



HANSPETER ATTENHOFER, LIC. OEC. HSG, DIPL. STEUEREXPERTE, ZURZACH

Wohnrecht und Nutzniessung bei Immobilien

Möglichkeiten bei der Nachlassplanung (Zweiter Teil)

I. Einleitung

In der letzten Zeitschrift «Wohnwirtschaft» vom November 2004 (S. 7–8), erläuterte **Dr. iur. Christian Notter**, Rechtsanwalt, Notar und Mediator SAV, Baden, die beiden Rechtsinstitute Wohnrecht und Nutzniessung.

Im vorliegenden Artikel werde ich die Steuerfolgen bei der Nutzniessung anhand von zwei Beispielen darstellen und kurz auf die Unterschiede betreffend Steuerfolgen beim Wohnrecht eingehen.

II. Steuerfolgen Nutzniessung

Beispiel I: Nutzniessung zu Gunsten der Kinder

Hans und Berta Müller sind Eigentümer eines Mehrfamilienhauses (Verkehrswert 1,1 Mio. Fr., Mietzinseinnahmen ohne Nebenkosten Fr. 75 000, Unterhalt Fr. 15 000, Schulden Fr. 100 000, Schuldzinsen Fr. 3 000). Das übrige Einkommen beträgt Fr. 150 000 pro Jahr, das übrige Vermögen Fr. 500 000.–.

Sie versteuerten bisher ein Einkommen von Fr. 207 000 und ein Vermögen von Fr. 1,5 Mio. Sie entschlossen sich, das

Nutzniessungsrecht (Art. 745–775 ZGB) an der Liegenschaft unentgeltlich auf die beiden Kinder Max und Moritz zu übertragen. Was sind die Steuerfolgen?

Neu erhalten die Kinder die Mietzinseinnahmen und sind verpflichtet, die Schuldzinsen und den Unterhalt zu bezahlen. Nach unserem Beispiel betragen die zusätzlichen Einnahmen aus dem Nutzniessungsverhältnis Fr. 57 000. Davon erhält jedes Kind die Hälfte, d.h. Fr. 28 500 pro Jahr und muss dieses Einkommen zusätzlich zum bisherigen Einkommen versteuern (bei interkantonalen Verhältnissen dort, wo sich die Liegenschaft befindet; Achtung Steuerfallen bei internationalen Verhältnissen). Die Kinder müssen neu auch den Liegenschaftswert (je Fr. 550 000) abzüglich Schulden (je Fr. 50 000) als Vermögen versteuern (d.h. zusätzlich je Fr. 500 000). Hier zeigt sich eine Besonderheit in der Besteuerung: Obwohl die Kinder nicht Eigentümer der Liegenschaft sind, müssen sie diese beim Vermögen versteuern.

Im Gegenzug wird das steuerbare Einkommen der Eltern reduziert von Fr. 207 000 um Fr. 57 000 auf Fr. 150 000

und das Vermögen von Fr. 1,5 Mio. um Fr. 1,0 Mio. auf Fr. 500 000. Die Eltern zahlen weniger Steuern, weil sie zu Gunsten der Kinder auf Einnahmen verzichten und dadurch in eine tiefere Progressionsstufe geraten. Dies kann insbesondere dann von Vorteil sein, wenn die Kinder in einer tieferen Progressionsstufe versteuern als die Eltern und/oder deren Freibeträge bei der Vermögenssteuer nicht ausgeschöpft sind. Eine Berechnung der Progression kann sich auch dadurch ergeben, dass das Einkommen aus einer Steuererklärung der Eltern auf viele Steuererklärungen der Kinder verteilt wird.

Dieses Vorgehen ist auch sinnvoll, wenn die Eltern die Kinder zu Lebzeiten unterstützen, jedoch verhindern wollen, dass diese das Vermögen verprassen. Durch die Nutzniessung wird die Substanz der Liegenschaft somit nicht gefährdet. Zusätzlich kann eine Steueroptimierung erreicht werden, wenn Kinder in bescheidenen Verhältnissen leben (z.B. in Ausbildung, Teilzeitarbeit, hohe Alimentenverpflichtungen) und Eltern auf das Einkommen aus der Liegenschaft zur Bestreitung des Lebensunterhalts nicht angewiesen sind.

