

|  |  |
| --- | --- |
| **Projekt zur Berechnung der streng persönlichen Nutzniessung**    **Prinzip der Leibrente (auch Immobilienrente genannt):**  Ein Eigentümer bietet seine Immobilie zum Verkauf an. Der Verkaufspreis wird wie folgt aufgeteilt:   * Abschlagszahlung (Anfangskapital) * Zahlung einer Leibrente * Bestellung einer Nutzniessung (inkl. Wohnrecht)   Die Immobilie wird durch einen von der FINMA zugelassenen Immobilienexperten geschätzt.  Die Leibrente und das Wohnrecht erlöschen mit dem Tod des Eigentümers und des in der Verkaufsurkunde aufgeführten Ehepartners   1. **Unterschied zu einem Verkauf ohne Leibrente:**   Der Verkaufspreis entspricht dem Verkehrswert.  Zahlungsweise: Inkasso des gesamten Verkehrswerts  Kein Wohnrecht, Umzug unvermeidlich  Keine wiederkehrenden Einkünfte aus der Immobilie (keine Rente)   1. **Verkauf auf Leibrentenbasis:**   Verkaufspreis: Verkehrswert  Zahlungsweise: Abschlagzahlung (Cash, ca. 1/3 des Verkaufspreises + jährliche Rente bis zum Tod)  Streng persönliches Nutzniessungsrecht (die Immobilie darf nicht vermietet werden) bis zum Tod oder befristet  Das Nutzniessungsrecht ist nicht auf die Erben übertragbar.  Verfügbarer Saldo nach Rückzahlung der Hypotheken und Steuern, kann als Kapital (Abschlagzahlung) und/oder als Rente ausgezahlt werden  Rente: zusätzliches Einkommen, das von einer Versicherungsgesellschaft lebenslang garantiert wird   1. **Vorteile für den Nutzniesser:**  * Mit der **Abschlagzahlung** werden die Hypothekarzinsen bezahlt, was die Kaufkraft verbessert. Über den restlichen Betrag kann der Verkäufer frei verfügen. Er kann ihn sich als Kapital oder als Zusatzrente auszahlen lassen. * Das zusätzliche, in **Rente**nform ausbezahlte Einkommen wird durch eine unabhängige Versicherung (Einmalprämie) sichergestellt. * Die **Nutzniessung** bietet die Garantie, so lange in der Wohnung leben zu können, wie es die Gesundheit des letzten Ehepartners zulässt (Eintrag im Grundbuch). * Der Fonds führt eine jährliche Kontrolle durch (siehe Lastenverteilung unter Punkt 7). * **Nachlassregelung** für die Immobilie * **Schenkung** an die Erben zu Lebzeiten   \* Die Nutzniessung verleiht der berechtigten Person das Recht auf die exklusive Nutzung eines fremden Vermögenswerts.   1. **Präambel:**   Art. 764 ZGB – Lasten  1 Der Nutzniesser hat den Gegenstand in seinem Bestande zu erhalten und Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalte gehören, von sich aus vorzunehmen.  2 Werden wichtigere Arbeiten oder Vorkehrungen zum Schutze des Gegenstandes nötig, so hat der Nutzniesser den Eigentümer davon zu benachrichtigen und ihre Vornahme zu gestatten.  Art. 769 ZGB – Wirtschaftliche Bestimmung  1 Der Nutzniesser darf an der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstückes keine Veränderungen vornehmen, die für den Eigentümer von erheblichem Nachteil sind.  2 Die Sache selbst darf er weder umgestalten noch wesentlich verändern.  Bei Stockwerkeigentum:  Sämtliche Lasten im Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum trägt der Nutzniesser.  Der Beitrag zum Erneuerungsfonds, der im Budget für die Lasten des Stockwerkeigentums enthalten ist, ist ebenfalls vom Nutzniesser zu erbringen.  Umfangreicher Renovations- oder Unterhaltsarbeiten hat der Eigentümer zu übernehmen.  Sind die folgenden Lasten nicht in den vom Stockwerkeigentum bezahlten Lasten enthalten, werden sie wie folgt aufgeteilt:  Einfamilienhäuser:  Angesichts der obigen Ausführungen werden die mit dem Gebäude verbundenen Lasten wie folgt aufgeteilt:   1. **Privatversicherungen:**    Der Nutzniesser hat den Gegenstand zugunsten des Eigentümers mit folgenden Versicherungen zu decken:  1. Feuer- und Elementarschadenversicherung 2. Haftpflichtversicherung 3. Glasbruch 4. **Pflichten des Nutzniessers – Erhaltung der Sache:**  Der Nutzniesser hat den Gegenstand in seinem Bestand zu erhalten und Ausbesserungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören, von sich aus vorzunehmen. Vorbehalten bleibt die normale Abnutzung. Der Nutzniesser muss daher keine Veränderung an der Wohnungsgestaltung dulden. Folgende Pflichten obliegen dem Nutzniesser:  1. Instandhaltung der Immobilie durch laufende Reparaturen und die übliche Reinigung 2. Einsetzen und Entfernen von Doppelfenstern 3. Ersetzen von zerbrochenen oder beschädigten Scheiben 4. Pflege von Böden und Holzverkleidungen 5. Austausch beschädigter Steckdosen 6. Austausch abgenutzter Gurte an Rollläden und Jalousien 7. Schmieren von Schlössern, Angeln und Fugen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Zeltgestängen u.a.m. 8. Pflege von Sanitäranlagen, Haushaltsgeräte, elektrische Stecker, Kabel u.a.m. 9. Entstopfen von Abflüssen bis zur Hauptleitung, Reinigen und Entstopfen von Abflüssen auf Balkonen und Terrassen 10. Regelmässiges Reinigen lassen von Kaminen im Wohnzimmer und ihren Rauchkanälen (gesetzliche Pflicht) 11. Regelmässiges Lüften der gemieteten Räume 12. Regelmässiges Entkalken der Individuellen Boiler 