

Nutzniesser und Eigentümer: Eine „Liaison Dangereuse“?

Viele Liegenschaften in Familienbesitz werden zu Lebzeiten der älteren Generation auf die jüngere Generation übertragen. Damit kann eine frühe Regelung des Generationenwechsels erreicht und vollzogen werden.

Um der älteren Generation weiterhin das Einkommen oder den Verbleib in der Liegenschaft zu sichern, werden die Übertragungen in zahlreichen Fällen unter Vorbehalt der Nutzniessung zugunsten beider Elternteile vorgenommen. Damit erhalten die Empfänger einzig eine Eigentumshülle. Erträge gehen zugunsten der Nutzniesser, die aber auch die laufenden Lasten zu tragen haben. Steuerpflichtig für das Vermögen und das Einkommen bleiben die Nutzniesser. Es bleibt also alles beim Alten – könnte man meinen. Doch ist es tatsächlich „nur“ eine Eigentumshülle, die die Kinder erhalten? Bleibt wirklich alles beim Alten? Der vorliegende Beitrag zeigt auf, dass eine Abtretung unter Nutzniessungsvorbehalt Änderungen für alle Beteiligten mit sich bringt und dass sich Nutzniesser und Eigentümer regelmässig zu verständigen haben.

Es wird insbesondere der Frage nachgegangen, wer welche Kosten zu tragen hat und wie diese zu finanzieren sind. Es ergeben sich im Zusammenspiel zwischen Eigentümer und Nutzniesser jedoch noch zahlreiche weitere Fragen, wie beispielsweise die Beteiligung an Stockwerkeigentümerversammlungen oder die Legitimation als Parteien in gerichtlichen Auseinandersetzungen. All diese Fragen würden den Rahmen vorliegender Publikation sprengen. Gerne stehen Ihnen jedoch die Berater von v.FISCHER Recht mit Rat und Tat zur Seite.

1. Aufteilung der Kostentragung

a. Faustregel

Als Faustregel gilt, dass der Nutzniesser sämtliche laufenden Kosten sowie die Kosten für den gewöhnlichen Unterhalt trägt. Die Kosten für wichtigere Arbeiten und wertvermehrende Arbeiten tragen die Eigentümer.

b. Laufende Kosten und gewöhnlicher Unterhalt

Zu den laufenden Kosten zählen insbesondere die Hypothekarzinsen, Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien sowie die Nebenkosten für Heizung, Strom und Wasser.

Den gewöhnlichen Unterhalt besorgt und organisiert der Nutzniesser selber, weshalb er auch die diesbezüglichen Kosten trägt. Zum gewöhnlichen Unterhalt gehört alles, was dem Bestand des Nutzniessungsgutes dient, beispielsweise periodisch anfallende Ausbesserungen, Wartungs- und Pflegearbeiten sowie laufende Reparaturen. Es geht dabei um Aufwendungen, die nötig sind, damit die Ertragskraft und der Bestand so gut wie möglich erhalten bleiben.

c. Wichtigere Arbeiten und wertvermehrende Aufwendungen

Wichtigere Arbeiten, insbesondere sog. Hauptreparaturen sowie sämtliche wertvermehrenden Aufwendungen sind durch den Eigentümer zu tragen.

In längeren Zeitabschnitten ist es nötig, grössere Investitionen vorzunehmen, ohne dass ein übermässiger Gebrauch vorliegt oder Unterhalt vernachlässigt wurde. Zu denken ist dabei an umfassende Fassadensanierungen oder Sanierungen von Flachdächern. Obwohl diese Arbeiten streng genommen zu einem grösseren Teil als Unterhalt anzusehen sind, sind sie durch den Eigentümer zu tragen – es sei denn, der Nutzniesser habe die Investition durch jahrelange Vernachlässigung des laufenden Unterhalts verursacht.

Die Abgrenzung von gewöhnlichem Unterhalt und wichtigeren Arbeiten ist nicht immer eindeutig. In der Regel bietet dies jedoch keinen Anlass zu Streitigkeiten und die Parteien sind sich über die Kostentragung weitgehend einig. Schwieriger ist es zu entscheiden, wie die Finanzierung von anstehenden grösseren Investitionen zu bewerkstelligen ist.

2. Finanzierung von Investitionen

a. Hypothezierung

Häufig werden grössere Investitionen mittels Fremdkapital, d.h. einer Aufstockung der Hypothek finanziert. Auch da sind Nutzniesser und Eigentümer in einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis.

b. Grundsatz: Auseinanderfallen der Hypothekarschuld und der Zinspflicht

Im Regelfall werden die neuen Eigentümer der Liegenschaft Schuldner der Hypothek und der Nutzniesser ist lediglich verpflichtet, die Hypothekarzinsen zu bezahlen.

