

Info

truvag

Seite 3

MWST/Zoll: Exporte

Seite 4

Rente oder Kapital?

Seite 5

Mieterausweisung

Seite 6

Wohnrecht oder Nutzniessung

Bauprojektmanagement

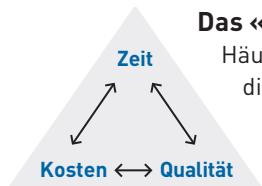


Ganzheitlich – gefragter und wichtiger denn je

Eine massiv zunehmende Regulierungsichte und stetig steigende Anforderungen im schneller werdenden Digitalisierungsprozess machen Bauprojekte je länger je komplexer (Stichworte BIM, Smart Home bzw. Smart Building). Zwar wirken digitale Prozesse zweifellos unterstützend. Zuweilen aber geraten digitalisierte Prozesse mit ihrem hohen Tempo in Konflikt mit naturgemäß eher tragen Ablaufprozessen bei Bauplanungen.

Das «magische Dreieck»

Häufig ist beim Projektmanagement vom «magischen Dreieck» die Rede. Dies unter Hinweis darauf, dass sich die jeweiligen Ziele gegenseitig beeinflussen bzw. zueinander in stetiger Abhängigkeit stehen und somit eine grosse Herausforderung darstellen.



Immo-Ecke

Kaufobjekt



Luxuriöse Doppelhaus-hälfte mit Pool
Länzweid 35, 6024 Hildisrieden

Ihr absoluter Wohntraum – 6.5-Zimmer-Haus mit Bergsicht.

- 223 m² Wohnfläche
- 2010 vollständig renoviert
- Erstklassige Panoramawicht in die Berge
- Südlage mit ganztägiger Besonnung
- Gepflegte Gartenanlage mit Swimmingpool
- Einliegerwohnung zusätzlich verfügbar

Bezug: auf Anfrage

Kaufpreis: auf Anfrage

Kontaktperson: sabrina.schoepfer@truvag.ch

Telefon: 041 818 76 20

Mietobjekt



Erstvermietung
Modern – Nähe Bahnhof

Bahnhofstrasse 11+13,
6110 Wolhusen

Nutzen Sie die Chance auf die letzten 3.5- oder 4.5-Zimmer-Wohnungen mitten in Wolhusen.

- Bahnhof nur wenige Schritte entfernt
- Attraktive Grundrisse von 86 bis 119 m²
- Elegante und moderne Innenausstattung
- Geräumige Zimmer
- Offene, stilvolle Küche
- Zwei helle Badezimmer
- Balkon oder Loggia

Bezug: ab 1. Juli 2022

Mietzins: ab CHF 1500 netto

Kontaktperson: andre.kurmann@truvag.ch

Telefon: 041 818 75 25

Weitere Objekte finden Sie auf
unserer Website:

www.truvag.ch



Projektmanagement beinhaltet – zusammengefasst gesagt – die fachgebietsübergreifende, gesamthafte und projektaufgabenbezogene Koordination der Planung und Realisierung von Projekten mit dem Ziel, die vordefinierten Ziele letztlich zu erreichen.

Bauprojekte dürfen keinen «Abenteuercharakter» haben

Bauen war zweifellos zu jeder Zeit anspruchsvoll. Trotz massiver Zunahme technischer Hilfsmittel muss aber festgestellt werden, dass die Inangriffnahme von Bauprojekten heute zuweilen den Touch von Abenteuer hat. Je grösser das Bauprojekt, desto abenteuerlicher. Dass dies nicht Sinn der Sache ist, versteht sich von selbst. Kostenüberschreitungen und andere Probleme sind bei grossen Bauvorhaben jedoch keine Seltenheit. Davon liesse sich vieles vermeiden, wenn von Anbeginn die Projektorganisation gut aufgestellt und die verschiedenen Zuständigkeiten klar definiert werden.

Projektorganisation / Projektmanagement als zentrale Elemente

Eigentliche Sachprobleme sind selten Ursache von Kostenüberschreitungen oder anderen Problemen. Vielmehr liegt das Übel meist in einer unverständlichen Projektorganisation mit nicht klar definierten Aufgaben, Verantwortungen und Kompetenzen. Klare Abgrenzungen bei den Zuständigkeiten/Kompetenzen ohne Potenzial für Interessenskonflikte in der Gesamtorganisation sind von zentraler Bedeutung. Denn gerade bei Bauvorhaben stellen sich bei Fehlern oder Mängeln schnell haftungsrechtliche Fragen.

