



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

Was eine Liegenschaftsübertragung für Ergänzungsleistungen bedeutet

Ich bin 67 Jahre alt und habe drei erwachsene Kinder. Alle haben eine eigene Familie. Meinen Lebensunterhalt finanziere ich mit meiner Rente in der Höhe von 2600 Franken. Ich habe eine Eigentumswohnung im Wert von 500 000 Franken. Die Resthypothek beträgt nur noch 240 000 Franken, sodass die laufende Wohnbelastung tief ist. Meine Frage ist: Kann ich diese Wohnung einer Tochter überschreiben, damit ich Ergänzungsleistungen beziehen kann?

Bei Ergänzungsleistungen hält sich die Vorstellung, dass ab einem bestimmten Vermögen oder bei Wohneigentum kein Anspruch auf Ergänzungsleistungen bestehe. Der Umstand, dass jemand Eigentümer einer Liegenschaft ist, schliesst das Recht auf Ergänzungsleistungen aber nicht unbedingt aus. Nehmen wir an, der Steuerwert einer Liegenschaft liege nach Abzug der Hypothekarschulden bei 240 000 Franken. Die Ergänzungsleistungen ziehen davon den gesetzlichen Freibetrag von 112 500 Franken ab. Zusätzlich können Alleinstehende 37 500 Franken, Ehepaare 60 000 Franken abziehen. Tatsächlich werden somit bei Alleinstehenden nur 90 000 Franken bei Berechnung der Ergänzungsleistungen berücksichtigt. Und von diesem Vermögen wird nur 1/10, also 9 000 Franken im Jahr, beim AHV-Rentner angerechnet.

Bevor eine Schenkung an Kinder zum Erhalt des Familienvermögens gemacht wird, kann es also wegen des Freibetrages sinnvoll sein, sich bei den Ergänzungsleistungen anzumelden. Wenn Sie Ihre Wohnung der Tochter verschenken, können die EL-Durchführungsstellen dies als Vermögensverzicht qualifizieren. Laut Gesetz ist ein Vermögensverzicht zu behandeln wie vorhandenes Vermögen. Ein Vermögensverzicht liegt vor, wenn eine Person Vermögen ohne rechtliche Ver-

pflichtung und angemessene Gegenleistung an Dritte überträgt. Als gleichwertig gilt eine Gegenleistung, wenn sie ungefähr 90 Prozent der Leistung beträgt.

In der Praxis kommt es oft vor, dass Eltern ihre Wohnung oder ihr Haus an ihre Kinder übertragen. Die Kinder bezahlen für die Liegenschaft nichts. Die Eltern hingegen bleiben in der Liegenschaft wohnen. Rechtlich stellt sich dann die Frage, ob eine Schenkung mit Wohnrecht oder Nutzniessung vorliege. Beim Wohnrecht kann der Berechtigte einfach im Haus wohnen, bei der Nutzniessung hat er auch das Recht, das Haus zu vermieten und den Mietzins einzunehmen.

Wie bei jedem Liegenschaftsverkauf oder -übertrag prüft die EL-Stelle, ob der Verkauf der Liegenschaft bzw. der Vermögensübertrag zu einem adäquaten Gegenwert erfolgte oder ob daraus ein Vermögensverzicht resultiert. Um den Gegenwert des Wohnrechts oder der Nutzniessung zu berechnen, wird eine sogenannte Kapitalisierung des Wohnrechts bzw. der Nutzniessung vorgenommen. Die Berechnung erfolgt so, dass der Jahreswert des Wohnrechts (= Eigenmietwert) auf eine angenommene Anzahl Jahre aufgerechnet wird, für die der Berechtigte das Wohnrecht bzw. die Nutzniessung noch ausüben wird.

Üblicherweise wird dabei von einer

geschätzten Lebenserwartung des Berechtigten ausgegangen. Diese lässt sich mithilfe der «Tabelle zur Umrechnung von Kapitaleistungen in lebenslängliche Renten» bestimmen. Nachdem bei der Berechnung des Wohnrechts bzw. der Nutzniessung an die verbleibende Lebenserwartung angeknüpft wird, macht eine Schenkung an Kinder zum Erhalt des Familienvermögens nur dann Sinn, wenn sie lange vor Eingabe des Gesuchs um Ergänzungsleistungen geschieht. In Ihrem Fall empfehle ich Ihnen, sich bei den Ergänzungsleistungen anzumelden.

Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass Eigentumsübertragungen zu Lebzeiten nicht einfach sind und eine kompetente Beratung zu empfehlen ist. Wird eine Liegenschaft unter Verkehrswert übertragen oder sogar verschenkt, können Miterben auf Ausgleich oder Herabsetzung wegen Pflichtteilsverletzung klagen.

Der AHV-Ratgeber erscheint in jeder zweiten Ausgabe der Zeitslupe. Bitte legen Sie Kopien von Korrespondenzen und Entscheiden bei, und geben Sie Mail und Postadresse an. Wir beantworten Fragen in der Regel schriftlich: Zeitslupe, 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.