

Weitergabe von Liegenschaften zu Lebzeiten

Eine Schenkung mit Nutzniessung oder Wohnrecht kann die Steuern reduzieren.

Von Serge Lutgen *



Liegenschaften haben oft einen hohen Wert. Sie können daher im Hinblick auf die Erbschaftssteuern eine wichtige Rolle spielen.

Geht eine Liegenschaft an die Erben über, werden unter Umständen recht hohe Erbschaftssteuern fällig. Das gilt besonders dann, wenn sie nicht an den Ehepartner oder die Kinder vererbt wird. Nicht zur Familie gehörende Personen beispielsweise zahlen je nach Kanton, in dem die Immobilie liegt, bis zu 50% Erbschaftssteuern. Auch für Brüder und Schwestern oder weiter entfernt Verwandte kann die Steuerbelastung zuweilen erheblich sein. Es kann sich daher aus Steuerspargründen lohnen, das Haus oder die Wohnung zu Lebzeiten in Form einer Schenkung an die Erben zu übertragen. Das heisst nicht automatisch, dass der bisherige Eigentümer ausziehen muss. Wird die Schenkung mit einem lebenslangen Nutzniessungs- oder Wohnrecht verbunden, kann der bisherige Eigentümer bis zu seinem Tod im Haus oder einem Teil davon wohnen bleiben.

- **Steuerersparnis:** Zwar müssen die Beschenkten auch in diesem Fall mit Steuern rechnen, den so genann-

ten Schenkungssteuern. Allerdings vermindert sich der für die Höhe der Schenkungssteuer massgebende Wert der Immobilie um den Wert des Nutzniessungs- bzw. Wohnrechts. Der Wert dieses Rechts ist umso höher, je jünger die schenkende Person ist. Denn bei der Berechnung stellen die Steuerbehörden auf die statistische Restlebenserwartung des Schenkers ab. Stirbt der Schenker früher, besteuern einige Kantone wie zum Beispiel Basel-Stadt den zu diesem Zeitpunkt noch nicht verbrauchten Teil der Nutzniessung oder des Wohnrechts nachträglich. Die Steuerersparnis fällt dann natürlich geringer aus.

- **Nutzniessung:** Ob die Nutzniessung oder das Wohnrecht die passende Form für die frühzeitige Weitergabe einer Liegenschaft ist, hängt von der persönlichen Situation ab. Bei einer Nutzniessung kann der bisherige Eigentümer auch weiterhin fast unbeschränkt über die Liegenschaft verfügen. Er muss nicht unbedingt selber darin wohnen, sondern er kann sie auch vermieten und die Mieterträge behalten. Im Gegenzug bleibt er für den gewöhnlichen Unterhalt verantwortlich. Das schliesst auch die Bezahlung der Nebenkosten, Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und Steuern mit ein. Einzig ausserordentliche Auslagen wie grössere Reparaturen gehen zu Lasten des neuen Eigentümers. Bauliche Veränderungen kann der Nutzniesser keine vornehmen. Die Hypothek kann ebenfalls nur der neue Eigentümer erhöhen.

- **Wohnrecht:** Das Wohnrecht eignet sich in der Regel dann, wenn sich der frühere Besitzer nicht mehr um die Liegenschaft kümmern und sie mit allen Verpflichtungen frühzeitig weitergeben möchte. Das Wohnrecht ist nicht übertragbar, eine Vermietung an Dritte daher ausgeschlossen. Auch lässt sich das Wohnrecht auf Teile der

Liegenschaft beschränken, bei einem Mehrfamilienhaus zum Beispiel auf eine Wohnung. Der Besitzer des Wohnrechts muss den Eigenmietwert versteuern, kann jedoch die Unterhaltskosten steuerlich geltend machen. Alle ändern Rechte und Pflichten können die beteiligten Parteien vertraglich individuell regeln.

**Der Autor ist stellvertretender Niederlassungsleiter beim VZ Vermögenszentrum in Basel (061 279 89 89). Das VZ bietet unabhängige Beratung bei Fragen zu Pensionierung, Geldanlagen, Hypotheken, Nachlass und anderen Finanzthemen. LVB-Mitglieder erhalten auf sämtliche Beratungshonore eine Mitgliederrabatt von 10%.*