschränken.

## Welche Kosten trägt der Nutzniesser?

Der Nutzniesser trägt gemäss Gesetz die Kosten für den gewöhnlichen Unterhalt. Dazu gehören sämtliche Nebenkosten, die periodisch anfallenden Ausbesserungen sowie die laufenden Reparaturen, z. B. Unterhalt von Wegen und Leitungen. Im Weiteren hat der Nutzniesser die Hypothekarzinsen und die Versicherungsprämien zu bezahlen. All diese Kosten kann der

Nutzniesser grundsätzlich von seinen Steuern abziehen.

## Welche Kosten trägt der Eigentümer?

Der Eigentümer dagegen trägt die Kosten für ausserordentliche Reparaturen wie beispielsweise für den Ersatz der Heizung oder die Reparatur des Daches. Werden aussergewöhnliche Arbeiten notwendig, so hat der Nutzniesser den Eigentümer zu informieren. Unterlässt der Eigentümer die notwendigen Reparaturen, so darf der Nutzniesser diese auf Kosten des Eigentümers vornehmen. Der Nutzniesser hat die Kosten jedoch vorzuschüssen. Sämtliche Regelungen betreffend Kostentragung können von den Parteien abgeändert und individuell gestaltet werden.

## Wie wird die Nutzniessung vereinbart?

Es gibt grundsätzlich zwei Varianten, um die Nutzniessung an Grundstücken einzuräumen. Entweder wird das Grundstück bereits zu Lebzeiten in einem öffentlich beurkundeten Vertrag von den Eltern auf die Nachkommen übertragen. Gleichzeitig wird den Eltern die Nutzniessung am Grundstück eingeräumt. Oder die Eltern bestimmen in einem Testament oder Erbvertrag, dass der überlebende Ehegatte anstelle des Eigentums an der Liegenschaft die Nutzniessung erhält. Das Nutzniessungsrecht kann lebenslänglich oder auf bestimmte Zeit begründet werden. Es ist unvererblich und nicht übertragbar.

## Weshalb soll die Nutzniessung eingeräumt werden?

Die lebzeitige Übertragung der Liegenschaft ins Eigentum der Nachkommen unter gleichzeitiger Einräumung der Nutzniessung der Eltern erfolgt oft, um erbrechtlichen Streitigkeiten vorzubeugen und/oder einzelne Nachkommen zu bevorzugen. Ein weiteres Motiv ist das Anliegen, eine Liegenschaft den Nachkommen zu erhalten.

## Zusammenfassung

Die Nutzniessung ist ein wichtiges Instrument der Nachlassplanung. Dabei ist es zentral, die Rechte und Pflichten des Nutzniessers und des Eigentümers zu kennen und allenfalls zu konkretisieren. Die Bestimmungen sind sorgfältig auszuarbeiten, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

ANG 

AARGAUISCHE  
NOTARIATS  
GESELLSCHAFT

## Aargauer Urkundspersonen – Ihre Ansprechpartner

Die heutige Themenseite der Aargauischen Notariatsgesellschaft – des Berufsverbandes der aargauischen Urkundspersonen – befasst sich mit der Nutzniessung und dem Wohnrecht. Immer häufiger werden Liegenschaften von Eltern an ihre Nachkommen übertragen, wobei sich die Eltern die Nutzniessung an der Liegenschaft oder ein Wohnrecht vorbehalten. Was sind die Unterschiede? Was ist speziell zu beachten? – Unsere Autoren führen Sie in die Eigenheiten dieser Personaldienstbarkeiten ein und zeigen Ihnen interessante Aspekte auf, die es je nach gewählter Lösung zu beachten gilt. Neben den Steuerfolgen sind auch allfällige Auswirkungen auf Ergänzungsleistungen zu beachten.

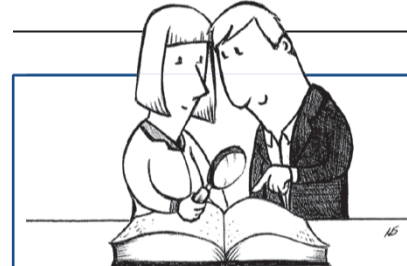
Verantwortlich für diese Seite zeichnen Georg Klingler, Baden, Georg Schärer, Aarau, Regula Senn, Frick, und der Unterzeichnende.