Geht es um die Aufstockung von bestehenden Hypotheken, so hat die Eigentümerschaft dies zu veranlassen und ebenso die dafür allenfalls notwendigen Schuldbriefe zu errichten. Die Nutzniesser sind jedoch ebenfalls beteiligt, werden sie doch verpflichtet, höhere Hypothekarzinsen zu tragen. Die Banken wickeln das Geschäft für die Hypothekeraufstockung also regelmässig mit Eigentümer und Nutzniesser ab.

c. Finanzierung von Kosten, die der Eigentümer zu tragen hat

Gehen die geplanten Investitionen auf Kosten der Eigentümer, so haben sie gegenüber den Nutzniessern das Recht, dass ihnen die Investition dafür zinslos vorgeschossen wird (Art. 765 Abs. 3 ZGB).

Diese Regelung basiert auf dem Gedanken, dass die Eigentümer während der andauernden Nutzniessung keinerlei Erträge oder sonstigen Nutzen aus dem Gut erwirtschaften können. Es wird ihnen deshalb vom Gesetzgeber nicht zugemutet, dass sie Teile ihres Vermögens für Investitionen zur Verfügung stellen müssen.

Falls kein Vorschuss geleistet wird oder geleistet werden kann, dürfen die Eigentümer die Sache belehnen, d.h. die Hypothek aufstocken. Die dadurch verursachten Hypothekarzinsen sind durch die Nutzniesser zu tragen und zwar auch gegen seinen Willen.

d. Finanzierung von Kosten, die die Nutzniesser zu tragen haben

Grundsätzlich müssen die Eigentümer zur Finanzierung solcher Kosten nicht Hand bieten und sind nicht verpflichtet, die Hypothek zu erhöhen. Einvernehmlich ist es jedoch jederzeit möglich, dass auch diese Kosten unter Belastung der Liegenschaft finanziert werden.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Eigentümer dadurch einer Mehrbelastung ihrer Liegenschaft zustimmen, wozu sie nicht verpflichtet sind. Dies ist bei Wegfall der Nutzniessung entsprechend zu berücksichtigen. In einer späteren Erbteilung ist die

Mehrbelastung beispielsweise vom Anrechnungswert in Abzug zu bringen.

3. Anderslautende Regelungen der Parteien

Die Regelung der Kostentragung ist nach dem Zivilrecht dispositiv, d.h. die Parteien können davon in vertraglicher Übereinstimmung abweichen. Werden jedoch Kosten, die nach Gesetz dem Nutzniesser obliegen, dem Eigentümer zugewiesen, so ist stets die steuerliche Folge zu prüfen und gegebenenfalls mit der Steuerverwaltung vorab zu klären. Es bestehen andernfalls erhebliche steuerliche Risiken (Auslösung der Grundstückgewinnsteuer).

Als Faustregel gilt, dass die Übernahme von laufendem und gewöhnlichem Unterhalt sowie periodische Leistungen der Versicherungsprämien steuerlich unproblematisch bleiben. Diese Kosten können zudem vom Eigentümer allenfalls steuerlich abgezogen werden (bspw. Unterhalt).

Die Überbindung der Hypothekarzinsen auf den Eigentümer ist in aller Regel nicht zugelassen, d.h. dies würde zu einer Annahme eines entgeltlichen Geschäfts und damit zur Grundstückgewinnbesteuerung führen.

4. Fazit

Die Abtretung von Liegenschaften unter Vorbehalt der Nutzniessung ist ein bewährtes Mittel, um den Generationenwechsel früh zu planen und umzusetzen. Es trifft jedoch nicht zu, dass sich dadurch „nichts ändert“. Im alltäglichen Leben mag dies der Fall sein und der Eigentümerwechsel ist für die Beteiligten kaum spürbar. Geht es jedoch insbesondere um grössere Investitionen, so sind Nutzniesser und Eigentümer aufeinander angewiesen. Eine „Liaison Dangereuse“ ist es nicht – solange zwischen den Parteien Einigkeit über zu tätige Investitionen herrscht. Die Liaison wird dann gefährlich, wenn die Auffassungen darüber auseinandergehen. Für beide Parteien ist es nicht zuletzt wegen der familiären Verbindung problematisch, nötige Entscheide notfalls gerichtlich zu erzwingen. Selbst wenn rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten bestünden, ist es in aller Regel menschlich schwierig, die Auseinandersetzung bis zum Äussersten zu führen. Es gilt auch zu berücksichtigen, dass die Nutzniesser nach oftmals jahrzehntelanger Unabhängigkeit in Fragen rund um ihr Vermögen, sich plötzlich mit der Situation konfrontiert sehen, ihre Kinder um Erlaubnis bzw. Mithilfe bitten zu müssen. Eine gute und seriöse Beratung ist in jedem Fall wichtig.