

Wohnrecht oder Nutzniessung für die Eltern?

In Situationen der Hofübergabe hat sich die abtretende Generation oft mit der Frage zu befassen, ob sie sich ein Wohnrecht an einer Wohnung oder in einem Hausteil einräumen lassen sollen. Oder sollen sie sich sogar eine andere Variante, etwa eine Nutzniessung, herausnehmen, wenn dies umstandshalber ginge, es sei denn man verzichte ohnehin auf ein Recht auf dem Hof zu Wohnen.

Unter klassischer Anwendung der zwei Personaldienstbarkeiten ergeben sich klare Unterschiede.

Die «bodenrechtlichen» Bestimmungen erlauben im Todesfall, dass sich bei einer anschliessenden, erbrechtlichen Zuweisung des Hofes, der überlebende Ehegatte die Nutzniessung an einer Wohnung oder ein Wohnrecht einräumen lassen darf, wenn es die Umstände erlauben. Bei lebzeitiger Hofübertragung besteht im Bodenrecht keine Rechts-Einräumung. Dies ist auch nicht nötig, denn der Abtreter hat es weitgehend selber in der Hand, wie er sein «Wohnen» für danach geregelt haben möchte. Unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Wohnraum vorliegt, ist je nach Konstellationen die Abwägung ob Wohnrecht oder Nutzniessung nicht offensichtlich, da beide Modelle den Beteiligten entgegenkommen können. Der Nutzniesser geniesst



Nur selber Wohnen oder lieber möglichst frei mit Nutzniessung darüber verfügen? Bild: Markus Zoller

grosse Freiheit, übernimmt dafür die hauptsächliche Verantwortung sowie zusätzliche Kosten. Der Fall Wohnrecht liegt umgekehrt. Gerade im Hinblick auf das «Älter werden» stellt das Wohnrecht für die Begünstigten das Einfachere dar. Man muss sich um praktisch nichts kümmern (mieterähnliche Verantwortung). Belastungen im Zusammenhang mit der Wohnung wie Hypothekarzinsen, Versicherung, Steuern, und weitere externe Abgaben obliegen direkt dem Wohnrechtsgeber. Die Wohnrechtsnehmer bezahlen nur die selber verkonsumierten Nebenkosten (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung) und bezahlen Unterhalt und Reparaturen an Bestandteilen, die sich durch

den Gebrauch stark abnutzen, oder die in kürzeren Zeitabständen Service und Reparatur benötigen (Kochplatte, Wasserhahn, WC-Spülung, Teppich-Belag, Reparatur Kühlschrank oder Geschirrspüler ...) (kleiner bis normaler Unterhalt). Die Pflicht zur Übernahme von Unterhaltskosten geht somit leicht weiter als beim Mieter. In einschränkender Weise ist das Wohnrecht unübertragbar und kann nur persönlich ausgeübt werden. Es endet somit spätestens beim Tod. Man darf aber Hausgenossen und Familienangehörige zu sich aufnehmen. Der gesetzliche Anspruch ist räumlich auf eine Wohnung beschränkt (Art. 11, BGG). Im Gegensatz dazu kann der Nutzniesser das

Objekt im Stile einer «Liegenschafts-Verwaltung» frei bewirtschaften, oder selber bewohnen. Der Nutzniesser trägt alle laufenden Kosten im Zusammenhang mit dem Objekt (Hypothekarzinsen, Versicherung, Steuern) und es müssen ebenfalls Reparaturen mit mittel- bis langfristiger Wirkung wie am Dach, an der Heizanlage oder etwa an elektrischen Anlagen übernommen werden. Es ist damit jedoch nicht die gesamte Erneuerung oder die Anpassung an neuere Standards (Ersatz) gemeint. Die Zuständigkeiten können abweichend geregelt werden, etwa indem die Verantwortung reduziert wird und in die Nähe des Wohnrechtes ginge. Obliegen grössere Erneuerungen dem Eigentümer, so kann er diese durch Erhöhung einer auf dem Objekt lastenden Hypothek finanzieren lassen. Der Nutzniesser trägt dann die Hypothekarzinsen, er bezieht dafür den besseren Wohn-Komfort. Zudem darf der Nutzniesser die Liegenschaft weder von sich aus umgestalten noch wesentlich verändern. Die Nutzniessung ist zwar auch an die einzelne Person gebunden, kann aber als entscheidender Unterschied gegenüber dem Wohnrecht zur Ausübung auf Zeit einem Dritten überlassen werden. Üblich ist etwa eine Weitervermietung des Objektes. Deshalb empfiehlt es sich, die Nutzniessung nur bei frei stehenden Gebäuden zu vereinbaren und nicht wenn sich die Wohnung im Gebäude des Betriebsleiters befindet. Die Nutzniessung bleibt nicht auf eine Wohnung beschränkt, sondern kann durchaus ein ganzes Grundstück umfassen. Der Nutzniesser versteuert das

«Die Nutzniessung erlaubt ein «freies» Verfügen, das Wohnrecht ist mit wenig Verantwortung verbunden.»

Objekt bei seinen Vermögen, als ob es sein Eigentum wäre. Bei Hofübergaben ist es üblich, dass eingeräumte Wohn- oder Nutzniessungsrechte bewertet werden und diese periodisch bezahlt werden müssen oder bei der Bezahlung des Hofpreises angerechnet werden. Je nachdem, welche Kosten der Berechtigte selber trägt, hat es einen Einfluss auf den Wert der bezogenen «Leistung» (Nutzung). Vom Mietwert der Wohnung können bei der Nutzniessung die selbstverantwortlichen Aufwände abgezogen werden.

Mit dem Objekt zusammenhängende Hypothekarzinsen oder die Gebäudeversicherung sind bekannt und der zu versteuernde Vermögenssteuerwert kann in etwa berechnet werden. Etwas schwieriger ist die Bewertung des zusätzlich zu tragenden Gebäude-Unterhaltes. Nach Logik ist dem Nutzniesser üblich ein tieferer Wert anzurechnen als dem Wohnrechtsnehmer. ■

