



Erbrechtliche Planung mittels lebzeitiger Übertragung einer Immobilie unter Vorbehalt der Nutzniessung oder eines Wohnrechts

9. April 2024

Inhaltsverzeichnis

I	Nutzniessung	2
1	Was ist eine Nutzniessung?	2
2	Wie entsteht eine Nutzniessung?	2
3	Für wie lang kann eine Nutzniessung begründet werden?	2
4	Was umfasst die Nutzniessung?	2
5	Welche Kosten hat der Nutzniesser zu tragen?	3
6	Praxisbeispiele hinsichtlich der Verteilung der Kosten zwischen dem Nutzniesser und dem Eigentümer	3
7	Darf der Nutzniesser weitere Personen in die Immobilie aufnehmen?	3
8	Darf der Nutzniesser die Immobilie bzw. die Ausübung der Nutzniessung auf Dritte übertragen?	4
9	Zieht die Nutzniessung haftungsrechtliche Folgen mit sich?	4
10	Mit welchen Steuern haben die Parteien zu rechnen?	4
11	Wie erlischt die Nutzniessung?	5
II	Wohnrecht	5
1	Was ist ein Wohnrecht	5
2	Wie entsteht ein Wohnrecht?	5
3	Für wie lange kann ein Wohnrecht eingeräumt werden?	6
4	Was umfasst das Wohnrecht?	6
5	Welche Kosten hat der Wohnrechtsberechtigte zu tragen?	6
6	Praxisbeispiele hinsichtlich der Verteilung der Kosten zwischen dem Wohnrechtsberechtigten (mit ausschliesslichem Wohnrecht) und dem Eigentümer	6
7	Darf der Wohnrechtsberechtigte weitere Personen in die Immobilie aufnehmen?	7
8	Darf der Wohnrechtsberechtigte die Immobilie bzw. das Wohnrecht vermieten?	7
9	Führt das Wohnrecht zu haftungsrechtlichen Konsequenzen?	7
10	Mit welchen Steuern haben die Parteien zu rechnen?	7

11	Wie erlischt das Wohnrecht?	8
III	Zusammenfassung: Gemeinsamkeiten/Unterschiede (in Bezug auf Immobilien)	8
IV	Erbrechtliche Folgen	11

Immobilien stellen nicht selten nicht nur den grössten Vermögenswert von Ehegatten dar, sondern sie sind auch mit vielen Emotionen behaftet. Oftmals stellt sich die Frage: was soll mit der Immobilie geschehen, wenn die Kinder ausgezogen sind?

Soll die Immobilie bereits zu Lebzeiten an eines der Kinder übertragen werden? Und falls Ja, soll die Immobilie einem der Kinder geschenkt werden, mittels Erbvorbezug übertragen werden oder an eines der Kinder veräussert werden, allenfalls zu einem Vorzugspreis? Oder soll nur das nackte Eigentum an der Immobilie übertragen werden, und die Nutzniessung oder ein Wohnrecht vorbehalten werden, dies auch damit später bereits geklärt ist, an wen die Immobilie im Todesfall des erst- oder zweitversterbenden Ehegatten fällt?

Oder soll die Immobilie erst im Todesfall an eines der Kinder fallen? Was soll allgemein im Todesfall des erstversterbenden Ehegatten mit der Immobilie passieren? Und was passiert mit der Immobilie, wenn einer oder beide Ehegatten pflegebedürftig werden und die gesamten Kosten nicht aus dem freien Vermögen, Renten und Krankenversicherungsbeiträgen beglichen werden können? Muss die Immobilie dann veräussert werden, damit aus dem Verkaufserlös die Kosten beglichen werden können?

Nachfolgend wird auf die lebzeitige Übertragung einer Immobilie unter Vorbehalt der Nutzniessung oder eines Wohnrechts sowie die lebzeitigen Folgen für den Nutzniesser oder den Wohnrechtsberechtigten näher eingegangen. Die erbrechtlichen Folgen einer lebzeitigen Übertragung einer Immobilie mittels Schenkung oder Erbvorbezug, durch Veräusserung, insbesondere zu einem Vorzugspreis, oder durch Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts an einen Nachkommen wird in einem separaten Beitrag behandelt.