All diese organisatorischen Aspekte werden zweckmässigerweise zusammengefasst und von den Entscheidungsträgern für alle Projektbeteiligten verbindlich in Kraft gesetzt.

Als Folge sind die «Spielregeln» bekannt und organisatorisch bedingte Friktionen können vermieden werden. Die Basis für eine sachbezogene, konstruktive und effiziente Zusammenarbeit im ganzen Projektteam ist gelegt. Struktur und Organisation der Bauherrschaft mit klar definierten Zuständigkeiten, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten erhalten zentrale Bedeutung (Funktionendiagramm, Kompetenzordnung wie auch klare Organigramme sind dabei wichtige Instrumente).

Wir setzen uns mit Begeisterung für Ihr Projekt ein!

Wir unterstützen und beraten unsere Kunden in allen Bauprojektphasen und sorgen für einen reibungslosen Ablauf. Von kleinen Schadenfällen über Sanierungen bis hin zu Projekten wie ALEA – in Kombination mit unseren weiteren In-house-Kompetenzen in juristischen und steuerrechtlichen Fragen wie auch in betriebswirtschaftlichen Belangen sind wir der richtige, unabhängige Partner für:

- Bauherrenberatung / Bauherrenvertretung / Bautreuhand
- Übernahme von Gesamtleitungen (Projektmanagement)
- Projekt- und Bauleitungen / Kosten- und Terminplanung
- Zustandsanalysen / Strategien / Wirtschaftlichkeitsberechnungen



Marc Läubli
Leiter
Baumanagement



Pius Körner
Bauleiter



Toni Bättig
Leiter
Spezialprojekte

Grossprojekt ALEA mit Truvag-Bauprojektmanagement

Das Hochhausprojekt ALEA bzw. der «Bebauungsplan Pilatusstrasse» wurde an der Gemeindeversammlung in Sursee Ende Mai 2022 deutlich angenommen. Ein anspruchsvoller Prozess hat ein wichtiges Etappenziel erreicht. Bereits die geringe Anzahl der im Vorfeld eingegangenen Einsprachen zeugte von einer auf allen Ebenen umsichtigen Projektierung. Das ganzheitliche Bauprojektmanagement – welches die Truvag vom ersten Projektierungsschritt für die Bauherrschaft ausführen durfte – hat mit Erreichung dieses Meilensteins gut funktioniert.

Nachhaltig bauen & leben
für Sursee von Surseen



MWST/Zoll: Exporte – Tipps und Tricks

Wer Waren aus der Schweiz exportiert oder Dienstleistungen, beispielsweise Beratungen, Verkauf von digitalen Inhalten oder dergleichen an Ausländer erbringt, denkt sich oft, dass dies die Schweizer MWST nicht tangiert und «alles in Butter» ist. Dass dies nicht so ist, zeigen die folgenden Ausführungen.

Warenexporte

Bei Warenexporten ist zwingend sicherzustellen, dass der Exporteur auch wirklich über die zollamtlichen Ausfuhrnachweise des BAZG (Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit) verfügt. Die Umsätze daraus gelten als «von der MWST befreiten Umsatz» und sind in der Schweizer MWST-Abrechnung rein deklaratorisch unter Ziffern 200 sowie 220 aufzuführen.

In der Regel geht man davon aus, dass der ausländische Warenempfänger auch der Importeur im jeweiligen Bestimmungsland ist. Das ist normalerweise zutreffend. Damit das sichergestellt ist, darf der Schweizer Verkäufer nicht mit Incoterm® DDP (ausländischer Empfängerort des Kunden) liefern. Ansonsten wird der Schweizer Exporteur nämlich im entsprechenden Ausland gemäss Vereinbarung MWST-pflichtig. Um dies zu vermeiden, ist beispielsweise der Incoterm® DDU anzuwenden.

Um den ausländischen Kunden in der Schweiz nicht in unliebsame Situationen zu bringen, empfehlen wir zudem den Verzicht auf den Incoterm® EXW (Schweizer Standort). Besser ist in diesem Zusammenhang der Incoterm® FCA.

Die EU bietet seit dem 1. Juli 2021 als weitere Vereinfachung den sogenannten «Import-One-Stop-Shop» an. Dies kann in Situationen interessant sein, in denen das Schweizer Unternehmen seinen EU-Kunden eine möglichst einfache Lösung bieten will.