13. Ersatz von Strahlreglern, Schläuchen und Sicherungen 14. Ersatz von abgenutzten Dichtungen an Wasserhähnen 15. Ersatz von austauschbaren Lüftungsfiltern 16. Anfertigen und Anbringen von Adressschildern für Klingeln und Briefkästen 17. **Gebühren und andere Lasten:**  Der Nutzniesser hat das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung der Sache. Er besorgt deren Verwaltung und verfährt bei der Ausübung dieses Rechts nach den Regeln einer sorgfältigen Wirtschaft.Stockwerkeigentum: Die Gebühren und anderen Lasten, die in den Lasten des Stockwerkeigentums enthalten sind, trägt der Nutzniesser zu dem Anteil, der seiner Wohnung in der Miteigentümerschaft zugewiesen wurde (sofern relevant):Einfamilienhäuser: Die Gebühren und anderen Lasten trägt der Nutzniesser (sofern relevant):  1. ARA- und Kanalisationsgebühr (Unterhaltung und Nutzung) 2. Jährliche Verbrauchsgebühr Schmutzwasser 3. Abwassergebühr 4. Abfallgebühr (Abfalltrennung, -entsorgung und -verwertung) 5. CO2-Abgabe 6. Stromverbrauch 7. Wartung und Fernablesung aller Energiezähler 8. Wartungsvertrag und Produkte zur Wasseraufbereitung 9. Belüftung der Tiefgarage 10. Automatisches Garagentor 11. Bezahlung allfälliger Hilfskräfte (Gärtner, Sicherheitspersonal usw.) 12. Kosten für den Erwerb von Werkzeugen (Rasenmäher oder Mobiliar) 13. Hausmeisterdienste 14. Abonnement für Telefone in den Liften 15. Liftabonnement 16. Revision und Wartung von Feuerlöschern 17. Notbeleuchtungen 18. Rauchabzug 19. **Steuern**  Die Liegenschaftssteuer trägt der Nutzniesser. Steuern beim Verkauf Grundstückgewinnsteuer – GGSt (ausschliesslich kantonal und kommunal)  1. Besteuerung zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung 2. GGSt-pflichtig ist die Differenz zwischen dem erzielten Erlös und den eigenen Kosten für die Liegenschaft (eigener Erwerbspreis und seitherige wertvermehrende Aufwendungen). 3. Der erzielte Erlös setzt sich aus folgenden Elementen zusammen:    1. Anfangskapital (Abschlagszahlung)    2. Kapitalisierte Leibrente    3. Kapitalisierter Wert der Nutzniessung (besetzte Leibrente) 4. Der Steuersatz hängt vom Standort der Immobilie ab.    1. Beispiel Kanton Waadt: 30% (bis zu 1 Jahr) bis 7% (ab 24 Jahren) je nach Besitzdauer    2. Beispiel Kanton Genf: 50% bis 0% (ab 26 Jahren) je nach Besitzdauer   Steuern während der Leibrente Einkommenssteuer  1. Leibrente: Besteuerung zu 40% (Besteuerung des Zinsanteils) 2. Nutzniessung: Besteuerung des Eigenmietwerts / der vom Nutzniesser ggf. eingenommenen Miete 3. Hypothekarzinsen & abzugsfähige Kosten für den Unterhalt der Immobilie (gewöhnliche Unterhaltskosten, Steuern und Abgaben, Versicherungsprämien)  Vermögenssteuer  1. Bewegliches Vermögen (Wertpapiere und Forderungen): Saldo der Abschlagszahlung (Anfangskapital) am 31. Dezember 2. Nutzniessung: Der steuerlicher Schätzwert unterliegt der Vermögenssteuer. Die damit verbundenen Hypothekarschulden sind steuerlich abzugsfähig.   Steuern im Falle des Todes des Nutzniessers (Leistungsempfänger) Einkommensteuer: Ende der SteuerpflichtVermögenssteuer: Ende der SteuerpflichtErbschaftssteuer: Das Erlöschen der Nutzniessung unterliegt nicht der Erbschaftssteuer.  1. **Erbrecht:**   Die Nutzniessung geht nicht auf die Erben über und erlischt mit dem Tod des Nutzniessers oder seines Ehepartners.  Die verkaufte Immobilie fällt nicht unter den Nachlass und die Erben haben in der Regel keinen Anspruch darauf. Sie sollten daher vorher darüber informiert werden.   1. **Gerichtstand:**  Gerichtsstand ist Lausanne.Jede Änderung der oben genannten Klauseln muss in einer neuen Vereinbarung schriftlich festgehalten und von den Parteien akzeptiert werden.  1. **Verwendung der erfassten Daten**   Mit der Anforderung einer Simulation und/oder eines Angebot von Viager Suisse & Cie SCmPC oder von Unternehmen, die mit Viager Suisse & Cie SCmPC zusammenarbeiten, insbesondere Viage SA, Genf, erklären Sie sich damit einverstanden, dass die im Rahmen eines potenziellen Verkaufs als Immobilienrente erhobenen Daten (einschliesslich Personendaten, Finanzdaten, Höhe der Renten aus AHV, 2. Säule und 3. Säule, Steuererklärungen und Ausweiskopie) durch (i) Viager Suisse & Cie SCmPC, (ii) Viage SA, (iii) GefiSwiss SA, (iv) die Revisionsstelle von Viager Suisse & Cie SCmPC sowie (v) die Finanzmarktaufsicht (FINMA) verwendet werden dürfen.   1. **Endgültige Schätzung der Immobilie**   Der Kunde verpflichtet sich hiermit, die Kosten für die Schätzung seiner Immobilie in Höhe von CHF 1'500 bis CHF 2'000 zu übernehmen, falls er den Verkaufsprozess beim Fonds Viager Swiss SCMPC nicht zu Ende führt.  ----------------------------------------  Erstellung eines Testaments und eines Erbvertrags: JA / NEIN  Anmerkungen:  Ausgestellt in, am:  Unterschrift des Kunden, der Kundin bzw. der Kund/innen  VIAGE SA  Rue des Pierres du Niton 17  1207 Genève  T+ 41 22 314 53 33 |  |
|  |  |
|  |  |
| xx.xx.20xx |  |
| **Beispiel für die Berechnung der streng persönlichen Nutzniessung** |  |