Ich danke allen Beteiligten, insbesondere auch den Autoren und unserer Illustratorin Nathalie Suter, Kölliken, für ihre Arbeit.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am **24. März 2018**.

Für die ANG:  
Martin Ramisberger, Nussbaumen

Mehr Informationen unter:  
[www.aargauernotar.ch](http://www.aargauernotar.ch)



## Haben Sie gewusst, dass...

das Wohnrecht nur natürlichen Personen eingeräumt werden kann und ein höchstpersönliches Recht ist? Die Berechtigten dürfen die Wohnung nicht vermieten, aber Familienangehörige und Hausgenossen in die Wohnung aufnehmen.

auch die Nutzniessung grundsätzlich nicht übertragbar und nicht vererblich ist? Die Nutzniesser, die auch juristische Personen (z. B. eine AG oder GmbH) sein können, dürfen die Wohnung oder Liegenschaft selber nutzen oder die Ausübung der Nutzniessung übertragen, d. h. die Wohnung vermieten.

bei Abtretung einer Liegenschaft mit Einräumung eines Wohnrechts der Steuerwert der Liegenschaft ins Vermögen der Übernehmer fällt und von diesen zu versteuern ist, der Eigenmietwert (abzüglich Unterhaltskosten) hingegen von den Wohnrechtsberechtigten als Einkommen?

der Nutzniesser steuerlich dem Eigentümer gleichgestellt ist, d. h. sowohl der Steuerwert wie auch der Eigenmietwert vom Nutzniesser zu versteuern sind (mit Abzugsmöglichkeit für Schulden und Zinsen/Unterhaltskosten)? Die Übernehmer erhalten lediglich das «nackte» Eigentum und haben für die Kosten des ausserordentlichen Unterhalts aufzukommen.

## Das Wohnrecht ist höchstpersönlich

Das Wohnrecht gibt einer Person das Recht, in einem Gebäude oder in einer Wohnung zu wohnen, ohne Eigentümer oder Mieter dieses Objekts zu sein. Inhaltlich ist dem Wohnrecht als Dienstbarkeit somit eigen, dass das Eigentumsrecht am Haus resp. an der Wohnung einer anderen Person zusteht als das Wohnrecht daran.

lic. iur. Thomas Käser, Aarau

Das Wohnrecht ist höchstpersönlich, d. h., es ist weder übertragbar noch vererblich, und kann nur natürlichen Personen eingeräumt werden.

Die Errichtung des Wohnrechts erfolgt in der Regel durch Abschluss eines notariellen Vertrages auf Begründung eines Wohnrechtes mit anschliessender Eintragung im Grundbuch. Es kann aber auch in einem Erbteilungsvertrag, in einem güterrechtlichen Teilungsvertrag, im Rahmen einer Scheidung oder bei der Nachlassplanung (d. h. in einem Testament oder Erbvertrag) begründet werden.

Wird das Wohnrecht von den Parteien nicht befristet, endet es mit dem Tod des Berechtigten. Ist eine Ausübung des Wohnrechts aus Gründen, die bei der berechtigten Person liegen, dauerhaft nicht mehr möglich, kann der Eigentümer des Grundstückes das Wohnrecht löschen lassen. Dies ist etwa dann von Bedeutung, wenn die berechtigte Person in einem Pflegeheim wohnt und eine Rückkehr in die Liegenschaft aus gesundheitlichen Gründen ausgeschlossen ist. Hier hat das Wohnrecht keinen Nutzen mehr, da eine Übertragung der Ausübung ausgeschlossen ist.

Die Einräumung des Wohnrechts und dessen Ausübung sind grundsätzlich unentgeltlich, sodass der Wohnrechtsberechtigte dem Eigentümer – sofern

die Parteien keine andere Regelung getroffen haben – keinen «Zins» zu bezahlen hat. Diesfalls hat der Wohnrechtsberechtigte lediglich die Kosten für kleine Reparaturen sowie die Nebenkosten zu tragen. Die anderen Lasten (z. B. Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien, Grundeigentümerbeiträge) sind durch den Eigentümer zu bezahlen. Es steht den Parteien jedoch frei, abweichende Regelungen zu treffen.