Betreiber sogenannter «elektronischer Schnittstellen» gemäss EU-Terminologie, worunter auch Schweizer Unternehmen fallen können, müssen seit dem 1. Juli 2021 neue Pflichten zu Registrierungen beachten und können unter dem neuen Einbezug in fiktive Lieferketten fallen.

Spezielle Bestimmungen sind zu beachten, falls der Schweizer Verkäufer nicht nur Waren exportiert, sondern diese im Ausland für Werklieferungen (in Deutschland auch als Werkleistungen, Montagelieferungen oder dergleichen bezeichnet; mit jeweils speziellen Bestimmungen) oder ähnlichem verwendet werden. Auch dann empfehlen wir dem Schweizer Exporteur, im entsprechenden Ausland eine mögliche MWST-Pflicht vorgängig abzuklären.

Dienstleistungs-«Exporte»

Bei an ausländische Kunden erbrachte Dienstleistungen ist sicherzustellen, dass der Schweizer Leistungserbringer auch wirklich über die buch- und belegmässigen Nachweise verfügt. Auch hier handelt es sich um «von der MWST befreiten Umsatz». Diese Umsätze sind in der Schweizer

MWST-Abrechnung unter den Ziffern 200 sowie 221 zu deklarieren, also gesondert in einer separaten Ziffer, vergleichbar mit den oben erwähnten Warenexporten.

Weiter empfehlen wir dem Schweizer Leistungserbringer zu prüfen, ob er dadurch im Land des Empfängers keine MWST-Pflicht begründet. Werden Beratungsleistungen an Geschäftskunden beispielsweise in EU-Staaten erbracht, wird in der Regel davon ausgegangen, dass diese im Staat ihrer Ansässigkeit auch MWST-pflichtig sind und somit Bezugsteuer (Schweizer Begriff für «Reverse Charge») abrechnen. Werden die gleichen Leistungen jedoch an eine Privatperson oder an eine Institution, die nicht MWST-pflichtig ist, oder an einen Kleinunternehmer erbracht, muss der Schweizer Leistungserbringer selbst prüfen, ob er die erbrachte Dienstleistung nicht doch selbst im Staat des Kunden versteuern muss und dadurch dort MWST-pflichtig wird.

Beim Verkauf von digitalen Inhalten werden elektronische Dienstleistungen erbracht, d.h. die vorerwähnte Unterscheidung ist hier ebenfalls wichtig. Schweizer Unternehmen sind sich dabei erfahrungsgemäss oftmals (zu) wenig bewusst, dass sie ihre EU-Kunden und auch deren mehrwertsteuerliche Situation kennen müssen, um beurteilen zu können, ob sie in den Staaten ihrer Kunden MWST-pflichtig werden. Die EU kennt für elektronische Dienstleistungen mittlerweile ein vereinfachtes Abrechnungsverfahren, das «OSS-Verfahren» bzw. «One-Stop-Shop».

Werklieferungen, Werkleistungen

EU-Staaten kennen spezielle Regelungen bei Werklieferungen, Werkleistungen und dergleichen. Schweizer Unternehmen, die möglicherweise solche Leistungen an bzw. bei ausländischen Kunden erbringen, empfehlen wir, die mehrwertsteuerliche Situation im betroffenen Staat vorgängig abzuklären, auch wenn das Schweizer Unternehmen im Ausland «nur» Montagen oder Ähnliches erbringt.

Gerne beraten wir Sie in diesen und weiteren Themenbereichen und helfen Ihnen, allfällige Risiken zu erkennen und die richtigen Schritte zu unternehmen.

Autoren:



Daniel Linggi
BSc Betriebsökonomie Immobilien
MAS FH in Swiss and International Taxation
DAS FH in MWST/VAT
Truvag Sursee



Otto Muff
dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
MWST-Experte NDK FH
Truvag Luzern

Rente oder Kapital?

In welcher Form soll ich meine Pensionskassenleistungen beziehen? Die Entscheidung, ob das während der Erwerbstätigkeit angesparte Geld in Ihrer Pensionskasse bei der Pensionierung in Renten- oder Kapitalform bezogen werden soll, ist oft schwierig.

