

Lebzeitige Übertragung von Liegenschaften mit Wohnrecht oder Nutzniessung: erbrechtliche Auswirkungen

Nutzniessung

Berechtigte/r

- voller Genuss an fremdem Vermögenswert; ausser Verkauf
- selber brauchen, vermieten, verpachten
- zahlt gewöhnlichen, ordentlichen Unterhalt und die Hypothekarzinsen
- Erhalt des Vermögenswerts zwecks Rückgabe
- NN nicht übertragbar, nicht vererblich: endet mit Tod (jur. Person: max. 100 Jahre)

Belastete/r (= Eigentümer der Liegenschaft)

- «nacktes Eigentum»
- zahlt ausserordentliche Reparaturen, kann aber Hypothek erhöhen lassen

Wohnrecht

Berechtigte/r:

- nur natürliche Personen
- Befugnis, in einem Gebäude (oder Teil davon) zu Wohnen
- darf Familienangehörige / Hausgenossen aufnehmen
- zahlt nur, wenn vereinbart. Üblich: ord. Unterhalt, Heiz- u. Nebenkosten

Nicht übertragbar, nicht vererblich. Endet mit Tod.

und die Hypothek?

- Bank will die Liegenschaft als Sicherheit
- Regelfall: Übertragung der Hypothek auf neuen Eigentümer (Zustimmung der Bank erforderlich)
- Auch möglich: Hypothek bleibt bei Nutzniessungsberechtigten
 - Neuer Eigentümer wird Pfandgeber (nicht aber Hyp.-Schulder) ggü. Bank

Bewertung der Nutzniessung/des Wohnrechts

Kriterien: Zeitdauer und finanzieller Nutzen

- Nettomietzins (ohne Nebenkosten)
 - Berücksichtigung weiterer finanzieller Leistungen des Berechtigten = Abschlag vom Nettomietzins
- statistische Lebenserwartung des Berechtigten
- Kapitalisierung → Barwert der Nutzniessung/des Wohnrechts

Zuwendungen im Erbrecht

Berücksichtigung von lebzeitigen Zuwendungen im Erbrecht

- mittels Ausgleichung
 - Nachkommen: Grosszuwendungen/Zuwendungen mit Ausstattungskarakter (LIG: immer), Dispens möglich
 - andere gesetzliche Erben: nur, wenn angeordnet
- mittels Herabsetzung zur Wahrung des Pflichtteils
 - Zuwendungen, die objektiv auszugleichen wären, aber aus irgend einem Grund (z.B. Dispens) nicht ausgeglichen werden
 - sofern der Erblasser die Zuwendung als Schenkung erkannt hat

Fallbeispiel (116 II 667)

Vater überträgt seiner Tochter eine Liegenschaft, behält sich die Nutzniessung daran vor, dispensiert Tochter von Ausgleichspflicht:

Verkehrswert (zur Zeit der Abtretung):	39'000
./. Hypothek:	- 5'800
./. Barwert Nutzniessung	- 17'000
Bundesgericht sagt: Schenkung von	16'200 (41.54% v. 39'000)
Wert der Liegenschaft per Todestag:	170'000
Bundesgericht sagt: 41.56% von 170'000 (=70'660) sind zur Pflichtteilsberechnungsmasse hinzuzuzählen.	

Verkehrswert (zur Zeit der Abtretung): 39'000
./. Hypothek: - 5'800
./. Barwert Nutzniessung - 17'000
Bundesgericht sagt: **Schenkung von** 16'200 (41.54% v. 39'000)
Wert der Liegenschaft per Todestag: 170'000
**Bundesgericht sagt: 41.56% von 170'000 (=70'660) sind zur
Pflichtteilsberechnungsmasse hinzuzuzählen.**

Erkenntnisse

- auch von Ausgleichung dispensierte Transaktion bleibt für die Pflichtteilsberechnung relevant
- Gericht transponiert den Schenkungsanteil auf den höheren Verkehrswert bei Todestag bzw. Teilung (Quotenmethode)
- **Gericht betrachtet den Barwert der Nutzniessung als Gegenleistung der beschenkten Tochter an den Vater**
 - je jünger der der Vater, desto höher der Barwert der Nutzniessung
 - Aushöhlung des Pflichtteilsschutzes?

Barwert der Nutzniessung als Gegenleistung?

- Prototyp der Gegenleistungslosigkeit: die Schenkung
 - «Jede Zuwendung unter Lebenden, womit jemand aus dem Vermögen eines anderen ohne entsprechende Gegenleistung bereichert wird»
- Was leistet der Vater aus seinem Vermögen an seine Tochter?
- Was leistet die Empfängerin der Liegenschaft aus ihrem Vermögen an ihren Vater?
 - Nichts: ihr Vermögen wird nicht kleiner
 - Im Gegenteil: Ihr Vermögen nimmt zu, um den Wert des «nackten Eigentums»: Die Tochter erhält eine Liegenschaft, deren Wert im Vergleich zum Verkehrswert vermindert ist, deren Vorhandensein sie nicht monetär nutzen kann.
- Wer nur erhält und dafür nichts gibt, wird beschenkt: Reine Schenkung

Bundesgericht: «Barwert = Gegenleistung»

- Kantonale Gerichte stellen sich vermehrt gegen Bundesgericht
 - d.h. Liegenschaftsabtretungen unter gleichzeitiger Einräumung einer Nutzniessung/eines Wohnrechts werden als reine Schenkungen qualifiziert, sofern nicht der Erbe anderweitig, z.B. durch Übernahme der Hypothek, eine Gegenleistung an den Erblasser erbringt
- Berechtigte Kritik:
 - Vermögen des Nutzniessers vergrössert sich/verringert sich nicht
 - Beschenker profitiert zusätzlich als Erbe vom vergrösserten Nachlass
 - Wertsteigerung der LIG ist «totsicher»: Wert der Nutzniessung nimmt jährlich ab, derweil der Wert des «nackten Eigentums» jährlich steigt, bis dieses und der Verkehrswert am Todestag identisch sind.
 - Steuerrechtlich argumentiert das Bundesgericht anders: «keine Gegenleistung»
- Heute gilt: erbrechtlich ist die Bevorzugung des Beschenkten noch möglich – zumindest in Lausanne