Erbrechtliche Planungsmöglichkeiten für Immobilien, die letztwillig, allenfalls unter Einräumung der Nutzniessung für den überlebenden Ehegatten, vererbt werden sollen, wurden bereits in zwei gesonderten Beiträgen, gerade auch mit Bezug auf die am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Erbrechtsrevision, behandelt (Vgl. [OLIVER ARTER, Nachlass, Immobilien und Erbrechtsrevision](#), und [OLIVER ARTER, Das neue Erbrecht – was gilt ab 1. Januar 2023?, Nutzniessung des Ehegatten und des eingetragenen Partners](#)).

Die Thematik schliesslich, dass der Nachlass für rechtmässig bezogene Ergänzungsleistungen eines Erblassers unter bestimmten Voraussetzungen aufzukommen hat, und ob Ergänzungsleistungen überhaupt gewährt werden, falls eine Immobilie vorgängig auf einen Nachkommen übertragen wird, wurde ebenfalls in einem gesonderten Beitrag behandelt ([OLIVER ARTER / FABIENNE HÄUSERMANN, Erben müssen für rechtmässig bezogene Ergänzungsleistungen des Erblassers aufkommen – Auswirkungen auf die Nachlassplanung, insbesondere bezüglich Immobilien](#)).

I Nutzniesung

1 Was ist eine Nutzniesung?

Eine Nutzniesung kann an beweglichen Sachen, an Grundstücken, an Rechten oder an einem Vermögen bestellt werden, und verleiht dem Nutzniesser grundsätzlich deren vollen Genuss (Art. 745 Abs. 1 und 2 ZGB). Der Nutzniesser einer Immobilie kann diese entsprechend bewohnen und nutzen. Dem Eigentümer der Immobilie verbleibt lediglich das nackte Eigentum.

Die Nutzniesung an einem Grundstück kann auch auf einen bestimmten Teil der Immobilie oder auf einen bestimmten Teil des Grundstücks beschränkt werden (Art. 745 Abs. 3 ZGB).

Als Nutzniesser kommen sowohl natürliche als auch juristische Personen in Frage. Die Nutzniesung als Recht ist weder übertragbar noch vererblich. Die blossе Ausübung der Nutzniesung kann aber auf eine andere Person übertragen werden (Art. 758 Abs. 1 ZGB). Zudem kann die Nutzniesung sowohl entgeltlich als auch unentgeltlich eingeräumt werden.

Rechtlich gesehen handelt es sich bei der Nutzniesung um ein beschränktes dingliches Recht (Personaldienstbarkeit), welches den belasteten Grundeigentümer zur Duldung der Nutzung bzw. des Gebrauchs durch den Nutzniesser verpflichtet.

2 Wie entsteht eine Nutzniesung?

Für die Entstehung einer Nutzniesung an einer Immobilie ist ein öffentlich beurkundeter Vertrag sowie ein entsprechender Grundbucheintrag erforderlich (Art. 746 ZGB i.V.m. Art. 657 Abs. 1 ZGB). Ferner kann eine Nutzniesung durch Verfügung von Todes wegen oder von Gesetzes wegen, wie beispielsweise durch Fusion, Ersitzung oder anhand eines Urteils entstehen.

3 Für wie lang kann eine Nutzniesung begründet werden?

Die Nutzniesung endet mit dem Tode des Berechtigten (Art. 749 Abs. 1 ZGB). In jedem Fall kann die Nutzniesung für höchstens 100 Jahre eingeräumt werden (Art. 749 Abs. 2 ZGB).

4 Was umfasst die Nutzniesung?

Die Nutzniesung verleiht dem Nutzniesser das Recht auf Besitz, Gebrauch und Nutzung der Immobilie und verpflichtet ihn diese zu verwalten (Art. 755 Abs. 1 und Abs. 2 ZGB). Ausserdem hat der Nutzniesser Anspruch auf die Zinsen der Nutzniesungskapitalien (Art. 757 ZGB).

Der Nutzniesser darf die Immobilie weder eigenhändig umgestalten noch wesentlich verändern (Art. 769 Abs. 2 und 3 ZGB).