Die unentgeltliche Übertragung der Nutzniessung unterliegt grundsätzlich der Schenkungs- oder Erbschaftssteuer. Im Aargau werden zwischen Eltern und Kindern keine solchen Steuern erhoben. Keine Steuerfreiheit gibt es jedoch beispielsweise im Verhältnis Onkel und Nichte oder unter Dritten, z.B. bei Konkubinatspaaren. Befindet sich die Liegenschaft in einem anderen Kanton oder im Ausland, so kommen die dortigen Steuergesetze zur Anwendung, auch wenn Eltern und Kinder im Aargau wohnen.

Beispiel 2: Nutzniessung

zu Gunsten der Eltern

Hier ein umgekehrter Anwendungsfall in zwei Varianten:

Variante 2.1

Hans (65) und Berta Meier (62) sind Eigentümer eines Mehrfamilienhauses (Verkehrswert Fr. 1,1 Mio. Mietzineinnahmen ohne Nebenkosten Fr. 75 000, Unterhalt Fr. 15 000, Schulden Fr. 100 000, Schuldzinsen Fr. 3 000). Das übrige Einkommen beträgt Fr. 20 000 pro Jahr, das übrige Vermögen Fr. 50 000. Sie versteuerten bisher ein Einkommen von Fr. 77 000 und ein Vermögen von Fr. 1,050 Mio. Sie veräussern nun die Liegenschaft zum Verkehrswert von Fr. 1,1 Mio. an die beiden Kinder und behalten für sich das lebenslängliche Nutzniessungsrecht. Die Kinder bezahlen den Kaufpreis dadurch, dass sie die Hypothek von Fr. 100 000 übernehmen und für den Restkaufpreis den Eltern ein lebenslängliches Nutzniessungsrecht an der Liegenschaft übertragen. Der Wert des Nutzniessungsrechts ist abhängig von der Lebenserwartung der Eltern und dem Nettoertrag der Liegenschaft und beträgt im vorliegenden Fall Fr. 1 031 130. Da er höher ist als der Restkaufpreis von Fr. 1 000 000, müssen die Kinder den Eltern nichts mehr bezahlen.

Je jünger die Eltern sind, desto höher ist der Wert des Nutzniessungsrechts. Mit dem Abschluss einer solchen Vereinbarung sollten Eltern deshalb nicht zu lange zuwarten.

Variante 2.2

Wird der gleiche Vertrag erst 13 Jahre später abgeschlossen, so beträgt der Wert des Nutzniessungsrechts nur noch Fr. 721 050. In diesem Falle müssten die Kinder den Restbetrag von Fr. 278 950 den Eltern bezahlen, sofern die Eltern die Differenz nicht als (zinsloses) Darlehen stehen lassen oder den Restbetrag gar schenken.

Bei beiden Varianten passiert steuerlich vorerst gar nichts. Hans und Berta Müller werden auch weiterhin wie bisher das Einkommen aus Liegenschaften versteuern müssen und den Vermögenssteuerwert in ihrer Steuerdeklaration aufführen, obwohl sie nicht mehr Eigentümer sind. Sie bezahlen den Liegenschaftsunterhalt und sind dafür steuerlich abzugsberechtigt.

Was geschieht nun, wenn die Eltern in 15 bis 20 Jahren in ein Pflegeheim eingewiesen werden und hohe Pflegekosten das jährliche Einkommen von Fr. 77 000 übersteigen?

Da die Liegenschaft nicht mehr zum Eigentum der Eltern gehört, haben weder sie noch die Behörden ein direktes Zugriffsrecht auf die Liegenschaft. Die öffentliche Hand wird zuerst versuchen, das Einkommen (hier Fr. 77 000) und das übrige Vermögen (hier Fr. 50 000) der Eltern zur Bezahlung der Kosten heranzuziehen, bis nichts mehr vorhanden ist. Falls wie in Variante 2.2 erwähnt, ein Restdarlehen von Fr. 278 950 besteht, gehört dieses zum Vermögen der Eltern und kann deshalb auch für die Finanzierung der Pflegekosten herangezogen werden.

