



Unser Fachmann Djordje Rajic ist Jurist im Rechtsdienst der SVA Aargau und dort insbesondere für die Bereiche AHV, IV, EL und Familienzulagen zuständig.

Folgen des Nutzniessungsverzichtes bei den Ergänzungsleistungen

Ich bin 82 Jahre alt und wohne in der Wohnung meiner Tochter im Nutzniessungsrecht. Sie möchte die Wohnung verkaufen. Ich habe nur eine AHV-Rente. Erlischt bei einem Verkauf mein Nutzniessungsrecht? Hätte ich Anspruch auf Ergänzungsleistungen?

Es kommt oft vor, dass Eltern ihr Wohneigentum an ihre Kinder übertragen. Die Kinder bezahlen nichts, dafür wird den Eltern ein unentgeltliches Nutzniessungsrecht eingeräumt. Ein Nutzniesser darf die Liegenschaft selbst bewohnen oder vermieten, bezahlt aber auch Unterhalt, Hypotheken, Versicherungen und Reparaturen.

Der Verkauf einer mit Nutzniessung belasteten Liegenschaft ist zulässig. Das Nutzniessungsrecht besteht dabei weiter. Solange eine Liegenschaft mit einer solchen Nutzniessung belastet ist, ist ein Verkauf fast unmöglich, da die Nutzniessung dem Nutzniesser den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung der Sache verleiht.

Ergänzungsleistungen entsprechen der Differenz zwischen vom Gesetz anerkannten Ausgaben und anrechenbaren Einnahmen. Eine Tabelle mit anerkannten Ausgaben und Einnahmen für Personen, die zu Hause leben, steht unter www.ahv-iv.ch/p/5.02.d – sie zeigt, wie Ergänzungsleistungen grundsätzlich berechnet werden.

Einem Nutzniesser ist der Mietwert der selbst bewohnten Liegenschaft als Ausgabe anzurechnen. Der Mietwert ist im Allgemeinen nach den Grundsätzen der direkten kantonalen Steuer zu bewerten. Falls das kantonale Recht eine Kürzung wegen Selbstnutzung vorsieht, ist diese ausser Acht zu lassen. Für die Nebenkosten wird nur eine Pauschale anerkannt (CHF 1680.-). Für Mietwert und

Nebenkostenpauschale werden bei Al-leinstehenden maximal CHF 13 200.- anerkannt (Ehepaare CHF 15 000.-). Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen können insgesamt nur bis zur Höhe des Mietwerts der Liegenschaft als Ausgabe anerkannt werden. Auf der Einnahmeseite ist der Mietwert als Nutzniessungsertrag als Einkommen anzurechnen.

Ihre Tochter wird die Wohnung wohl nur verkaufen können, wenn Sie mit der Löschung der Nutzniessung einverstanden sind. Sollten Sie bei einem Verkauf Ihr Nutzniessungsrecht aufgeben, wäre der Wert der Nutzniessung zu prüfen und ob Sie genügend entschädigt wurden. Die Entschädigung ist genügend, wenn sie 90% des Nutzniessungswertes beträgt.

Um den Wert Ihrer Nutzniessung zu berechnen, wird eine Kapitalisierung der Nutzniessung vorgenommen. Dabei wird der Nettonutzniessungsertrag (= Mietwert minus Gebäudeunterhaltskosten und Hypozinsen) auf eine angenommene Anzahl Jahre aufgerechnet, für die der Berechtigte die Nutzniessung noch ausübt. Diese lässt sich mit der «Tabelle zur Umrechnung von Kapitalleistungen in lebenslängliche Renten» bestimmen (www.estv.admin.ch/estv/de/home/direkte-bundessteuer/dokumentation/tarife.html).

Beispiel:

Mietwert	20 000.-
minus Hypothekarzinsen	4 000.-
minus Gebäudeunterhaltskosten	4 000.-
Nettonutzniessungsertrag	12 000.-
Kapitalisierungsfaktor bei einer 82-jährigen Frau	9.8 (1000/101.66)
Nutzniessungswert	117 600.- (12 000 x 9.8)
Verkehrswert Wohnung	400 000.-
Hypothek	200 000.-

Sofern die Wohnung zum Verkehrswert verkauft wird, müssten Sie vom Verkaufserlös von CHF 200 000.- (Verkehrswert – Hypothek) somit mindestens CHF 105 840.- (90% von 117 600) erhalten, damit kein Einkommensverzicht angerechnet wird.

Sollten Sie nichts aus dem Verkaufserlös erhalten, dann würde Ihnen der jährliche Nettonutzniessungsertrag von CHF 12 000.- als Verzichtseinkommen bei den Ergänzungsleistungen als Einnahmen angerechnet werden.

Der AHV-Ratgeber erscheint in jeder zweiten Ausgabe der Zeitlupe. Bitte legen Sie Kopien von Korrespondenzen und Entscheiden bei, und geben Sie Mail- und Postadresse an. Wir beantworten Fragen in der Regel schriftlich: Zeitlupe, Ratgeber AHV, Postfach 2199, 8027 Zürich. Auskünfte zu AHV/EL erhalten Sie auch bei den kantonalen Pro-Senectute-Organisationen. Die Telefonnummern finden Sie vorne in diesem Heft.