

Liegenschaftsverkauf mit Wohnrecht

Rechtsfolgen bei den Steuern sowie den Grundbuchabgaben



Dieter Egloff

lic. iur.
Rechtsanwalt
und eidg. dipl.
Steuerexperte
Voser
Rechtsanwälte,
Baden

Vorbemerkungen

In der Praxis ist die Begründung von Nutzungsungen und Wohnrechten an Liegenschaften eher selten anzutreffen. Am ehesten wird das Institut der Nutzungsung bei der familieninternen Übertragung von Liegenschaften genutzt. Die Begründung einer Nutzungsung kann zum Beispiel dann sinnvoll sein, wenn das Eigentum an einer Liegenschaft zu Lebzeiten einem Nachkommen übertragen werden soll, die Eltern sich aber das lebenslängliche Nutzungsrecht ausbedingen wollen. Dieser Wunsch wurde Ende 2011 wegen der am 16. August 2011 lancierten Erbschafts- und Schenkungssteuerinitiative mit dem verfänglichen Titel «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)» vielfach geäussert. Im Übrigen haben die Initianten bis Ende November 99 607 Stimmen gesammelt. Die Sammelfrist läuft am 16. Februar 2013 ab. Es ist daher davon auszugehen, dass die Initiative gültig zustande kommen wird.

Das Bundesgericht hatte in einem den Kanton Zürich betreffenden Fall seit langem wieder einmal Gelegenheit, sich zu den Steuerfolgen bei der Übertragung einer Liegenschaft unter Einräumung einer Personaldienstbarkeit (Nutzungsung bzw. Wohnrecht) zu äussern. Dieser Entscheid (siehe BGE vom 24.11.2010; 2C_542/2010) ist nicht nur für die Einkommenssteuer von Interesse, sondern auch für

die Berechnung der Grundbuchabgaben im Zusammenhang mit der Handänderung. Der für das Recht der direkten Bundessteuer ergangene Entscheid ist zudem aufgrund des harmonisierten Steuerrechts auch für das kantonale Steuerrecht verbindlich.

Sachverhalt

Das Gericht hatte einen Sachverhalt zu beurteilen, bei dem ein Ehepaar von einer 85-jährigen Frau ein Einfamilienhaus zum Preis von Fr. 900 000.– gekauft hatte. Die Verkäuferin bedingte sich anlässlich des Verkaufs der Liegenschaft das lebenslängliche Wohnrecht aus. Der jährliche Nutzungswert für das Wohnrecht betrug Fr. 33 000.– und der gestützt auf die theoretische Lebenserwartung der Verkäuferin kapitalisierte Nutzungswert Fr. 200 000.–. Das Ehepaar musste somit eine Kaufpreisrestanz von Fr. 700 000.– bezahlen.

In der Folge machte das Ehepaar in seiner Steuererklärung für das von der Voreigentümerin ausbedingene Wohnrecht einen Abzug von Fr. 33 000.– unter dem Titel «dauernde Last» geltend. Nachdem das Steueramt diesen Abzug in den ersten Jahren akzeptiert hatte, verweigerte es denselben für die Steuerperiode 2004 erstmalig. Das Ehepaar focht dies bis vor Bundesgericht an, wo es unterlag.

Einkommenssteuer

Das Bundesgericht hielt in seinen Erwägungen fest, von den Einkünften können die dauernden Lasten sowie 40% von bezahlten Leibrenten abgezogen werden (vgl. Art. 33 Abs. 1 lit. b DBG und § 40 lit. b StG). Allerdings berechtige eine «dauernde Last» nur dann zur Vornahme eines Abzugs von den Einkünften, wenn hierfür effektiv Aufwendungen anfallen. Die Tatsache, dass das fragliche Grundstück wegen der zeitlich

begrenzten dinglichen Belastung für den Grundeigentümer vorübergehend weniger wertvoll sei, berechtige nicht zur Vornahme eines fiktiven Einkommensabzugs. Im Übrigen nehme die Belastung (d.h. der Minderwert infolge des Wohnrechts) der Liegenschaft mit jedem Jahr ab. Beim Wegfall des Wohnrechts sei der Wert der Liegenschaft wieder voll intakt. Dieser sukzessive Vermögenszugang sei zudem vom (mit dem Wohnrecht belasteten) Grundeigentümer nicht als Einkommen zu versteuern.