Finanzielle Ausgangslage

Der Entschluss hängt einerseits von der finanziellen Ausgangslage ab. Konkret: Wie viel übriges Kapital ist als Liquidität für den Lebensunterhalt frei verfügbar oder ist ein Grossteil des Vermögens im Eigenheim gebunden?

Persönliche Faktoren

Andererseits ist die Entscheidung von persönlichen Faktoren abhängig, wie beispielsweise der Gesundheit, aber auch vom Vertrauen in das Schweizer Vorsorgesystem, insbesondere in die 2. Säule und konkret in die eigene Pensionskasse. Die folgende Tabelle zeigt Vor- bzw. Nachteile beider Wahlmöglichkeiten auf:

	Rentenbezug	Kapitalbezug
Vorteile	<ul style="list-style-type: none">Absicherung Langlebigkeit (gute Gesundheit) – Rente wird lebenslang ausbezahltAbsicherung überlebender Ehe- oder ggf. Konkubinatspartner im TodesfallBei hohem Renten-UmwandlungssatzGeld wird weiterhin durch die Pensionskasse verwaltet	<ul style="list-style-type: none">Bei Vorerkrankungen und tiefer LebenserwartungDas noch vorhandene Kapital fließt im Todesfall in den NachlassBei tiefem Renten-UmwandlungssatzUmsetzung der eigenen Anlagestrategie gemäss persönlichen Prämissen
Nachteile	<ul style="list-style-type: none">Keine Teuerungsanpassung der RentenzahlungenEinkommenssteuer – Rente unterliegt der EinkommenssteuerBei kinderlosen Alleinstehenden verfällt das noch vorhandene Altersguthaben in einem Todesfall an die Pensionskasse	<ul style="list-style-type: none">Einmalige Kapitalauszahlungssteuer, jedoch zum privilegierten SatzVermögensverwaltung und Planung des kontinuierlichen KapitalverzehrsWenn Kapital (bei Langlebigkeit) aufgebraucht ist, werden keine weiteren Leistungen aus der 2. Säule ausbezahlt

Mischform

Falls Sie von beiden Varianten profitieren möchten, besteht die Möglichkeit einer Mischform. Somit wird ein Teil der Altersleistungen in Renten- und ein Teil in Kapitalform bezogen. Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten Ihrer Pensionskasse, legen Sie fest, wie hoch die **Renteneinnahmen** nebst der AHV-Rente und eventuellen weiteren Einkommen wie Mieteinnahmen oder Dividenden sein sollen. Mit diesem Grundeinkommen kann der fixe Sockel des Ausgabenbudgets (z. B. Krankenkasse, Wohnen, Haushaltkosten) finanziert werden. Dasjenige Altersguthaben, welches nicht für die definierte Rente benötigt wird, ist demzufolge in **Kapitalform** zu beziehen.

Vorsorgereglement

Im Vorsorgereglement der Pensionskasse finden Sie wichtige Informationen betreffend den Bezug der Altersleis-

tungen. Wir empfehlen Ihnen folgende Punkte zu beachten bzw. vorgängig abzuklären:

- Wussten Sie, dass gemäss Gesetz **mindestens ein Viertel** des Altersguthabens in Kapitalform bezogen werden darf? Wie Ihre Pensionskasse dies regelt, ist im Vorsorgereglement nachzulesen.
- Kann ich bei Eintritt einer **Invalidität** vor Erreichen des ordentlichen Pensionsalters noch immer einen Kapitalbezug aus der Pensionskasse tätigen oder wird eine allfällige IV-Rente in eine Altersrente überführt?
- Sind Sie sich bewusst, dass bei **fehlender Anmeldung** für den Kapitalbezug der Altersleistungen automatisch die Rente ausbezahlt wird? Bis wann hat die schriftliche Anmeldung bei Ihrer Pensionskasse spätestens zu erfolgen?
- Erhalten **Konkubinatspartner/-innen** im Todesfall eine **Hinterlassenenrente** oder ein Todesfallkapital ausbezahlt?

Beachten Sie, dass bei einem freiwilligen Pensionskasseneinkauf eine steuerliche **Sperrfrist** von 36 Monaten nach dem letzten **freiwilligen Einkauf** für den Kapitalbezug besteht. Diese bezieht sich nicht nur auf den freiwilligen Einkauf, sondern auf das **gesamte vorhandene Altersguthaben**.

