



Newsletter 41 / 2013

Unterschied zwischen Wohnrecht und Nutzniessung beim Einfamilienhaus

Eltern verschenken oft ihr Eigenheim an ihre Kinder und lassen sich entweder ein Wohnrecht oder die Nutzniessung sichern. Was sind die Unterschiede?

Das Wohnrecht

Die Eltern wohnen weiterhin in der Liegenschaft und übernehmen, wie ein Mieter, die Rechnungen des gewöhnlichen Unterhalts. Für die Begleichung der Neben- und Verbrauchskosten sind sie auch verantwortlich. Im Falle eines unentgeltlichen Wohnrechts zahlen die Kinder als neue Besitzer die Vermögenssteuer für das Grundeigentum. Die Eltern versteuern hingegen weiterhin den Eigenmietwert des Hauses als Einkommen. Für die Hypothekarzinsen kommen die neuen Eigentümer auf.

Diese Variante empfiehlt sich für Familien, bei denen die Kinder die Eltern finanziell entlasten wollen.

Die Nutzniessung

Im Fall einer Nutzniessung haben die Eltern mehr Freiheiten. Sie können selber im Haus wohnen bleiben oder dieses vermieten. Der Mietzins fliesst komplett auf ihr Konto, d. h., der Ertrag wird ihnen als unmittelbare Nutzniesser angerechnet. Allerdings haben sie mit einer Nutzniessung auch selber für die Hypothekarzinsen aufzukommen. Ferner sind sie nach wie vor für alle Steuern verantwortlich, also auch für die Vermögenssteuer der Liegenschaft. Abgaben und Versicherungsprämien haben sie ebenfalls selbst zu begleichen. Als neue Eigentümer müssen die Kinder einzig für grössere Reparaturen aufkommen. Die Nutzniessung ist Eltern zu empfehlen, die die finanzielle Belastung ihrer Nachkommen möglichst gering halten möchten.

Bei einer Schenkung ist die Frage der **Übernahme der Hypothek** frühzeitig zu klären. Unabhängig von Wohnrecht oder Nutzniessung kann diese bei den Eltern verbleiben. Dann müssen die neuen Eigentümer zur Absicherung bei der Bank ein Pfandrecht an der Liegenschaft einräumen. Alternativ dazu bietet sich die Möglichkeit, dass die Grundstücksbelastung an die neuen Eigentümer übergeht. Die Bank ist übrigens nicht verpflichtet, die Hypothek auf die Nachkommen zu übertragen oder zu denselben Konditionen weiterzuführen.