

Merkblatt

Nutzniessung und Wohnrecht – steuerrechtliche Folgen

Frage	Wohnrecht	Nutzniessung
Inhalt	Das Recht, ein Gebäude oder einen Teil davon zu bewohnen.	Das Recht, die Liegenschaft zu nutzen, zu verwalten und die Erträge zu beziehen.
Begründung	Schriftlicher Vertrag mit öffentliche Beurkundung.	Schriftlicher Vertrag mit öffentlicher Beurkundung.
Rechte	Die Nutzung ist persönlich und nicht übertragbar. Sie kann auf einzelne Teile einer Liegenschaft beschränkt werden.	Die Nutzung muss nicht persönlich ausgeübt werden. Der Nutzniesser kann die Liegenschaft vermieten und besitzt das Recht zur Verwaltung. Die Nutzniessung lässt sich auf Teile einer Liegenschaft beschränken.
Kleiner Unterhalt <i>(Ölen und Schmieren von Scharnieren, Ersatz von defekten Sicherungen, Dichtungen, Zahngläser, Backbleche, Filter beim Dampfabzug, Duschschläuche usw.)</i>	Wohnrechtsberechtigter	Nutzniesser
Ausserordentl. Unterhalt <i>(Reparaturen z.B. an Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Tapeten, Gegensprechanlage, Entstopfen der Hauptleitung für Abwasser, Unterhalt Gebäude usw.)</i>	Eigentümer	Eigentümer
Hypothekarzinsen	Eigentümer	Nutzniesser
Versicherungen für die Liegenschaft	Eigentümer	Nutzniesser
Gebühren für die Liegenschaft	Eigentümer	Nutzniesser

<p>Einkommenssteuer</p>	<p><u>unentgeltlich</u> Wohnrechtsberechtigter versteuert Eigenmietwert</p> <p>Wird eine Miete bezahlt, ist diese abziehbar, jedoch nur in der Höhe des Eigenmietwertes</p> <p>Unterhaltskosten können von der Person in Abzug gebracht werden, welche die Kosten zu tragen hat</p> <p><u>entgeltlich</u> Grundeigentümer versteuert Einnahme aus Wohnrecht</p> <p>Wohnrechtsberechtigter versteuert Differenz zwischen jährlichem Entgelt (Mietzins) und Eigenmietwert</p> <p><u>Beispiel:</u> Mietzinseinnahme/Jahr Fr. 12'000 Mietwert gem. Schätzung Fr. 20'000 Differenz Fr. 8'000</p> <p>Einkommenssteuer Grundeigentümer: Fr. 12'000 Einkommenssteuer Wohnrechtsberechtigter: Fr. 8'000</p> <p>Wird eine Miete bezahlt, ist diese abziehbar, jedoch nur in der Höhe des Eigenmietwertes</p> <p>Unterhaltskosten können von der Person in Abzug gebracht werden, welche die Kosten zu tragen hat.</p>	<p>Nutzniesser versteuert Eigenmietwert</p> <p>Wird eine Miete bezahlt, ist diese abziehbar, jedoch nur in der Höhe des Eigenmietwertes</p> <p>Unterhaltskosten können von der Person in Abzug gebracht werden, welche die Kosten zu tragen hat</p>
<p>Vermögenssteuer</p>	<p>Eigentümer versteuert amtlicher Verkehrswert</p> <p>➤ keine Steuerfolgen für Wohnrechtsberechtigter</p>	<p>Nutzniesser versteuert amtlicher Verkehrswert</p> <p>➤ keine Steuerfolgen für Eigentümer</p>

Grundsteuer	Eigentümer	Nutzniesser
<p>Auswirkungen auf das Einkommen bei Ergänzungsleistungen zur AHV</p>	<p>Kann das Wohnrecht aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ausgeübt werden, wird der Mietwert nicht mehr als Einkommen angerechnet.</p> <p>Wird das Wohnrecht freiwillig nicht mehr ausgeübt, wird der Eigenmietwert trotzdem als Einkommen angerechnet, auch wenn das Wohnrecht im Grundbuch gelöscht wurde.</p>	<p>Wird die Nutzniessung aus gesundheitlichen Gründen oder freiwillig nicht mehr ausgeübt, wird der Eigenmietwert immer noch als Einkommen angerechnet. Dies weil der Nutzniesser die Wohnung vermieten könnte.</p>