Ebenfalls sind die **steuerlichen Auswirkungen** vorgängig zu klären. Mit welcher Steuerbelastung ist zukünftig zu rechnen? Durch die Aufgabe der Erwerbstätigkeit können weniger Abzüge vom steuerbaren Einkommen geltend gemacht werden. Zudem ist aufgrund des tiefen Zinsniveaus bei einem allfälligen Kapitalbezug die **Anlagestrategie** so festzulegen, damit das Kapital einerseits nicht an Kaufkraft verliert und andererseits über die nächsten Jahre kontinuierlich verzehrt werden kann.

Fazit

Befassen Sie sich **frühzeitig** mit Ihrer Pensionierung. In welcher Form die Altersleistungen bezogen werden sollen ist eine persönliche, individuelle Entscheidung. Ein persönlicher Finanzplan kann Sie bei diesem Entscheid unterstützen und diesbezüglich Klarheit schaffen. Durch die **Planungssicherheit** können frühzeitig Massnahmen getroffen und Fristen eingehalten werden. Unsere Fachleute unterstützen Sie dabei gerne und freuen sich über Ihre Kontaktaufnahme.

Autoren:

	Alexandra Bösiger Finanzplanerin FA Truvgag Sursee
	Philipp Riedweg dipl. KMU-Finanzexperte Betriebsökonom FH MAS Bank Management Truvgag Sursee

Mieterausweisung

In der Praxis kommt es vor, dass ein Mieter trotz Ablauf des Mietvertrages das Mietobjekt nicht freiwillig verlässt. Für diesen Fall sieht der Gesetzgeber vor, dass der Vermieter den Mieter gerichtlich ausweisen lassen kann.

Entschädigungsanspruch

Nimmt der Mieter die Wohnung weiterhin ungerechtfertigt in Beschlag, steht dem Vermieter ein Anspruch auf Entschädigung in der Höhe des bisherigen Mietzinses zu. Keinesfalls darf der Vermieter den Mieter eigenständig aus der Wohnung verweisen oder dem Mieter den Zutritt zum Mietobjekt verwehren. Der Vermieter würde sich strafbar machen und Hausfriedensbruch begehen.

Ausweisungsbegehren

Mit dem Ausweisungsbegehren verlangt der Vermieter die Rückgabe der Mietsache und erzwingt den gerichtlichen Auszug des Mieters. Ist die Beendigung des Mietverhältnisses unbestritten, wendet sich der Vermieter an das Einzelgericht am Ort des Wohnobjekts und beantragt die Ausweisung im summarischen Verfahren. Dazu liegt beispielsweise eine gültige Kündigung, die nicht angefochten wurde, oder eine regelkonforme Zahlungsverzugskündigung vor. Mit dem Begehrten muss Rechtsschutz in klaren Fällen explizit beantragt werden. Das vereinfachte Verfahren kommt auch in Fällen wie z.B. Kündigung des Mieters oder Ablauf eines befristeten Mietvertrages infrage, wenn der Streitwert bis zu CHF 30'000 beträgt. Der Streitwert berechnet sich in der Regel aufgrund des Bruttomietzinses für die Dauer des Verfahrens.

Schlichtungsbehörde

Der Vermieter muss glaubhaft machen, dass das Mietverhältnis korrekt beendet wurde. In klaren Fällen findet kein Schlichtungsverfahren statt. Ist die Beendigung des Mietverhältnisses aber umstritten und die Beweislage unzureichend, gelangt der Fall zunächst vor die Schlichtungsbehörde. Kommt dort keine Einigung zustande, stellt die Schlichtungsbehörde dem Vermieter die Klagebewilligung aus. Dieser kann die Klage innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht einreichen. Die Entscheide können grundsätzlich vor Obergericht und anschliessend beim Bundesgericht angefochten werden.

Ausweisgesuch

Nach der rechtsgültigen Kündigung bestätigt der Vermieter den Abnahmetermin per Einschreiben an den Mieter. Verstreicht dieser Termin ohne Schlüsselrückgabe des Mieters, wird die Ausweisung eingeleitet. Im Ausweisungsgesuch sind alle Mieter gemäss Mietvertrag namentlich aufzuführen. Der Sachverhalt wird schlüssig begründet und die Situation in chronologischer Reihenfolge erläutert. Alle Beweise werden im Gesuch aufgelistet und beigelegt. Dies sind u.a. der Mietvertrag, die Mahnung mit Kündigungsandrohung, das amtliche Kündigungsformular, die schriftliche Bestätigung des Abnahmetermins und Beweisfotos der versuchten Wohnungsabnahme. Die Forderung muss im Rechtsbegehrten klar hervorgehen. Der Mieter soll ver-

urteilt werden, die Mieträumlichkeiten sofort zu verlassen. Die zu räumenden Mietobjekte sind genau zu bezeichnen (z.B. 3.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG links an der Beispielstrasse 8 in PLZ Musterlingen samt zugehörigem Keller- und Estrichabteil). Autoparkflächen sind auch zu erwähnen.

