

Wohnrecht

Bei einer Hofübergabe wird das Wohnrecht oftmals standardmässig im Vertrag gewünscht, da man dies «immer so gemacht» hat. Jahre später kann dies zu beachtlichen Problemen führen.

Ein Wohnrecht ist das Recht ein Gebäude oder einen Teil davon zu bewohnen. Dieses Recht ist persönlich und nicht übertragbar. Es kann als Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Das Wohnrecht kann als Teil der Altersvorsorge der übergebenden Generation betrachtet werden. Das Vermögen wurde laufend in den Betrieb investiert. Daher erhalten die Übergeber nach der Pensionierung oftmals nur die AHV-Rente. Entsprechend sind sie auf eine günstige Wohnung angewiesen. Das Wohnrecht dient im Zeitpunkt der Übergabe aber auch der Finanzierung. Der Übernehmende kann zum Beispiel einen Teil des Kaufpreises durch die Einräumung eines Wohnrechtes bezahlen.

Das Wohnrecht hat aber nicht nur Vorteile. Die Nachteile davon machen



Der Regelung der Wohnsituation kommt bei einer Hofübergabe grosse Bedeutung zu.
Quelle: <https://pixabay.com/de/haus-fachwerkhaus-bauernhaus-hof-100240/>

sich in der Regel aber erst später bemerkbar. Ein gewichtiges Problem ist dabei die höhere Lebenserwartung. Es kommt immer häufiger vor, dass die 1. Generation das Wohnrecht noch beansprucht, während bei der 2. Generation bereits die Hofübergabe ansteht. Bei einem klassischen Wohnrecht auf Lebzeiten der 1. Generation stellt sich nun die Frage, wie die Wohnsituation mit 3 oder sogar 4. Generationen auf dem Betrieb gelöst wird.

«Immer häufiger besteht noch ein Wohnrecht, wenn bereits die nächste Hofübergabe ansteht.»

Um solchen oder anderen aus dem Wohnrecht entstehenden Probleme möglichst gut vorzubeugen, gilt es die optimale Ausgestaltung des Wohnrech-

tes zu finden. Die häufigsten drei Varianten werden hier kurz vorgestellt:

Einmalige Abgeltung

Das ursprüngliche Modell der einmaligen Abgeltung findet auch heute noch Anwendung. Dabei wird bei der Hofübergabe ein Teil des Kaufpreises mit dem Wohnrecht an die übergebende Generation abgegolten. Dieses Wohnrecht besteht in der Regel auf Lebzeiten. Eine Auflösung ist aus Sicht der Übergeber oftmals finanziell nicht möglich.

Darlehensfinanzierung

Eine andere Möglichkeit ist das Wohnrecht über ein Darlehen zu finanzieren. Dabei gewährt die übergebende Generation bei der Übergabe ein Darlehen. Der Zins dieses Darlehens entspricht dem Mietwert der Wohnung. Eine Rückzahlung findet während dem laufenden Wohnrecht meistens nicht statt. Somit fliesst kein Geld. Entscheidet sich die übergebende Generation das Wohnrecht aufzulösen, wird das Darlehen zurückgezahlt. Damit können sich die Übergeber eine andere Wohnsituation leisten.

Periodische Abgeltung

Die dritte Möglichkeit ist eine periodische Abgeltung (Miete) an die übernehmende Generation. Diese Variante kann auch als «Mietrecht» bezeichnet werden. Oftmals findet die Ausgestaltung über ein Darlehen statt. Jedoch wird dieses Darlehen bereits während dem laufenden Wohnrecht im Umfang der Miete amortisiert. So fliesst auf eine festgelegte Zeit ebenfalls kein Geld. Ist das Darlehen amortisiert, wird die Miete effektiv bezahlt. Da jeder Betrieb in einer individuellen Situation ist, kann man keine pauschale Empfehlung über die Ausgestaltung eines allfälligen Wohnrechtes machen. Es empfiehlt sich daher, diese Frage mit einem Berater zu besprechen. Der Beratungsdienst steht Ihnen unter Tel. 044 217 77 33 gerne zur Verfügung. ■

Christian Weber
Beratungsdienst ZBV