5 Welche Kosten hat der Nutzniesser zu tragen?

Der Nutzniesser hat die Kosten des gewöhnlichen Unterhalts, die Nebenkosten, die Auslagen für die Bewirtschaftung der Immobilie, die Zinsen für die auf der Liegenschaft lastenden Kapitalschulden sowie die Steuern und Abgaben während der Berechtigungsdauer zu tragen (Art. 764 ZGB, Art. 765 ZGB). Erforderliche Ausbesserungen und Erneuerungen an der Immobilie hat der Nutzniesser selbst vorzunehmen.

Sind wichtigere Arbeiten notwendig, hat der Nutzniesser den Eigentümer vorgängig zu benachrichtigen und der Eigentümer hat die Vornahme zu gestatten (Art. 764 ZGB). Ferner hat der Nutzniesser die Immobilie gegen Feuer und andere Gefahren zu versichern, soweit dies nach ortsüblicher Auffassung zu den Pflichten einer sorgfältigen Wirtschaft gehört (Art. 767 ZGB).

Der aussergewöhnliche Unterhalt ist hingegen Sache des Eigentümers (Art. 765 Abs. 3 ZGB). Darunter fällt beispielsweise die Installation eines neuen Heizungs- oder Belüftungssystems.

6 Praxisbeispiele hinsichtlich der Verteilung der Kosten zwischen dem Nutzniesser und dem Eigentümer

Zum gewöhnlichen Unterhalt, welcher vom Nutzniesser zu tragen ist, zählen die Kosten für die Reinigung, Wartung und Pflege der Immobilie. Der Nutzniesser hat auch kleinere Ausbesserungs- und Erneuerungskosten, welche beispielsweise für den Ersatz von einem zerbrochenen Fenster, beschädigten Dachziegel, für die Reparatur haustechnischer Installationen oder die Ausbesserung von Tapeten oder Farbanstrichen anfallen, zu tragen. Der ordentliche Unterhalt von Wegen, Zäunen und Leitungen wird ebenfalls dem Nutzniesser zugerechnet.

Auch Betriebskosten, wie Heizungs- und Stromkosten, sind vom Nutzniesser zu tragen. Ferner hat der Nutzniesser Steuern und Abgaben, welche mit dem Genuss des Nutzniessungsobjekts zusammenhängen, zu bezahlen. Ebenso hat der Nutzniesser die auf der Immobilie lastenden Hypothekarzinsen zu tragen.

Der Eigentümer hat den aussergewöhnlichen Unterhalt zu tragen. Darunter fallen der Ersatz von langlebigen Anlagen oder grössere Renovationen an der Immobilie wie etwa die Auswechslung der Zentralheizung, eine Neubedachung, den Ersatz der gesamten elektrischen oder sanitären Installationen einer Immobilie oder die Renovation der Hausfassade.

7 Darf der Nutzniesser weitere Personen in die Immobilie aufnehmen?

Sofern die Parteien nichts Gegenteiliges verabredet haben, darf der Nutzniesser weitere Personen zu sich in die Immobilie aufnehmen.

8 Darf der Nutzniesser die Immobilie bzw. die Ausübung der Nutzniessung auf Dritte übertragen?

Die Ausübung der Nutzniessung kann, sofern nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, auf Dritte übertragen werden. Die Liegenschaft kann somit durch den Nutzniesser vermietet werden. Der Mietzins steht in diesem Fall dem Nutzniesser zu.

9 Zieht die Nutzniessung haftungsrechtliche Folgen mit sich?

Der Nutzniesser haftet für den Untergang oder Minderwert der Liegenschaft, sofern er nicht nachweist, dass ihn kein Verschulden trifft. Er haftet jedoch nicht für den Minderwert, der durch ordnungsgemässen Gebrauch der Liegenschaft eingetreten ist (Art. 752 Abs. 1 und 3 ZGB).

10 Mit welchen Steuern haben die Parteien zu rechnen?

Im Kanton Zürich sind mit folgenden steuerlichen Folgen zu rechnen:

10.1 Vom Eigentümer zu bezahlende Steuern

Entrichtet der Nutzniesser dem Eigentümer periodische Leistungen (entgeltliche Nutzniessung), sind diese vom Eigentümer als Einkommen zu versteuern (§ 21 Abs. 1 lit. a StG ZH, Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG).