Ausweisungsentscheid

Nach erster Prüfung des Richters wird der Eingang des Gesuchs bestätigt, die Rechtshängigkeit angekündigt und eine Zahlungsanforderung für den Gerichtskostenvorschuss ausgestellt. Gleichzeitig wird der Mieter aufgefordert, dem Gericht innert 10 Tagen eine schriftliche Stellungnahme und allfällige Beweisakten einzureichen. Bleibt der Mieter reaktionslos, wird das Verfahren trotz Versäumnis weitergeführt. Der Richter ordnet in der Folge an, dass der Mieter die Wohnung innert 14 Tagen zu räumen hat.

Vollstreckungsmassnahmen

Damit der Ausweisungsentscheid bei unbenützter Frist auch sofort vollstreckbar ist, ist es ratsam, neben der Ausweisung zugleich auch die Vollstreckungsmassnahmen im Begehrten zu beantragen. Mit der Vollstreckungsbescheinigung wird der Mieter nach Ablauf der 10-tägigen Einsprachefrist polizeilich aus der Wohnung ausgewiesen. Dazu wird erneut ein Abnahmetermin festgelegt, zu dem die Polizei, der Schlüsseldienst sowie bei Bedarf ein Umzugsunternehmen aufgeboten werden. Hat der Mieter die Wohnung geräumt und gibt sie widerstandslos ab, hat dies bis auf eine allfällige Mängel-/Schadenbehebung vom Mietobjekt keine weiteren Folgen. Andernfalls ist der Aufbruch der Wohnung und die Protokollierung durch die Polizei unumgänglich. Der Zustand der Wohnung und allfällige Gegenstände werden fotografisch festgehalten und das Mobilier auf Kosten des Mieters eingelagert. Die Auswechslung des Türzylinders verwehrt dem Mieter nun jeglichen Zugang. Dem Mieter ist im Zusammenhang mit der Aufbewahrung der Gegenstände eine angemessene Abholungsfrist anzusetzen. Nach Verstreichen dieser Frist bedarf es einer gerichtlichen Bewilligung zum Selbsthilfeverkauf oder zur Entsorgung.

Fazit

Bei der Mieterausweisung ist es wichtig, dass verfahrenstechnisch korrekt vorgegangen wird. Gerne unterstützen Sie unsere Fachleute dabei oder auch bei anderen mietrechtlichen Fragen. Wir sind gerne für Sie da.

Autoren:



Nadine Niederberger
Immobilien-Bewirtschafterin
Truvg Sursee



Jennifer Räber
Immobilien-Bewirtschafterin FA
Truvg Sursee

Hausverkauf mit Wohnrecht oder Nutzniessung

Ältere Eigenheimbesitzer machen sich oft Gedanken, wann der geeignete Zeitpunkt ist, sein Eigenheim zu verkaufen oder – besser – an die nächste Generation weiterzugeben. Im Alter möchte man sich nicht mehr um die Verwaltung kümmern, doch am liebsten möglichst lange im Eigenheim wohnen bleiben. Die Lösung, insbesondere falls der Übernehmende über die notwendigen Mittel noch nicht gänzlich verfügt: eine Übertragung mit gleichzeitigem Einräumen eines Wohn- oder Nutzniessungsrechts. Dieses kann nämlich auch mehreren Berechtigten (z.B. einem Ehepaar) eingeräumt werden. Zur Vereinfachung werden in der Folge sowohl der Eigentümer als auch der Berechtigte im Singular erwähnt.

Übertragung

Wird eine Liegenschaft (oder ein Teil davon) mit Einräumung eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung übertragen, wird der Kapitalwert dieses Rechts ermittelt und an den Übertragungswert (Kaufpreis oder Verkehrswert) angerechnet.

