

Agriexpert: Verschiedene Wohnformen im Alter auf dem Bauernhof

Im Alter auf dem Hof wohnen

Soll man nach der Pensionierung auf dem Hof bleiben? Der Anteil am Haushaltsbudget für die Wohnungskosten beträgt bei tieferen Einkommen rund 30 Prozent der verfügbaren Mittel. Ein beachtlicher Budgetposten, weshalb die finanziellen Auswirkungen gut geprüft werden müssen.

Beide Parteien, Verkäufer und Käufer, haben den Anspruch, sich lieber nicht zu lange zu binden und in der Zukunft möglichst frei zu sein. Die junge Generation möchte keine Wohnung lebenslang mit einem Recht der Eltern belastet haben. Die Eltern ihrerseits erwägen, eventuell später ins Dorf oder in eine Alterswohnung zu ziehen und haben oftmals auch nicht mehr die Absicht, bis ins hohe Alter voll auf dem Betrieb des Nachkommen mitzuarbeiten. Die rechtliche Bindung ist je nach gewählter Form sehr unterschiedlich (siehe Tabelle). Eine Standardantwort ist nicht möglich, welches die beste Lösung ist. Diese richtet sich nach zwei Hauptkriterien: der persönlichen Einstellung der Betroffenen und den rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten.

Je mehr sich die gewählte Form einem Eigentumsverhältnis annähert, umso fester ist die gegenseitige Bindung. Damit wird die rechtliche Sicherheit für die Begünstigten gestärkt, andererseits aber auch eine vorzeitige Auflösung erschwert oder verunmöglicht, wenn nicht beide Parteien dies wollen und sich finden können.

Mietvertrag:

Im Mietvertrag wird vertraglich die Wohnnutzung zwischen Mieter



Nach der Pensionierung: Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie die Wohnsituation auf dem Hof geregelt werden kann.

Bild: zVg.

und Vermieter betreffend Überlassung einer Wohnung gegen Mietzins vereinbart.

Wohnrecht:

Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen zu wohnen. Der Wohnrechtsberechtigte darf in der Regel seine Familienangehörigen und Hausgenossen bei sich in der Wohnung aufnehmen. Das Wohnrecht ist weder übertragbar noch vererblich. Es wird im Grundsatz auf Lebzeiten des Berechtigten eingeräumt (lebenslanges Wohnrecht), kann aber auch vertraglich auf eine bestimmte Anzahl Jahre oder auf die Aktivitätsdauer beschränkt werden.

Nutzniessung:

Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert. Dies bedeutet, der Nutzniessungsberechtigte kann den Vermögenswert entweder selber benützen oder vermieten, verpachten etc. Die Mietzinse

fallen dann auch dem Nutzniessungsberechtigten zu, was ihm ermöglicht, mit den Einnahmen eine Ersatzwohnung an einem anderen Ort zu mieten. Ein Nutzniessungsrecht ist nur in Betracht zu ziehen, wenn eine Wohnung für sich alleine bewirtschaftet werden kann. Ein Nutzniessungsrecht entzieht dem Hofübernehmenden den Nutzen des belasteten Objekts für eine lange Dauer. Dies ist auch bei nicht persönlicher Nutzung der Begünstigten der Fall und sollte nur zurückhaltend angewendet werden.

*Martin Goldenberger,
Leiter Agriexpert*

Bei Fragen hilft Agriexpert unter 056 462 52 71 weiter.

Literaturhinweis

«Betriebsübergabe in der Familie», verständlich geschriebener Ratgeber, 75 Seiten, Bezug über Agriexpert (<https://shop.agriexpert.ch/>) oder Agridea Lindau. *pd.*

Hauptmerkmale verschiedener Wohnformvarianten				
Rechtsform	Eigentum	Nutzniessung	Wohnrecht	Miete
Rechtsgrundlage	Art. 641 729 ZGB	Art. 745–775 ZGB	Art. 776–778 ZGB	Art. 253–274 OR
Entstehung:	Rechtsgeschäft öffentlich beurkundeter Vertrag Grundbucheintrag	öffentlich beurkundeter Vertrag Verfügung von Todes wegen Grundbucheintrag	öffentlich beurkundeter Vertrag Verfügung von Todes wegen Grundbucheintrag	Gegenseitige übereinstimmende Willensäusserung (auch mündlich)
Beendigung:	Veräusserung	mit Tod Auflösung bei juristischen Personen Aufhebungsverein- barung	mit Tod Aufhebungsverein- barung	Kündigung Aufhebungsverein- barung
Rechtliche Wirkung:	in den Schranken der Rechtsordnung beliebig verfügen	Nutzung kann einem Dritten überlassen werden	Unübertragbar, nur persönliche Ausübung	Unübertragbar, nur persönliche Ausübung
Kosten/Lasten:	alle Kosten sind vom Eigentümer zu tragen	Nebenkosten Werterhalt Hypothekarzinse Versicherungen	Nebenkosten kleine Reparaturen normaler Unterhalt	Mietzins Nebenkosten, wenn vereinbart kleiner Unterhalt
Steuern: kantonale Abweichungen möglich	Vermögens- und Einkommenssteuern für Wohnobjekt Unterhalt abziehbar	Einkommenssteuer auf Eigenmietwert oder Mietzinsen Unterhalt abziehbar	Einkommenssteuer auf Eigenmietwert	keine Auswirkung
Vorteile:	eigener Herr und Meister unbelastet	weiterhin Besitzer Überlassung an Dritte möglich vermietbar Nutzungsrecht bis zum Ableben	wenig laufende Kosten für Berechtigte Objekt nutzbar bis zum Ableben oder nach vertraglicher Regelung	keine feste Bindung nur Mietzins, sonst keine Verpflichtung Umzug möglich, ohne weiterhin für Objekt verantwort- lich zu sein. Miete ist bei den Ergänzungs- leistungen als Bedarf anrechenbar.
Nachteile:	für alles selbst verantwortlich	Kosten tragen Belastbar mit Hypotheken (Zins) Verkauf während Belastung eingeschränkt	Recht ist nicht übertragbar Recht gilt nur für eine Wohnung Verkauf während Belastung eingeschränkt	«nur» Mietvertrag, keine Dienstbarkeit wie Nutzniessung oder Wohnrecht vorzeitige Auflösung durch Eigentümer ist nicht ausgeschlossen