

Ratgeber

Wohnrecht oder Nutzniessung: Was ist besser für uns?

Geld Wir sind 74 und 71 Jahre alt und wohnen in unserem Einfamilienhaus. Wir möchten das Haus gern an unsere Tochter überschreiben, darin aber wohnen bleiben. Dabei sind wir unschlüssig, ob wir eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht errichten sollen. Was ist die bessere Lösung? Wie sind die Steuerfolgen für uns und unsere Tochter?

Die Nutzniessung verleiht Ihnen weiterhin den vollen Genuss am Haus. Sie können das Haus selbst bewohnen oder es vermieten und Mieteinnahmen erzielen. Auch das Wohnrecht verleiht Ihnen die Befugnis, weiter im Haus zu wohnen. An Dritte vermieten dürfen Sie es allerdings nicht.

Bei der Übertragung des Hauses mit Einräumung der Nutzniessung werden in der Regel auch die Hypotheken an die neuen Eigentümer übertragen. Es kann aber vereinbart werden, dass Sie weiterhin die Hypothekarzinsen bezahlen. Beim Wohnrecht übernehmen in der Regel die neuen Besitzer die Hypothekarzinsen.

Zu regeln ist ferner, wer die laufenden Kosten des Hauses trägt. Häufig wird festgelegt, dass die nutzniessungs- bzw. wohnrechtsberechtigten Personen die Heiz- und Nebenkosten wie auch den gewöhnli-

chen, ordentlichen Unterhalt übernehmen.

Die Übertragung des Hauses löst insbesondere dann keine Grundstückgewinnsteuern aus, wenn sie im Rahmen eines Erbvorbezuges oder einer (gemischten) Schenkung erfolgt. Die Steuer wird aufgeschoben. In den meisten Kantonen fallen bei der Übertragung an die Tochter auch keine Schenkungssteuern an.

Kurzantwort

Welche Variante sinnvoller ist, hängt davon ab, wie Sie das Haus nach der Eigentumsübertragung nutzen wollen. Mit der Nutzniessung haben Sie mehr Rechte, aber auch mehr Pflichten. Die Entscheidung hängt darum oft von der finanziellen Situation der Eltern und Kinder ab. *(heb)*

Der Eigenmietwert wird den nutzniessungs- oder wohnrechtsberechtigten Personen zugerechnet. Sie müssen diesen deshalb weiterhin als Einkommen versteuern.

Die von Ihnen zu tragenden Hypothekarzinsen können Sie als Nutzniesser im Gegenzug vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen. Dasselbe gilt für die Liegenschaftsunterhaltskosten, die Sie übernehmen. Sie können die effektiven Kosten oder die Pauschalbeträge zum Abzug geltend machen. Ihre Tochter kann ausserordentliche Aufwendungen (wie die Kosten einer umfassenden Renovation, die sie vornimmt) von ihrem Einkommen abziehen.

Vermögenssteuer

Als Nutzniesserin müssen Sie das Haus als Vermögen versteuern. Die Hypotheken können Sie als Schulden vom steuerbaren Vermögen in Abzug bringen.

Beim Wohnrecht hingegen gehört das Haus zum Vermögen Ihrer Tochter. Sie kann die Hypotheken abziehen. Verschiedene Kantone kennen aber eine abweichende Regelung.

Vorzeitiger Verzicht

Verzichten Sie später entschädigungslos auf die Nutzniessung oder das Wohnrecht, hat dies in den meisten Kantonen keine Schenkungssteuerfolgen.

Bei einem entgeltlichen Verzicht hängen die Steuerfolgen davon ab, ob eine einmalige oder periodische Entschädigung vereinbart wird. Die Nutzniessung und das Wohnrecht erlöschen mit Ihrem Tod. Daraus ergeben sich keine Steuerfolgen für die Tochter.

Welche Variante sinnvoller ist, hängt oft von der finanziellen Situation der Eltern und Kinder ab. Zum Beispiel, ob Sie als Nutzniesser das Haus später vermieten wollen, um

ihre Heimkosten bezahlen zu können. Oder ab Sie über genügend Einkommen verfügen und Ihre Tochter finanziell möglichst entlasten wollen. Ev. lohnt es sich, mit einer Fachperson die bestmögliche Lösung zu finden.



Lic. iur. Barbara Sramek
Rechtsanwältin und dipl. Steuerexpertin, Voser Rechtsanwälte KIG; www.voser.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber LZ, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr an.

Lesen Sie alle unsere Beiträge auf
www.luzernerzeitung.ch/ratgeber.