



Nutzniessung / Wohnrecht

DA 12/2001 vom 31. August 2001

1. Grundsatz

Nutzniessung und Wohnrecht sind im ZGB Art. 745 ff bzw. 775 ff geregelt. Das Wohnrecht unterliegt teilweise den Bestimmungen über die Nutzniessung, enthält jedoch Spezialbestimmungen, die es vom allgemeinen Nutzniessungsrecht unterscheidet.

Das Nutzniessungsrecht kann, wenn es sich nicht um ein höchst persönliches Recht handelt, zur Ausübung auf einen anderen übertragen werden (Art. 758 Abs. 1 ZGB). Das Wohnrecht ist dagegen unübertragbar und unvererblich (Art. 776 Abs. 2 ZGB).

Sowohl beim Nutzungsrecht als auch beim Wohnrecht tragen die Berechtigten die Lasten des jeweiligen Rechtes (Unterhaltskosten) und sind verpflichtet, den Wert der Sache zu erhalten. Für eine steuerliche Beurteilung muss somit der Vertrag eingesehen werden, da vertraglich jede andere Lastenverteilung möglich ist.

Weichen die vertraglichen Bestimmungen von der gesetzlichen Norm ab (Übernahme der Unterhaltskosten durch die Eigentümer und nicht durch die Berechtigten), können steuerlich nicht die Berechtigten den Abzug für Unterhaltskosten geltend machen.

Beim Wohnrecht wird im weiteren unterschieden zwischen **ausschliesslichem** Wohnrecht und **Mitbenutzungsrecht**. Die nachstehenden Aufführungen gelten nur für das ausschliessliche Wohnrecht.

Ein Mitbenutzungsrecht (früher als "Winkel im Hause" bezeichnet) berechtigt nur zur teilweisen Nutzung der Liegenschaft/Wohnung. Es kann dies ein Zimmer in einer Wohnung sein oder ein nicht als separate Wohnung ausgeschiedene Einheit in einer Liegenschaft. Weiter ist vorstellbar, dass eine Person das Recht auf Mitbenutzung einer Ferienwohnung hat, diese jedoch auch durch die Eigentümer benützt wird.

2. Einkommenssteuer

Nachstehend sind die einzelnen Fälle aufgezählt. Diese richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen über das Nutzniessungs- und Wohnrecht. Grundlage sind jedoch, wie oben aufgeführt, die effektiven, vertraglichen Verhältnisse. Nur wer die Lasten wirklich getragen bzw. bezahlt hat, kann sie zum Abzug bringen.

2.1 Mietwerte, übrige Vermögenserträge

Sowohl beim **Wohnrecht** wie auch bei der **Nutzniessung** haben die Berechtigten die Erträge als Einkommen zu versteuern.

2.2 Liegenschaftsunterhalt, übrige "Lasten"

Grundsätzlich können **die Nutzniessungs- und Wohnrechts-Berechtigten die Abzüge** für den Unterhalt der Sache, im speziellen den Liegenschaftsunterhalt, **geltend machen**. Der Nachweis der effektiven Zahlung durch die Berechtigten bleibt vorbehalten.

2.3 Schuldzinsen

Es gilt der Grundsatz: Diejenigen, die die nutzniessungsbelastete Sache als Vermögen zu versteuern haben, können die Schulden abziehen. Das gilt somit auch für die Schuldzinsen.

Die Schuldzinsen können somit beim Wohnrecht nicht durch die Berechtigten sondern durch die Eigentümer abgezogen werden, da sowohl Vermögen wie Schulden beim Wohnrecht durch die Eigentümer versteuert werden (siehe nachstehend Punkt 3).

3. **Vermögenssteuer**

3.1 Vermögen

Der belastete Vermögenswert wird von den Nutzniessungsberechtigten versteuert (Art. 43 StG: Nutzniessungsvermögen wird den Nutzniessern zugerechnet).

Das Wohnrecht ist im Art. 43 nicht erwähnt, unterliegt somit dieser Bestimmung nicht. Der Eigentümer hat das Vermögen zu versteuern.

3.2 Schulden

Beim Schuldenabzug hat der Gesetzgeber nicht ausdrücklich erwähnt, durch wen diese vorgenommen werden können. Es gilt jedoch der obgenannte Grundsatz, dass diejenigen die Schulden geltend machen können, die den Vermögenswert versteuern. Bei den nutzniessungsbelasteten Sachen somit die Nutzniessungsberechtigten, beim Wohnrecht der Eigentümer.

4. **Spezialfall: Nutzniessungsvertrag obwohl nur eine Wohnung gemeint ist**

In landwirtschaftlichen Verhältnissen kann es vorkommen, dass eine Liegenschaft nutzniessungsbelastet ist, jedoch die Nutzniessung nur eine Wohnung umfasst (vielfach die Wohnung der Eltern).

Da in diesem Fall die Ausgestaltung des Rechts eher dem Wohnrecht als der Nutzniessung entspricht, werden für die steuerliche Betrachtung die Bestimmungen des Wohnrechts angewendet. Dies hat vor allem Einfluss bei der Vermögensbesteuerung (siehe 3.1), wo festgelegt ist, dass der Eigentümer den Wert des Wohnrechtes zu versteuern hat (im Gegensatz zur Nutzniessung).

5. Steuerauscheidung

Bei Nutzniessung an Liegenschaften sind die Nutzniesser für das Nutzniessungsvermögen und den Nutzniessungsertrag im Belegenkanton steuerpflichtig.

Das Wohnrecht wird grundsätzlich gleich behandelt wie die Nutzniessung. Es gilt jedoch zu beachten, dass das Wohnrecht ein persönliches Recht ist, das heisst, das Wohnrecht gibt im Gegensatz zur Nutzniessung nur dem Berechtigten das Recht auf Eigennutzung. Die Berechtigten müssen somit die Liegenschaft/Wohnung entsprechend ihrem Recht selber nutzen oder für den Eigennutz zur Verfügung halten, das heisst die Möglichkeit haben, das Recht auszuüben (z.B. Ferienwohnung).

Besteht ein Wohnrechtsvertrag, wird das Wohnrecht jedoch nicht ausgeübt und der Liegenschaftseigentümer zahlt eine Entschädigung für den Verzicht auf die Ausübung, so gilt diese Verzichtsentschädigung nicht als Ertrag aus Wohnrecht. Das Wohnrecht sieht eine solche Möglichkeit gar nicht vor. In diesem Fall wird die Entschädigung am Wohnsitz des Empfängers der Geldleistung (ehemaliger Wohnrechtsberechtigter) und nicht am Ort der Liegenschaft besteuert.

6. Quellen

- Tuor/Schnyder, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, S 715 ff