Wenn die Eltern keine Vermögen mehr haben, können die Kinder lediglich im Rahmen der Verwandtenunterstützungspflicht zur Bezahlung von Pflegekosten herangezogen werden. Auch frühere Schenkungen der Eltern an die Kinder werden mitberücksichtigt. Ob und für wie lange Schenkungen rückwirkend berücksichtigt werden, ist von Kanton zu Kanton verschieden. Zudem kann niemand garantieren, dass das, was heute gilt, in Zukunft gleich angewendet wird. Eine wasserdichte Planung gibt es deshalb nicht. Angesichts der leeren Staatskassen ist tendenziell mit einer Erhöhung der Verpflichtungen zu rechnen. Sinnvoll ist es, diese Problematik mög-

lichst frühzeitig im Zusammenhang mit der gesamten Nachlassplanung anzugehen und nicht erst dann, wenn der Entscheid Alters- oder Pflegeheim vor der Tür steht.

III. Steuerfolgen Wohnrecht

Der Wohnrechtsberechtigte hat den Eigenmietwert zu versteuern. Im Gegensatz zum Nutzniessungsrecht (Art. 763–767 ZGB) hat der Wohnrechtsberechtigte (Art. 776–778) nur für den gewöhnlichen Unterhalt der Liegenschaft aufzukommen. Sofern dieser auch als Unterhalt im Sinne des Steuergesetzes zu betrachten ist, ist er steuerlich abzugsfähig.

Bei Nutzniessungsverhältnissen trägt der Nutzniesser ohne besondere Regelung einen höheren Unterhalt. Im Gegensatz zum Wohnrecht (Art. 776–778 ZGB) können auch andere Regelungen getroffen werden, z.B. dass der Nutzniesser den ganzen Unterhalt inkl. grössere Renovationen alleine trägt. In der Praxis hält sich die Steuerbehörde an solche faktische Verhältnisse und lässt den Abzug bei demjenigen zu, der ihn tatsächlich geleistet hat. Es wird deshalb empfohlen, auch in familiären Verhältnissen die Unterhaltsregelung genau festzuhalten. Dadurch kann im Übrigen auch späteren Erbstreitigkeiten vorgebeugt werden.

Im Gegensatz zur Nutzniessung hat beim Wohnrecht der Eigentümer die Liegenschaft als Vermögen zu versteuern.

Bis auf die erwähnten Unterschiede ist das Wohnrecht dem Nutzniessungsverhältnis steuerlich sehr eng verwandt.

IV. Fazit

Die Auswahl zwischen den beiden verwandten Rechtsinstituten Wohnrecht und Nutzniessung ist nicht immer einfach und bedarf einer vorgängigen gründlichen rechtlichen und steuerlichen Abklärung im Einzelfall.

Einkommens- und Vermögensverhältnisse in Beispiel 1 und 2				
Berechnung Beispiel 1:	Einkommen	Vermögen	Einkommen	Vermögen
	vorher		nachher	
Eltern:				
Einkommen				
Nettomietzinsertrag / Liegenschaft	75 000	1 100 000	–	–
Unterhalt 20%	–15 000		–	
Schuldzinsen / Schulden	–3 000	–100 000	–	–
Nettoertrag Liegenschaft	57 000		–	
übriges Einkommen/ übr.Vermögen	150 000	500 000	150 000	500 000
Reineinkommen	207 000		150 000	
Reinvermögen		1 500 000		500 000

Berechnung Beispiel 2:	Einkommen	Vermögen	Einkommen	Vermögen
	vorher		nachher	
Eltern:				
Einkommen				
Nettomietzinsertrag / Liegenschaft	75 000	1 100 000	75 000	1 100 000
Unterhalt 20%	–15 000		–	
Schuldzinsen / Schulden	–3 000	–100 000	–3 000	–100 000
Nettoertrag Liegenschaft	57 000		72 000	
übriges Einkommen/ übr.Vermögen	20 000	50 000	20 000	50 000
Reineinkommen	77 000		92 000	
Reinvermögen		1 050 000		1 050 000

Annahme: Steuerwert gleich Verkehrswert Liegenschaft.