Entrichtet der Nutzniesser dem Eigentümer eine einmalige Entschädigung, ist diese vom Eigentümer nicht zu versteuern, denn die Einräumung einer Nutzniessung gegen einmalige Entschädigung an einer im Privatvermögen gehaltene Liegenschaft stellt eine Vermögensumschichtung dar, d.h. die einmalige Entschädigung gleicht die Wertverminderung der Liegenschaft wegen der Nutzniessungsbelastung aus und ist für die Einkommensteuer unbeachtlich (vgl. KANTONALES STEUERAMT ZÜRICH, Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Behandlung von Nutzniessungen, Wohnrechten, Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkten persönlichen Rechten, 6. September 2017, S. 3, Ziff. 2.1).

10.2 Vom Nutzniesser zu bezahlen

Wird die Nutzniessung unentgeltlich eingeräumt, hat der Nutzniesser entweder eine Erbschafts- oder eine Schenkungssteuer zu entrichten (§ 3 und 4 ESchG ZH). Der Verkehrswert des übergangenen Vermögens bildet Grundlage für die Steuerberechnung. Dabei wird auf den Zeitpunkt der Entstehung des Steueranspruchs abgestellt (§ 13 Ziff. 1 ESchG ZH). Eine Nutzniessung wird nach ihrem Kapitalwert bewertet, welcher drei Viertel des Verkehrswertes der Vermögenssubstanz nicht übersteigen darf (§ 14 Ziff. 1 ESchG ZH).

Ferner hat der Nutzniesser im Kanton Zürich den Vermögenssteuerwert der mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft zu versteuern (§ 38 Abs. 2 StG ZH).

Wird die Liegenschaft durch den Nutzniesser vermietet, hat er die Einkünfte daraus zu versteuern (§ 22 Ziff. 4 StG ZH, Art. 21 Abs. 1 lit. a und b DBG). Zudem ist der Mietwert von Liegenschaften, die dem Nutzniesser für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu versteuern (§ 21 Ziff. 1 lit. b StG ZH, Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG).

Verzichtet der Nutzniesser auf die Ausübung der Nutzniessung und erhält dafür im Gegenzug eine Entschädigung, hat er diese zu versteuern (§ 23 lit. d StG ZH, Art. 23 lit. d DBG).

11 Wie erlischt die Nutzniessung?

Die Nutzniessung erlischt mit dem vollständigen Untergang der Liegenschaft und entsprechender Löschung des Grundbucheintrages, wo dieser zur Bestellung erforderlich war. Ferner kann die Nutzniessung durch Zeitablauf, Verzichtserklärung oder Tod des Berechtigten erlöschen (Art. 748 Abs. 1 und 2 ZGB). Bei juristischen Personen endet die Nutzniessung mit deren Auflösung (Art. 749 Abs. 1 ZGB).

II Wohnrecht

1 Was ist ein Wohnrecht

Ein Wohnrecht verleiht dem Berechtigten die Befugnis, in einer Immobilie oder in einem Teil davon zu wohnen (Art. 776 Abs. 1 ZGB). Das Wohnrecht kann sowohl entgeltlich als auch unentgeltlich eingeräumt werden und ist an die berechtigte Person gebunden. Das Wohnrecht kann folglich weder übertragen noch vererbt werden (Art. 776 Abs. 2 ZGB). Im Gegensatz zur Nutzniessung kann das Wohnrecht nur zugunsten natürlicher Personen errichtet werden.

Wohnrechte können unterschiedlich ausgestaltet werden. Unterschieden wird zwischen dem Wohnrecht, das einem Berechtigten allein zusteht, dem Wohnrecht, das dem Berechtigten zusammen mit dem Eigentümer zusteht, und dem Wohnrecht gemeinsam mit einem Dritten.

Rechtlich gesehen handelt es sich beim Wohnrecht um eine eigentliche Personaldienstbarkeit. Das Wohnrecht verleiht dem Berechtigten ein Nutzungsrecht an einer Sache, nämlich die Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil einer solchen Wohnung zu wohnen.

