

Nutzniessung vs. Wohnrecht – die wichtigsten Unterschiede

Viele Eltern möchten ihre Liegenschaft zu Lebzeiten an ihre Kinder übertragen, aber so lange wie möglich darin wohnen bleiben. Je nachdem, welche Motive diesem Wunsch zugrunde liegen, eignet sich dafür die Nutzniessung oder das Wohnrecht.

«Kann mein Partner nach meinem Tod in der vertrauten Liegenschaft wohnen bleiben? Wie können wir sicherstellen, dass wir möglichst lange in unserer Immobilie wohnen können, ohne uns um jedes Detail kümmern zu müssen?»

Es gibt viele Situationen, in denen eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht in Frage kommt. Beide Formen ermöglichen es den Eigentümern, ihre Immobilie vorzeitig an ihre Nachkommen weiterzugeben, ohne selbst ausziehen zu müssen. Welche Lösung im Einzelfall sinnvoll ist, hängt von den Bedürfnissen der Beteiligten ab.

	Nutzniessung	Wohnrecht
Definition	<ul style="list-style-type: none"> Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert, z.B. Liegenschaft. 	<ul style="list-style-type: none"> Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, im Objekt oder in Teilen davon zu wohnen.
Errichtung und Beendigung	<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Urkunde Eintrag im Grundbuch und Beizug Notar notwendig Endet mit Tod oder Verzicht der Berechtigten 	<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Urkunde Eintrag im Grundbuch und Beizug Notar notwendig Endet mit Tod oder Auszug der Berechtigten
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Der Nutzniesser darf die Liegenschaft bewohnen oder vermieten. Nutzniesser haben das Recht auf Fremderträge (Mieten, Zinsen). Die Nutzniesserin kann die Liegenschaft nicht veräussern (ohne Zustimmung der Eigentümer). 	<ul style="list-style-type: none"> Der Inhaber des Wohnrechts darf die Liegenschaft nur selbst bewohnen. Soweit keine Beschränkungen vereinbart wurden, dürfen Familienangehörige und Hausgenossen aufgenommen werden. Kein Recht auf Fremderträge (Mieten, Zinsen)
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> Nutzniesser kommen für Unterhalt, Hypotheken, Versicherungen, laufende Reparaturen sowie Heiz- und Nebenkosten auf, ausgenommen sind Schäden durch ordnungsgemässen Gebrauch. Ausserordentliche Reparaturen gehen zulasten des Eigentümers. 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnberechtigte kommen für den gewöhnlichen Unterhalt, Heiz- und Nebenkosten sowie kleinere Reparaturen auf. Ausgenommen sind Schäden durch ordnungsgemässen Gebrauch. Der Eigentümer der Liegenschaft bezahlt die Hypothekarzinsen und Versicherungsprämien.
Steuern	<ul style="list-style-type: none"> Der Nutzniesser versteuert den Eigenmietwert als Einkommen und den Steuerwert der Liegenschaft im Vermögen. Die Nutzniesserin kann die Hypothek sowie die Hypothekar- und Unterhaltskosten in Abzug bringen. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Inhaber des Wohnrechts versteuert den Eigenmietwert als Einkommen. Der Eigentümer versteuert den Steuerwert, abzüglich des kapitalisierten Wohnrechts und der Hypothek. Die Wohnberechtigte kann Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen in Abzug bringen – soweit diese von ihr übernommen wurden.