

Wohnrecht (Konferenz 24.11.2016)



1

Rechtsgrundlagen

Zivilgesetzbuch - Art. 776

1 Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen, Wohnung zu nehmen.

2 Es ist unübertragbar und unvererblich.

3 Es steht, soweit das Gesetz es nicht anders ordnet, unter den Bestimmungen über die Nutzniessung.

2

Rechtsgrundlagen

Zivilgesetzbuch - Art. 778

1 Steht dem Berechtigten ein ausschliessliches Wohnrecht zu, so trägt er die Lasten des gewöhnlichen Unterhaltes.

2 Hat er nur ein Mitbenutzungsrecht, so fallen die Unterhaltskosten dem Eigentümer zu.

3

Unterschiede zur Nutzniessung

Wohnrecht	Nutzniessung
Kann nur natürlichen Personen zustehen	Auch eine juristische Person kann begünstigt sein (höchstens 100 Jahre)
Kann für das gesamte Grundstück oder auch nur für einen Teil davon gewährt werden	Betrifft im Allgemeinen das ganze Grundstück
Keine Verpflichtung zur Verzinsung der auf dem Grundstück lastenden Schulden	Verpflichtung zur Verzinsung der auf dem Grundstück lastenden Schulden
Kann nur eine Liegenschaft betreffen	Kann sich auch auf andere Elemente beziehen
Besteuerung des Eigenmietwertes beim Begünstigten, sofern er keine Miete bezahlt	Besteuerung des Grundstückes beim Nutzniesser

Berechnungsgrundlage

- Marktüblicher Mietzins der Wohnung (Mietzinsausfall)
- Mittlere Lebenserwartung des Begünstigten
- Zinsen auf Mietzinsausfall

Basis : Barwerttafeln Stauffer & Schätzle

5

Beispiel

- Herr und Frau Chassot übertragen ihre Liegenschaft an ihre Tochter Eliane und räumen sich ein Wohnrecht ein.
- Herr Chassot ist 74 Jahre alt und Frau Chassot 72 Jahre.
- Eliane hat zwei Brüder Hans und Benedikt.
- Die Liegenschaft ist mit einer Hypothek von CHF 300'000 belastet.
- Eine Expertise ergibt einen Verkehrswert der Liegenschaft von CHF 800'000 und einen marktüblichen Mietzins der Wohnung (Herrn und Frau Chassot) von ungefähr CHF 1'500/Monat

6

Beispiel

Mittlere Lebenserwartung Herr Chassot	14.15 ans
Mittlere Lebenserwartung Frau Chassot	18.17 ans
Zinssatz	3.5%
Mortalitätsfaktor «Frau»	13.47
Wert des Wohnrechtes	242'500

7

Aufteilung des «Erbvorbezuges»

Wert der Liegenschaft	800'000
- Wohnrecht	242'500
= Wert der Liegenschaft mit Wohnrecht	557'500
- Hypothekarschuld	300'000
«Erbvorbezug» - drei Kinder	257'500
Anteil Eliane (1/3)	85'833
Schuld Eliane gegenüber Hans und Benedikt	171'667