2 Wie entsteht ein Wohnrecht?

Das Wohnrecht wird mittels öffentlich beurkundeten Vertrags und entsprechendem Grundbucheintrag rechtsgültig errichtet (Art. 776 ZGB i.V.m. Art. 746 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 657 Abs. 1 ZGB). Ferner kann ein

Wohnrecht beispielsweise durch einen Erbteilungsvertrag, eine Scheidungsvereinbarung, Verfügung von Todes wegen oder von Gesetzes wegen entstehen. In diesem Fall hat der Grundbucheintrag nur deklaratorische Wirkung, d.h. er wird für die Errichtung nicht zwingend vorausgesetzt. Das Wohnrecht entfaltet jedoch erst durch nachträglichen Eintrag im Grundbuch Aussenwirkung gegen Dritte.

3 Für wie lange kann ein Wohnrecht eingeräumt werden?

Eine gesetzliche Höchstdauer ist für das Wohnrecht nicht vorgesehen. Üblicherweise wird einem Berechtigten ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt.

4 Was umfasst das Wohnrecht?

Das Wohnrecht wird grundsätzlich nach den persönlichen Bedürfnissen des Berechtigten ausgestaltet. Ist das Wohnrecht auf einen Teil der Liegenschaft beschränkt, kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen mitbenutzen (Art. 777 Abs. 1 und 3 ZGB).

Ferner wird zwischen dem ausschliesslichen Wohnrecht und dem Mitbenutzungsrecht differenziert: beim ausschliesslichen Wohnrecht kann der Berechtigte die ganzen wohnrechtsbelasteten Räume für sich allein nutzen. Steht ihm lediglich ein Mitbenutzungsrecht zu, werden die Räume gemeinsam mit dem Eigentümer oder einer Drittperson genutzt, und es besteht kein Anspruch auf ausschliessliche Benutzung (Art. 778 ZGB).

5 Welche Kosten hat der Wohnrechtsberechtigte zu tragen?

Beim ausschliesslichen Wohnrecht hat der Berechtigte die Lasten des gewöhnlichen Unterhalts zu tragen, wie zum Beispiel Reinigungskosten, Kosten für kleinere Reparaturen und Ausbesserungen. Die Unterhaltspflicht besteht auch bei unentgeltlicher Einräumung des Wohnrechts (BGE 115 II 344 ff., 346 E. 4b). Steht dem Berechtigten lediglich ein Mitbenutzungsrecht mit dem Eigentümer zu, hat letzterer die Unterhaltskosten zu tragen (Art. 778 Abs. 2 ZGB).

Die Nebenkosten sind grundsätzlich vom Wohnrechtsberechtigten zu tragen. Der Eigentümer hat für die weiteren Lasten wie beispielsweise Hypothekarzinse oder Versicherungsprämien aufzukommen.

6 Praxisbeispiele hinsichtlich der Verteilung der Kosten zwischen dem Wohnrechtsberechtigten (mit ausschliesslichem Wohnrecht) und dem Eigentümer

Der Wohnrechtsberechtigte hat analog zum Nutzniesser die Kosten für die Reinigung, Wartung und Pflege der Immobilie zu tragen. Auch kleinere Ausbesserungs- und Erneuerungskosten sind vom Wohnrechtsberechtigten zu übernehmen (vgl. Abschnitt I.6).

Im Gegensatz zur Nutzniessung, sind die Hypothekarzinsen und Versicherungsprämien durch den Eigentümer zu bezahlen. Umstritten ist, ob der Wohnrechtsberechtigte mit ausschliesslichem Wohnrecht die Betriebskosten wie Heizungs- und Wasserkosten oder Benützungsgebühren selbst zu tragen hat oder nicht.