Das Wohnrecht eignet sich zum Beispiel für Grundeigentümer, die das Eigentum an ihrem Haus bereits zu

Lebzeiten an einen Nachkommen übertragen, die Liegenschaft aber weiterhin selber bewohnen wollen. Oft kann so ein Zusammenhang mit einem Heimeintritt drohender Verkauf abgewendet und sichergestellt werden, dass die Liegenschaft der Familie erhalten bleibt.

Zudem kann das Wohnrecht auch bei der Nachlassplanung eine wichtige Rolle spielen, etwa um sicherzustellen, dass der Ehegatte oder Partner auch nach dem Tod des anderen die gemeinsame Wohnung weiterhin bewohnen kann (z. B. in Fällen, in denen

eine Zuweisung zu Eigentum aufgrund von Pflichtteilsansprüchen anderer Erben nicht möglich ist).

Das Wohnrecht bildet nur eines von vielen Elementen in der Vermögensnachfolge- und Nachlassplanung. Die Vor- und Nachteile der zur Verfügung stehenden Instrumente sind im konkreten Einzelfall auszuloten. Gut beraten ist, wer sich frühzeitig mit seiner Vermögensnachfolge und Nachlassplanung befasst. Die Aargauer Notare unterstützen Sie bei der Beurteilung der möglichen Szenarien, Schranken und Risiken.

## Nutzniessung und Steuern / Ergänzungsleistungen

Die Situation, in der Eltern ihre Liegenschaft bereits zu Lebzeiten an ihre Nachkommen übertragen, sich aber gleichzeitig noch die Nutzniessung einräumen, kommt oft vor. Im Gesetz ist geregelt, wer bei einer Nutzniessung welche Kosten zu tragen hat.

lic. iur. Georg Klingler, Baden

Die gesetzlichen Regelungen über die Kostenverteilung sind jedoch weitgehend dispositiver Natur, das heisst, die Vertragsparteien können eine vom Gesetz abweichende Regelung betreffend Kostentragung vereinbaren. Kein Gestaltungsspielraum besteht hingegen im Hinblick auf die Steuerfolgen der Nutzniessung und auf die Folgen bezüglich allfälliger Ergänzungsleistungen. Diese Regeln können nicht abgeändert werden.

## Keine Veränderung bei den Steuern

Die Einräumung der Nutzniessung an einer Liegenschaft führt bei der ehemaligen Eigentümerschaft, die nun

«nur» noch nutzniessungsberechtigt ist, zu keinen Veränderungen der Steuerfolgen. Sie hat weiterhin den Eigenmietwert oder allenfalls den Mietertrag aus der nutzniessungsbelasteten Liegenschaft als Einkommen zu versteuern. Im Gegenzug kann sie die von ihr zu tragenden Kosten (Unterhalt, Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien etc.) steuerlich beim Einkommen in Abzug bringen. Beim neuen Eigentümer der Liegenschaft fallen während der Dauer der Nutzniessung keine Einkommenssteuern im Zusammenhang mit der Liegenschaft an. Ebenso wird die Vermögenssteuer weiterhin durch die nutzniessungsberechtigte Person getragen. Der neue Eigentümer muss während der Dauer der Nutzniessung die Liegenschaft auch nicht als Vermögen versteuern.

## Auswirkungen auf Ergänzungsleistungen

Nicht zu vergessen ist der Einfluss der Nutzniessung auf allfällige Ergänzungsleistungen. Bei der nutznie-

sungsberechtigten Person wird der Eigenmietwert oder der Mietertrag aus der belasteten Liegenschaft beim anrechenbaren Einkommen berücksichtigt, womit die Einräumung der Nutzniessung zu keiner Veränderung führt. Falls bei der Übertragung der Liegenschaft aber auch eine Schenkung (allenfalls auch nur teilweise) erfolgt, so hat diese unter Umständen Auswirkungen auf die Bemessung des anrechenbaren Vermögens. Zudem wird eine Schenkung auch beim Einkommen (als Vermögensverzehr und damit hypothetisches Einkommen) angerechnet. Relevant für die Bemessung sind insbesondere die Höhe und der Zeitpunkt der Schenkung. Je weiter die Schenkung zeitlich zurückliegt, umso kleiner sind die anrechenbaren Beträge.

Aus diesen Gründen sind vor einer allfälligen Übertragung der Liegenschaft auf die Nachkommen mit gleichzeitiger Einräumung der Nutzniessung die Auswirkungen auf Steuern und allfällige Ergänzungsleistungen genau zu prüfen.