Sodann erwog das Bundesgericht: Werden Liegenschaften unter (gleichzeitiger) Einräumung einer Personaldienstbarkeit (Wohnrecht bzw. Nutzungsung) zugunsten des Verkäufers veräussert (sog. Vorbehaltsnutzung), erfolge der Rechtsübergang bereits reduziert um den Kapitalwert des eingeräumten Nutzungswerts. Der bisherige Eigentümer verkauft mit anderen Worten die Liegenschaft nicht zum Wert, welche die Liegenschaft ohne Wohnrecht resp. Nutzungsung hätte, und erwirbt danach entgeltlich das Wohnrecht bzw. die Nutzungsung. Das Bundesgericht erachtet daher das gleichzeitig mit dem Verkauf begründete Wohnrecht nicht als entgeltlich. Weil die Begründung des Nutzungsrechts unentgeltlich erfolgt, gelangte das Bundesgericht unter Hinweis auf Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG (für das kantonale Recht vgl. § 30 Abs. 1 lit. b StG) zur Schlussfolgerung, die nutzungsrechtliche Person habe während der Dauer des Dienstbarkeitsverhältnisses den Nutzungswert bzw. bei Selbstnutzung den Eigenmietwert des Objektes als Einkommen zu deklarieren. Demgegenüber habe der Eigentümer des nutzungsbelasteten Grundstücks seinerseits der nutzungsrechtlichen Person während der Dauer des Dienstbarkeitsverhältnisses keine Zahlungen zu leisten, weshalb er gestützt auf Art. 33

Abs. 1 lit. b DBG (bzw. § 40 lit. b StG für das kantonale Recht) auch nichts von den Einkünften absetzen könne.

Dem Urteil des Bundesgerichts ist im Resultat zuzustimmen. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle sodann darauf hingewiesen, dass entgegen dem Wortlaut des Gesetzes (vgl. Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG sowie § 30 Abs. 1 lit. b StG, wo nur von unentgeltlichen Nutzungsrechten gesprochen wird) die gleichen Rechtsfolgen auch bei der Begründung von entgeltlich eingeräumten Nutzungsrechten eintreten können, wenn sie für eine Dauer von mehr als 10 Jahren begründet werden. Dies jedenfalls dann, wenn die Entschädigung nicht periodisch geleistet wird, sondern als Einmalentschädigung. Diesen unterschiedlichen Steuerfolgen gilt es bei der Begründung von Nutzniessungen oder Wohnrechten stets Rechnung zu tragen.

Vermögenssteuer

Bei der Nutzniessung hat nicht der (nutzungsbelastete) Eigentümer der Liegenschaft den Vermögenssteuerwert zu versteuern, sondern die nutzniessungsberechtigte Person (§ 46 Abs. 2 StG). Diese Regelung gilt aufgrund der zwingenden Vorgabe des Steuerharmonisierungsgesetzes (vgl. Art. 13 Abs. 2 StHG) in allen Kantonen. Anders präsentiert sich die Situation beim Wohnrecht. Das Steuerharmonisierungsgesetz schweigt sich diesbezüglich aus. Die Kantone regeln diesen Fall unterschiedlich. Im Kanton Aargau wird das Wohnrecht nur bei der Einkommenssteuer der Nutzniessung gleichgestellt (vgl. § 9 StGV), nicht aber bei der Vermögenssteuer. Hier hat somit der Eigentümer den Steuerwert der Liegenschaft zu versteuern, obwohl er selber die Liegenschaft wegen dem Wohnrecht gerade nicht nutzen kann.

Grundbuchabgaben

Das oben zitierte Urteil des Bundesgerichts ist auch im Zusammenhang mit der Erhebung der Grundbuchabgaben bei der Übertragung von Liegenschaften von Interesse. Gemäss § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Grundbuchabgaben beträgt die Grundbuchabgabe bei Handänderungen von Liegenschaften

4% des Verkaufspreises. Es stellt sich beim Verkauf einer Liegenschaft unter gleichzeitiger Begründung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts die Frage, ob die Bemessungsgrundlage für die Grundbuchabgaben der Wert der Liegenschaft vor oder nach der Begründung des Nutzungsrechts ist.

