

Nutzniessung oder Wohnrecht

Hauseigentümer können ihren Besitz im Voraus den Nachkommen vermachen, aber trotzdem weiter darin wohnen. Rechtlich stehen in diesem Fall die **Nutzniessung** und das **Wohnrecht** zur Auswahl.

Die wichtigsten Punkte und Unterschiede von Nutzniessung und Wohnrecht

	Nutzniessung	Wohnrecht
Inhalt	Der Nutzniesser überträgt das Eigentum, darf aber das Objekt nutzen	Der Wohnberechtigte überträgt das Eigentum, darf aber im Objekt oder Teilen davon wohnen
	Übertragbar, wenn nicht als persönliches Recht ausgestaltet	Persönlich, nicht übertragbar
	Öffentliche Urkunde, Eintrag in Grundbuch	Öffentliche Urkunde, Eintrag in Grundbuch
	Endet mit dem Tod des Berechtigten	Endet mit dem Tod des Berechtigten
	Haftung für Schaden (ausser jene durch ordnungsgemässen Gebrauch)	Haftung für Schaden (ausser jene durch ordnungsgemässen Gebrauch)

	Nutzniessung	Wohnrecht
Rechte	Der Nutzniesser darf die Liegenschaft selbst bewohnen oder vermieten	Der Wohnberechtigte darf die Liegenschaft oder Teile davon ausschliesslich selbst bewohnen – einzig die Aufnahme von Familienangehörigen und Hausgenossen ist gestattet, soweit nichts anderes vereinbart wurde
	Der Nutzniesser hat das Recht auf Fremderträge (Mieten, Zinsen)	Der Wohnberechtigte hat kein Recht auf Fremderträge
	Der Nutzniesser hat kein Recht, die Liegenschaft umzugestalten	Der Wohnberechtigte hat kein Recht, die Liegenschaft umzugestalten

	Nutzniessung	Wohnrecht
Pflichten	Der Nutzniesser kommt für Unterhalt, Hypotheken, Versicherungen und grössere Reparaturen sowie Heiz- und Nebenkosten auf (ausgenommen sind Schäden durch ordnungsgemässen Gebrauch)	Der Wohnberechtigte kommt für den gewöhnlichen Unterhalt sowie Heiz- und Nebenkosten auf (kleinere Reparaturen, ausgenommen sind Schäden durch ordnungsgemässen Gebrauch)

	Nutzniessung	Wohnrecht
Steuern	Der Nutzniesser versteuert die Liegenschaft als Vermögen, den Eigenmietwert bzw. das Einkommen (z.B. Mieterträge) aus der Liegenschaft	Der Wohnberechtigte versteuert den Eigenmietwert, der Eigentümer die Liegenschaft als Vermögen
	Abzüge für Hypothekarzins und Unterhalt möglich	Abzüge für Unterhalt möglich
	Bei einer Schenkung: Die allfällige Schenkungssteuer wird reduziert durch die Wertverminderung	Bei einer Schenkung: Die allfällige Schenkungssteuer wird reduziert durch die Wertverminderung

Quadis Treuhand AG

Susten, im November 2013