

Checkliste Schenkung Liegenschaft mit Nutzniessung (Kanton Zürich)

1. Schenkungen können nicht rückgängig gemacht werden. Ein freiwilliger Verzicht auf die Nutzniessung würde als zusätzliche Schenkung qualifiziert.
2. Der Nutzniesser versteuert nach wie vor sowohl die Erträge aus der Liegenschaft wie auch die Liegenschaft im Vermögen und die entsprechenden Schulden.
3. Amortisationen von Hypotheken sind durch den Beschenkten/Eigentümer zu leisten.
4. Leistet der Nutzniesser die Amortisation, stellt diese Tilgung eine weitere Schenkung dar und könnte besteuert werden.
5. Wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaft sind durch den Beschenkten/Eigentümer zu leisten, andernfalls werden diese als Schenkungen qualifiziert und könnten besteuert werden.
6. Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen sind durch den Nutzniesser zu leisten.
7. Der Beschenkte kann die Liegenschaft nutzniessungsbelastet weiter veräussern. Der Nutzniesser kann dies nicht verhindern.
8. Der Beschenkte kann die Liegenschaft belehnen. Der Nutzniesser kann dies nicht verhindern.
9. Sollte die Schenkung im steuerrechtlichen Sinn nicht als Schenkung qualifiziert werden, kann die Grundstückgewinnsteuer fällig werden. Die Besitzesdauer würde dann unterbrochen. Damit eine Schenkung grundsteuerrechtlich als Schenkung qualifiziert wird, muss der Nettowert der Schenkung mindestens 25 % des Verkehrswertes der Liegenschaft betragen.

Verkehrswert der Liegenschaft (bei engen Verhältnissen Schätzung zwingend)

./. Hypothekarschulden

./. Wert der Nutzniessung

= Nettowert der Schenkung = mindestens 25 % vom Verkehrswert der Liegenschaft

Die Nutzniessung berechnet sich aus dem jährlichen Überschuss der Liegenschaft, welcher sich aus den effektiven Mieteinnahmen abzüglich Unterhaltskosten (bei Wohnliegenschaften können auch Pauschal 20% der Mieteinnahmen anstelle der effektiven Unterhaltskosten genommen werden) abzüglich der Schuldzinsen (entweder effektiv bezahlte Zinsen oder Referenzzinssatz 1. Hyp. + Zuschlag von ca. 0.25 %) multipliziert mit dem Kapitalisierungsfaktor bei 3% gemäss Tabelle Zürcher Steuerbuch entweder für Männer oder für Frauen.

10. Die Bank ist vorgängig über die Transaktion zu informieren und die Bestätigung einzuholen, dass die Hypotheken zu gleichen Konditionen weitergeführt werden.
11. Änderungen welche im Grundbuch eingetragen werden müssen, sind durch den Beschenkten vorzunehmen.
12. Die Grundbuchgebühren werden auf dem Verkehrswert der Liegenschaft (2.5‰) und dem Wert der Nutzniessung (2‰) erhoben. Im Erbfall fallen wesentlich geringere Gebühren an.
13. Bestehende Eheverträge, Erbverträge und Testamente sind zu überprüfen, ob diese im Widerspruch mit der geplanten Schenkung stehen und allenfalls anzupassen.

Zürich, 26.10.2011

Würth Treuhand AG, Postfach 840, 8040 Zürich, Tel. 044 404 70 00