Die Grundbuchämter im Kanton Aargau stellen regelmässig auf den Wert des Grundstücks ohne Begründung des Nutzungsrechts ab. Nach dieser Praxis würde somit im hier angeführten Sachverhalt auf eine Bemessungsgrundlage von Fr. 900 000.– abgestellt, obwohl das mit dem Nutzungsrecht belastete Grundstück im Zeitpunkt des Verkaufs objektiv nur einen Wert von Fr. 700 000.– hatte. Diese Praxis der Grundbuchämter ist sachlich nicht haltbar. Das Bundesgericht hat nämlich wiederholt entschieden, dass der Rechtsübergang bei der sog. Vorbehaltsnutzung zu einem um den Kapitalwert der Nutzungsrechte reduzierten Wert erfolgt (vgl. das Urteil des Bundesgerichts vom 6.9.2010; 2C_256/2010 sowie das oben zitierte Urteil). Die auf der falschen (Wert-)Basis verfügten Grundbuchabgaben sind daher anfechtbar.

Erbschaftssteuer

Beim Verkauf einer Liegenschaft mit gleichzeitiger Begründung eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung fällt selbstverständlich keine Erbschaftssteuer an; es fehlt ja auch an dem die Erbschaftssteuer auslösenden Ereignis. Anders präsentiert sich die Ausgangslage beim Tod der nutzungsberechtigten Person. Das Kantonale Steueramt Aargau hatte nämlich die langjährige Praxis, dass der Eigentümer der Liegenschaft den (theoretischen) Restwert des Nutzungsrechts versteuern musste, wenn die nutzungsrechtliche Person verstarb. Dies wurde damit begründet, beim Verkauf einer Liegenschaft unter Begründung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts (sog. Vorbehaltsnutzung) würde das Nutzungsrecht eine logische Sekunde vor dem Verkauf bzw. der Übertragung der Liegenschaft begründet. Gegenstand des Kaufvertrages sei damit eine mit einem Nutzungsrecht belastete Liegenschaft. Folglich sei aus Sicht des Eigentümers

der Liegenschaft beim Tod der nutzungsberechtigten Person nicht von einem «Wegfall» der Nutzniessung auszugehen, sondern von einem «Anfall» des vollen Nutzungsrechts an der Liegenschaft. Es liege daher ein steuerbarer Vermögensanfall vor.

Dieser Argumentation des Kantonalen Steueramtes wollte aber weder das Steuerrekursgericht noch das Verwaltungsgericht beim Wegfall eines Wohnrechts folgen. In seinem Entscheid vom 6. März 2009 liess es das Verwaltungsgericht allerdings offen, ob beim Wegfall einer Nutzniessung anders zu entscheiden wäre.

Das Verwaltungsgericht hat sein Urteil einlässlich begründet. Dem Urteil ist im Resultat zuzustimmen. Allerdings hätte es anders hergeleitet werden können, und dies insbesondere auch mit Wirkung für den Wegfall einer Nutzniessung. Die Erbschaftssteuer ist eine sog. Rechtsverkehrs- oder Rechtsübertragungssteuer. Besteuert wird die Übertragung oder der Übergang von Rechten an Vermögen. Im Todesfall der nutzungsberechtigten Person werden aber weder das Nutzniessungsrecht noch das Wohnrecht auf den (nutzungsbelasteten) Eigentümer der Liegenschaft (rück-)übertragen, vielmehr gehen diese Rechte unter. Was aber untergeht, kann nicht übertragen werden. Mithin fehlt es schlicht an einem Steuerobjekt und damit an einer notwendigen Voraussetzung für das Erheben der Erbschaftssteuer.

TREPPENLIFTE

Senkrechtlifte für innen und aussen

- :: Rund-um-Service
- :: Verkauf neu + gebraucht
- :: Reparaturservice
- :: Günstig!

Wir beraten Sie gerne!
Ihr regionaler Fachhändler H.O. Schmid

Reha-Lift



Swiss

5330 Bad Zurzach
www.reha-lift.biz

Rufen Sie an: 056 249 09 55