Der Kapitalwert bemisst sich anhand des jährlichen Werts des Rechts multipliziert mit dem für den Fall massgebenden Kapitalisierungsfaktor. Letzterer kann aus Barwerttafeln entnommen werden, wobei die Lebenssituation des Berechtigten (Alter, Geschlecht, auf zwei Leben bei Verheirateten) zu berücksichtigen ist. In der Schweiz sind die Barwerttafeln des Werks von Stauffer/Schaetzle/Weber am gebräuchlichsten. Der Kapitalwert, aber auch z.B. eine Schuldübernahme, gilt als entgeltliche Übertragung. Im Kanton St. Gallen löst der entgeltliche Teil die Grundstücksgewinnsteuern aus, sofern er die Anlagekosten übersteigt.

Wohnrecht

Beim Wohnrecht wird dem Berechtigten das unübertragbare und unvererbliche Recht eingeräumt, in einem Gebäude oder einem Teil davon zu wohnen. Der Berechtigte darf das Objekt nicht weitervermieten. Falls das Recht nicht ausdrücklich auf seine Person beschränkt ist, darf er hingegen Familienangehörige und Hausgenossen zu sich in die Wohnung aufnehmen. Zur Gültigkeit bedarf es einer Eintragung im Grundbuch. Damit wird für den Eigentümer der Weiterverkauf praktisch verunmöglicht, weil das Recht auch beim Verkauf bestehen bleibt. Das Wohnrecht ist, wenn es beim Kauf kapitalisiert und dem Übertragungswert angerechnet worden ist, in der Folge gratis. Der Wohnrechtsberechtigte trägt i.d.R. die Lasten des gewöhnlichen Unterhalts, währenddem der Eigentümer die Verwaltung, grösere Reparaturen oder Renovationen als auch Versicherungsprämien, Liegenschaftssteuern und Hypothekarzinsen übernimmt. Der Berechtigte muss den Eigenmietwert des Objekts als Einkommen versteuern, darf aber auch die von ihm getragenen Unterhaltskosten

in Abzug bringen. Er versteuert in einigen Kantonen, darunter St. Gallen, auch den Vermögenswert. Das Wohnrecht erlischt nicht automatisch, wenn der Berechtigte auszieht. Auch wenn er z.B. pflegebedürftig wird und in ein Heim ziehen muss, muss der Eigentümer die Räume grundsätzlich freihalten. Zur Lösung braucht es das Einverständnis aller Beteiligten. Grundsätzlich stellt der Verzicht auf das Wohnrecht wieder einen finanziellen Wert dar, der nun dem Eigentümer zukommt. Oft wird aber auf eine Entschädigung verzichtet, was allerdings nicht ratsam ist, da sich dies beim ehemals Berechtigten auf die Höhe von Ergänzungsleistungen auswirken kann.

Nutzniessung

Im Unterschied zum Wohnrecht, das dem Berechtigten höchstpersönlich zusteht, muss der Nutzniesser die Räume nicht zwingend selbst bewohnen. Er darf sie vermieten oder anderweitig nutzen, hat das Recht zur Verwaltung, muss aber neben den Unterhaltskosten auch die Versicherungsprämien, Liegenschaftssteuern und Hypothekarzinsen bezahlen. Außerdem versteuert der Nutzniesser das Objekt weiterhin in seinem Vermögen. Der jährliche Wert des Nutzniessungsrechts ist i.d.R. tiefer als jener beim Wohnrecht, folglich ist auch der Kapitalwert geringer. Bei Liegenschaften ist auch hier die Eintragung im Grundbuch notwendig.

Fazit

Die Übertragung mit gleichzeitigem Einräumen eines Wohn- oder Nutzniessungsrechts kann für den neuen Eigentümer bei der Finanzierung sehr hilfreich sein. Insbesondere wenn die notwendigen Mittel nicht verfügbar sind oder wenn die unentgeltliche Übertragung z.B. an ein Kind weitere Kinder beteiligen würde bzw. später ausgleichspflichtig wird. Welches Instrument sich besser eignet, hängt von der konkreten familiären und finanziellen Situation ab. Steuerlich lassen sich Grundstücksgewinnsteuern ebenso wie auch allfällige Schenkungssteuern (bei der Übertragung an einen nicht steuerfreien Empfänger) optimieren.

Lassen Sie sich frühzeitig beraten. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Autor:



Reto Näf
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte
Truvag St. Gallen