



Wohnrecht oder Nutzniessung?

Stirbt ein Ehegatte, und im Nachlass befindet sich das selbstbewohnte Wohnhaus oder die Eigentumswohnung, kann der überlebende Ehegatte gemäss Gesetz das Wohnrecht oder die Nutzniessung verlangen. Diese Variante kommt dann zum Zug, wenn eine Übernahme zu Eigentum aus finanziellen Gründen nicht möglich ist.

Die Frage nach Wohnrecht oder Nutzniessung stellt sich auch dann, wenn Eltern ihr Eigenheim den Kindern bereits zu Lebzeiten übertragen möchten, gleichzeitig aber weiterhin ihre Liegenschaft selber bewohnen möchten. In einem solchen Fall können sich die Eltern die Nutzniessung oder ein lebenslangliches Wohnrecht einräumen lassen.

Was sind die Gemeinsamkeiten?

Sowohl Nutzniessung wie Wohnrecht sind Personaldienstbarkeiten; beide Rechte können im Grundbuch eingetragen werden und haben auch bei einem Verkauf der Liegenschaft Bestand. Beide Rechte können gratis oder gegen Entschädigung eingeräumt werden.

Wo liegen die Unterschiede?

Die Nutzniessung ist übertragbar. Wurde dem überlebenden Ehegatten die Nutzniessung am Einfamilienhaus eingeräumt, kann er das Haus selbst bewohnen, oder auch vermieten. Der Mietzins gehört ihm, er muss aber auch für sämtliche Kosten inkl. Hypothekarzinsen aufkommen. Im Grunde ändert sich einzig der Grundbucheintrag, wobei jedoch Investitionen (z.Bsp. neue Heizung) der Eigentümer und nicht der Nutzniesser bezahlen muss.

Ein wesentlicher Unterschied zum Wohnrecht besteht in der steuerlichen Behandlung: Der Nutzniesser versteuert weiterhin Vermögen und Ertrag. Er kann dafür auch die Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen steuerlich absetzen.

Das **Wohnrecht** ist höchstpersönlich, also in der Nutzung nicht übertragbar. Es ist oft räumlich eingeschränkt. Steuerlich wird dem Wohnrechtsberechtigten ein Eigenmietwert aufgerechnet. Im Gegensatz zur Nutzniessung muss jedoch der Eigentümer das Vermögen versteuern.

Wegen der persönlichen Ausübung des Wohnrechts stellen sich in der Praxis oft Probleme, wenn die wohnrechtsberechtigte Partei das Wohnrecht nicht mehr persönlich ausüben kann, weil sie in ein Alters- oder Pflegeheim umziehen muss. Das Wohnrecht besteht dann weiter im Grundbuch, und die Wohnung kann durch den Eigentümer grundsätzlich nicht genutzt werden. Es empfiehlt sich eine Regelung, dass ein Rechtsanspruch auf Löschung besteht (gratis oder gegen Entschädigung), wenn das Wohnrecht nicht mehr persönlich ausgeübt werden kann.

Ob die Einräumung eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung die richtige Lösung ist, hängt von der konkreten Situation und den Wünschen der Vertragsparteien ab.



Studer Anwälte und Notare,
Dr. iur. Benno Studer
Notar, Fürsprecher und
Fachanwalt SAV Erbrecht,
Laufenburg