

Nutzniessung / Wohnrecht

Eine Immobilie zu besitzen vereinfacht vieles – aber sie zu verwalten, ist mit einigem Aufwand verbunden. Was, wenn man sich nicht mehr darum kümmern mag, aber trotzdem weiter in den vertrauten vier Wänden wohnen bleiben will? Dann bietet sich an, das Haus oder die Wohnung auf einen Dritten zu übertragen und sich gleichzeitig ein Wohnrecht einzuräumen. Häufig vermachen Eltern das Haus im Voraus ihren Kindern und vereinbaren im Gegenzug, dass sie weiterhin dort leben dürfen. Das Prinzip des Wohnrechts ist bestechend einfach, doch wie so oft steckt auch hier der Teufel im Detail. Hier finden Sie die Antworten auf oft gestellte Fragen im Beobachter-Beratungszentrum.

Wie wird ein Wohnrecht begründet?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten. Oft geschieht es durch eine vertragliche Abmachung unter Familienangehörigen. Damit der entsprechende Vertrag gültig ist, muss er durch einen Notar öffentlich beurkundet werden. Ein Wohnrecht kann auch in einem Testament angeordnet werden – etwa zugunsten des überlebenden Ehegatten. Eine weitere Möglichkeit ist die Vereinbarung durch einen Erbvertrag oder im Rahmen einer Erbteilung. Schliesslich gibt es Fälle, in denen ein Gericht das Wohnrecht anordnet. So oder so entsteht es formell mit einem Eintrag im Grundbuch.

Ist ein Wohnrecht beliebig auf Dritte übertragbar?

Nein. Ein Wohnrecht gilt als «höchstpersönlich», es ist weder übertragbar noch vererblich und erlischt im Grundsatz erst mit dem Tod des Wohnberechtigten. Dieser muss das Objekt selber bewohnen und ist nicht legitimiert, die Räume an Dritte zu vermieten.

Immerhin kann ein Wohnrecht mehreren Personen gemeinsam eingeräumt werden, zum Beispiel beiden Eltern. Der Wohnberechtigte darf zudem weitere Familienangehörige und Hausgenossen – etwa Lebenspartner, Kinder, Geschwister oder Haus- und Pflegepersonal – bei sich aufnehmen, sofern das Recht nicht ausdrücklich auf seine Person beschränkt wurde. Das gelegentliche Beherbergen von Gästen ist ebenfalls erlaubt.



Kann eine Liegenschaft trotz einem bestehenden Wohnrecht weiterverkauft werden?

Grundsätzlich schon. Ein Verkauf ist zwar rechtlich zulässig, aber durch die Belastung mit dem Wohnrecht praktisch kaum je möglich. Da dieses auch bei einem Verkauf bestehen bleibt, sind die Chancen gering, einen Käufer zu finden.

Muss der Wohnberechtigte für das Wohnrecht bezahlen, ähnlich einer Miete?

In der Regel ist das Wohnrecht gratis. Nur wenn es vertraglich speziell abgemacht wurde, muss dafür ein Zins bezahlt werden. Kosten entstehen dem Wohnberechtigten aber im Rahmen des gewöhnlichen Unterhalts – vor allem laufende Reparaturen sowie kleinere Ausbesserungen und Reinigungen, wie sie auch von Mietern übernommen werden müssen. Zusätzlich sind die üblichen Nebenkosten für Wasser, Heizung und Abwasser sowie die Verbrauchskosten für Telefon und TV zu übernehmen.

Wer muss das Wohnobjekt verwalten?

Grundsätzlich der Eigentümer. Es liegt an ihm, grössere Reparaturen oder Renovationen durchzuführen und zu bezahlen. Grundsätzlich muss der Eigentümer also all jene Kosten übernehmen, die der Wohnberechtigte nicht selber im Rahmen des gewöhnlichen Unterhalts tragen muss. Dazu gehören auch die Kosten für Versicherungsprämien, Liegenschaftssteuern und Hypothekarzinsen.

Welche steuerlichen Folgen hat ein Wohnrecht

Je nach Kanton und Verwandtschaftsgrad sparen die Beteiligten einen beträchtlichen Betrag bei der Erbschafts- und Schenkungssteuern. Weil der neue Eigentümer nicht die gesamte Liegenschaft nutzen kann, vermindert sich deren Wert. Zudem wurden die Erbschafts- und Schenkungssteuern für direkte Nachkommen in den meisten Kantonen abgeschafft. Der Wohnberechtigte muss den Eigenmietwert des Objekts als Einkommen versteuern, wobei er die Unterhaltskosten in Abzug bringen darf. Die Eigentümer müssen nach der Übertragung in den meisten Kantonen die Vermögenssteuern bezahlen.