7 Darf der Wohnrechtsberechtigte weitere Personen in die Immobilie aufnehmen?

Ja, der Berechtigte darf, falls das Recht nicht ausdrücklich auf seine Person beschränkt ist, grundsätzlich Familienangehörige und Hausgenossen zu sich in die Wohnung aufnehmen (Art. 777 Abs. 2 ZGB). Den aufgenommenen Familienangehörigen und/oder Hausgenossen steht jedoch kein Wohnrecht zu. Geht das Wohnrecht unter, können die aufgenommenen Personen vom Eigentümer gewiesen werden (BGE 123 III 461 ff., 464 E. 2b).

8 Darf der Wohnrechtsberechtigte die Immobilie bzw. das Wohnrecht vermieten?

Das Wohnrecht ist an die berechtigte Person gebunden und nicht übertragbar. Der Berechtigte darf die Immobilie bzw. das Wohnrecht grundsätzlich nicht vermieten.

9 Führt das Wohnrecht zu haftungsrechtlichen Konsequenzen?

Analog zu den Bestimmungen bei der Nutzniessung haftet der Berechtigte für den Untergang oder Minderwert der Liegenschaft, sofern er nicht nachweist, dass ihn kein Verschulden getroffen hat. Der Berechtigte hat hingegen nicht für den Minderwert der Liegenschaft, der durch ordnungsgemässen Gebrauch eingetreten ist, aufzukommen (Art. 776 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 752 Abs. 1 und 3 ZGB).

10 Mit welchen Steuern haben die Parteien zu rechnen?

Im Kanton Zürich sind mit folgenden steuerlichen Folgen zu rechnen:

10.1 Vom Eigentümer zu bezahlen

Grundsätzlich gelten dieselben Bestimmungen wie bei der Nutzniessung (vgl. Abschnitt I.10.1). Jedoch ist zu beachten, dass beim Wohnrecht der Eigentümer in der Regel die Vermögenssteuer zu bezahlen hat, unabhängig davon, ob es sich um ein dingliches (Eintrag im Grundbuch) oder obligatorisches Wohnrecht handelt. Die Parteien können in der Praxis auch vereinbaren, dass der Berechtigte die Vermögenssteuer zu bezahlen hat. In diesem Fall kann der Berechtigte die auf der entsprechenden Liegenschaft lastenden Schulden des Eigentümers abziehen (vgl. KANTONALES STEUERAMT ZÜRICH, Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Behandlung von Nutzniessungen, Wohnrechten, Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkten Rechte, 6. September 2017, S. 6).

10.2 Vom Wohnrechtsberechtigten zu bezahlen

Bezüglich der unentgeltlichen Einräumung des Wohnrechts im Hinblick auf eine anlaufende Erbschafts- oder Schenkungssteuer kann auf Ziff. I.10.2 betreffend Nutzniessung verwiesen werden.

Wird das Wohnrecht unentgeltlich für den Eigengebrauch eingeräumt, muss der Berechtigte den Eigenmietwert der Liegenschaft versteuern (§ 21 Abs. 1 lit. b StG ZH, Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG).

Einkünfte aus einem mit dem Wohnrecht belasteten Vermögen sind steuerbar und werden dem Berechtigten zugerechnet (§ 22 Abs. 4 StG ZH, Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG).

Verzichtet der Berechtigte auf die Ausübung des Wohnrechts und erhält dafür im Gegenzug eine Entschädigung, hat er diese zu versteuern (§ 23 lit. d StG ZH, Art. 23 lit. d DBG).

11 Wie erlischt das Wohnrecht?

Da das Wohnrecht an eine Person gebunden ist, erlischt es einerseits durch Tod des Berechtigten. Ferner kann das Wohnrecht auch durch Verzicht, Untergang des Grundstückes, Zeitablauf oder Gerichtsurteil untergehen.

III Zusammenfassung: Gemeinsamkeiten/Unterschiede (in Bezug auf Immobilien)

	Nutzniessung	Wohnrecht
Rechtsträger	Natürliche und juristische Personen.	Natürliche Personen.
Entstehung	Öffentlich beurkundeter Vertrag & Eintrag ins Grundbuch. Beachte: Bei Verfügungen von Todes wegen gelten die Formvorschriften des Erbrechts (eigenhändiges Testament oder öffentlich beurkundeter Vertrag vor zwei Zeugen). Grundbucheintrag hat nur deklaratorische Wirkung.	Öffentlich beurkundeter Vertrag & Eintrag ins Grundbuch. Beachte: Bei Verfügungen von Todes wegen gelten die Formvorschriften des Erbrechts (eigenhändiges Testament oder öffentlich beurkundeter Vertrag vor zwei Zeugen). Grundbucheintrag hat nur deklaratorische Wirkung.
Dauer	Max. 100 Jahre.	Keine Höchstdauer.
Übertragbarkeit	Unübertragbar, unvererblich.	Unübertragbar, unvererblich.