Sehr geehrte Damen und Herren

Untenstehend finden Sie die Berechnung der streng persönlichen Nutzniessung Ihrer Immobilie.

Geschätztes Transaktionsdatum xx.xx.20xx

Partner/in 1: … ……………………………………………………… xx.xx.19xx

Partner/in 2: … ……………………………………………………… xx.xx.19xx

Adresse: …………………………………………………………………………………………….

PLZ/Ort: ………………………………………………………………………………………….

Quelle der Schätzung: ……………………………………………………………………..

Geschätzter Wert der Liegenschaft: CHF

Streng persönliche Nutzniessung: CHF 0.–

Abschlagzahlung: CHF 0.–

Maklergebühren 3% (zzgl. MWST)

Es wird eine Mindestrente gemäss den FINMA-Normen eingerichtet.

Die Mutationskosten gehen zulasten des Käufers.

Freundliche Grüsse

Viage SA Ausgestellt in, am:

(Mitteilung ohne Unterschrift) Unterschrift des Kunden / der Kundin

\*Diese Schätzung ist vertraglich nicht bindend. Sie steht unter dem Vorbehalt einer offiziellen Schätzung der Immobilie und der Annahme durch den Verwaltungsrat von Viager Swiss SA, unbeschränkt haftende Gesellschafterin von Viager Swiss & Cie SCmPC.