Was gilt, wenn die wohnberechtigte Person unsorgsam mit der Liegenschaft umgeht?

Der Eigentümer darf dem Wohnberechtigten nicht einfach kündigen oder ihn aus dem Haus weisen. Er hat aber das Recht, jeden widerrechtlichen oder nicht angemessenen Gebrauch zu verbieten. Führt das Verhalten des Wohnberechtigten dazu, dass die Liegenschaft und damit fremdes Eigentum gefährdet wird, kann von ihm in aller Regel eine finanzielle Sicherheit verlangt werden. Dauert das gefährdende Verhalten an oder weigert sich der Berechtigte, die verlangte Sicherheit zu bezahlen, kann der Richter dem Wohnberechtigten sein Recht vorübergehend entziehen. Ob es auch zu einem dauerhaften Ausschluss des Berechtigten und damit zum definitiven Verlust seines Wohnrechts kommen kann, ist juristisch höchst umstritten und kommt nur in Extremfällen in Frage.

Erlischt das Wohnrecht automatisch, wenn der Wohnberechtigte auszieht?

Diese Frage stellt sich häufig – vor allem, wenn der Wohnberechtigte pflegebedürftig wird und in ein Heim ziehen muss. Einfach so erlischt das Wohnrecht bei einem Auszug des Berechtigten nicht. Selbst wenn dieser sich schon lange anderswo eingelebt hat und seine Rückkehr auszuschliessen ist, muss der Eigentümer die Räume grundsätzlich weiterhin für den Wohnberechtigten frei halten.

Das ist in der Praxis allerdings oft nicht sehr sinnvoll und kann für beide Parteien hinderlich sein. Der Wohnberechtigte kann die Räume weder selbst nutzen noch sie gewinnbringend weitervermieten. Und der Eigentümer, der nun erstmals die Gelegenheit hätte, wirklich frei über sein Eigentum zu verfügen, wird daran gehindert.

Gibt es denn eine Möglichkeit, das Wohnrecht vorzeitig zu beenden?

Ja, beispielsweise durch eine einvernehmliche Vereinbarung über die Ablösung des Wohnrechts. Entscheidend dabei ist, dass alle Beteiligten mit der vorgesehenen Lösung einverstanden sind. Grundsätzlich steht es dem Berechtigten auch frei, auf sein Wohnrecht zu verzichten, ohne dafür eine finanzielle Abgeltung zu kassieren. Davon ist aber in der Regel abzuraten – auch wenn etwa betagte Eltern nichts lieber täten, als das seit Jahren durch sie «besetzte» Eigenheim endlich entschädigungslos den Nachkommen zu überlassen. Doch das böse Erwachen folgt spätestens, wenn der Wohnberechtigte Ergänzungsleistungen zur AHV oder zur IV benötigt: Die Leistungen werden gekürzt, weil ihm eine Abfindung als Einkommen angerechnet wird, obwohl er auf ebendiese verzichtet hat. Deshalb ist es ratsam, sich bei einem Verzicht auf das Wohnrecht von den Eigentümern finanziell entschädigen zu lassen: Entweder kann der Wohnberechtigte dem Eigentümer das Nutzen der Räume erlauben und im Gegenzug eine lebenslängliche Rente verlangen. Oder man vereinbart, das Wohnrecht gegen eine einmalige Abfindung gänzlich aufzuheben und im Grundbuch zu löschen.



Wohnrecht oder Nutzniessung?

Eine weitere Möglichkeit, sein Eigentum zu übertragen und sich zugleich ein Recht auf Wohnen auszubedingen, ist die Nutzniessung. Wohnrecht und Nutzniessung sind sich ähnlich und werden gern verwechselt. Der bedeutende Unterschied liegt in der Übertragbarkeit der Nutzniessung: Anders als beim höchstpersönlichen Wohnrecht muss ein Nutzniesser die Räume nicht zwingend selber nutzen, sondern darf sie vermieten oder anderweitig Erträge aus der Liegenschaft ziehen. Er hat zudem das Recht zur Verwaltung, muss aber neben den Unterhaltskosten auch die Versicherungsprämien, Hypothekarzinsen und Steuern zahlen. Der Nutzniesser muss nicht nur den Eigenmietwert als Einkommen versteuern, sondern auch Vermögenssteuern auf dem amtlichen Wert der Liegenschaft bezahlen. Ob sich die Nutzniessung oder ein Wohnrecht besser eignet, hängt vor allem von der konkreten familiären und finanziellen Situation ab.