Vermietung	Vermietung erlaubt, da Ausübung der Nutzniessung auf eine andere Person übertragen werden kann.	Vermietung grundsätzlich nicht erlaubt.
Aufnahme weiterer Personen	Aufnahme von Familiengenossen und Hausgenossen ist grundsätzlich erlaubt, sofern Parteien nichts Gegenteiliges vereinbart haben.	Aufnahme von Familiengenossen und Hausgenossen ist grundsätzlich erlaubt, sofern Parteien nichts Gegenteiliges vereinbart haben.
Rechte	<p>Voller Genuss an der Liegenschaft: Besitz, Gebrauch, Nutzung.</p> <p>Anspruch auf Mieteinnahmen bei Untervermietung.</p> <p>Anspruch auf Zinsen der Nutzniessungskapitalien.</p>	<p>Befugnis in einer Liegenschaft oder einem Teil davon zu wohnen.</p> <p>Bei einem <i>ausschliesslichen</i> Wohnrecht kann der Berechtigte die ganzen wohnrechtsbelasteten Räume für sich allein nutzen. Bei einem <i>Mitbenutzungsrecht</i> werden die Räume üblicherweise gemeinsam mit den Eigentümern genutzt, und es besteht kein Anspruch zur ausschliesslichen Benutzung.</p>
Kosten/Unterhalt	<p>Nutzniesser: Gewöhnlicher Unterhalt der Liegenschaft.</p> <p>Eigentümer: Aussergewöhnlicher Unterhalt der Liegenschaft.</p> <p>Hypothekarzinsen sind vom Nutzniessungsberechtigten zu bezahlen.</p> <p>Die Parteien können für die Tragung der Kosten abweichende Regelungen treffen.</p>	<p>Wohnrechtsberechtigter: Gewöhnlicher Unterhalt der Liegenschaft.</p> <p>Eigentümer: Aussergewöhnlicher Unterhalt der Liegenschaft.</p> <p>Hypothekarzinsen sind vom Eigentümer zu bezahlen.</p> <p>Die Parteien können für die Tragung der Kosten abweichende Regelungen treffen.</p>

Haftung	<p>Untergang/Minderwert der Liegenschaft bei Verschulden.</p> <p>Keine Haftung für Minderwert durch ordnungsgemässen Gebrauch.</p>	<p>Untergang/Minderwert der Liegenschaft bei Verschulden.</p> <p>Keine Haftung für Minderwert durch ordnungsgemässen Gebrauch.</p>
Steuern	<p><i>Vom Eigentümer zu bezahlen:</i> Einkommenssteuer bei entgeltlicher Nutzniessung (periodische Zahlungen des Nutzniessers).</p> <p><i>Vom Nutzniesser zu bezahlen:</i> Erbschafts- oder Schenkungssteuer, falls Nutzniessung unentgeltlich eingeräumt wurde.</p> <p>Vermögenssteuer auf der mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft (kantonale Steuer in Zürich).</p> <p>Einkünfte aus einem mit Nutzniessung belasteten Vermögen.</p> <p>Eigenmietwert ist zu versteuern bei Liegenschaft, die Nutzniesser für Eigengebrauch zur Verfügung stehen.</p>	<p><i>Vom Eigentümer zu bezahlen:</i> Einkommenssteuer bei entgeltlichem Wohnrecht (periodische Zahlungen des Berechtigten).</p> <p>I.d.R. zahlt Eigentümer Vermögenssteuer des belasteten Grundstücks. In Praxis gegenteilige Regelung möglich, so dass Berechtigter Vermögenssteuer trägt.</p> <p><i>Vom Berechtigten zu bezahlen:</i> Erbschafts- oder Schenkungssteuer, falls Wohnrecht unentgeltlich eingeräumt wurde.</p> <p>Einkünfte aus einem mit Wohnrecht belasteten Vermögen.</p> <p>Falls unentgeltliche Einräumung, Versteuerung des Eigenmietwerts.</p>

Beendigung	Nach max. 100 Jahren; Tod des Nutzniessers; Zeitablauf; Verzicht; Untergang des Grundstücks; Gerichtsurteil.	Tod des Berechtigten; Zeitablauf; Verzicht; Untergang des Grundstücks; Gerichtsurteil.
-------------------	---	--

IV Erbrechtliche Folgen

Die gesetzlichen Erben sind gegenseitig verpflichtet, alles zur Ausgleichung zu bringen, was ihnen der Erblasser bei Lebzeiten auf Anrechnung an ihren Erbanteil zugewendet hat (Art. 626 Abs. 1 ZGB). Was der Erblasser seinen Nachkommen als Heiratsgut, Ausstattung oder durch Vermögensabtretung, Schulderlass und dergleichen zugewendet hat, steht, sofern der Erblasser nicht ausdrücklich das Gegenteil verfügt, unter der Ausgleichungspflicht (Art. 626 Abs. 2 ZGB).

Der Ausgleichungspflicht unterliegen unentgeltliche Zuwendungen. Ebenso unterliegen der Ausgleichungspflicht gemischte Schenkungen für deren unentgeltlichen Teil. Eine Ausnahme gilt für Rechtsgeschäfte, bei welchen der Unterschied zwischen Leistung und Gegenleistung geringfügig ist (BGE 77 II 36 ff., 38; BGE 84 II 338 ff., 343; BGE 89 II 72 ff., 78; BGE 98 II 352 ff., 356; BGE 120 II 417 ff., 420).

Nach herrschender, wenn auch kritisierte, bundesgerichtlicher Rechtsprechung stellt die Übertragung einer mit einem Wohnrecht oder mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft den besonderen Fall einer gemischten Schenkung dar (BUNDESGERICHT, Urteil vom 4. Oktober 2010, 5A_338/2010, E. 9.1.2). Erfolgt eine Grundstückschenkung somit unter Vorbehalt eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung zugunsten des Schenkers, gilt somit, dass nur der unentgeltliche Teil der Schenkung der Ausgleichung oder der Herabsetzung unterliegt. Diese Unterscheidung hat erhebliche Konsequenzen, denn der erbrechtliche Anrechnungswert entspricht im Fall der reinen Schenkung dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Todes des Schenkers, während bei der gemischten Schenkung der Kapitalwert des Wohn- oder Nutzniessungsrechts von diesem Verkehrswert in Abzug gebracht wird. Anders zu entscheiden ist allenfalls dann, wenn der Nutzniessungs- oder Wohnrechtsberechtigte sämtliche oder einen Grossteil der mit dem Grundstück verbundenen Lasten übernommen hat (BUNDESGERICHT, Urteil vom 25. Februar 2021, 5A_472/2020, 5A_481/2020).

Details bezüglich der erbrechtlichen Auswirkungen gemischter Schenkungen, auch bezüglich Immobilien, die unter Vorbehalt der Nutzniessung oder eines Wohnrechts an einen Erben übertragen werden, finden sich künftig in einem gesonderten Beitrag.

Kontakt



Oliver Arter

oliver.arter@mll-legal.com
T +41 58 552 08 00

MLL Legal AG
Schiffbaustrasse 2 | Postfach | 8031 Zürich | Schweiz
www.mll-legal.com | www.mll-news.com



Fabienne Häusermann

fabienne.haeusermann@mll-legal.com
T +41 58 552 04 63

MLL Legal AG
Schiffbaustrasse 2 | Postfach | 8031 Zürich | Schweiz
www.mll-legal.com | www.mll-news.com



Thaïs Obrist-Bdine

thais.obrist@mll-legal.com
T +41 58 552 06 14

MLL Legal AG
Schiffbaustrasse 2 | Postfach | 8031 Zürich | Schweiz
www.mll-legal.com | www.mll-news.com