



Rächtzytig

INHALT

Personelle Änderungen im Team von Häusermann + Partner
— 1 —

Die Ertragsnutzniesung
— 3 —

Sie haben einen Vorsorgeauftrag errichtet – was nun?
— 4 —



In eigener Sache: Rächtzytig

Seit Dezember zeigt sich der Webauftritt von H+P in neuem Gewand – gerade «rächtzytig» zu unserem 40. Firmenjubiläum!

Und ab heute ist «Rächtzytig» auch der Name unseres Newsletters – aktuell, informativ, umfassend und immer rechtzeitig in Ihrer Mailbox.

NEUERUNGEN

Personelle Änderungen im Team von Häusermann + Partner

Es freut uns sehr, Sie über folgende personelle Änderungen in unserem Team zu informieren: Frau **Natalie Siegenthaler**, Rechtsanwältin und Notarin und Frau **Corina Ingold-Berger**, Rechtsanwältin sowie Herr **Simon Hänni**, Rechtsanwalt und Notar sind per Anfang 2022 Partner von Häusermann + Partner geworden.

Natalie Siegenthaler arbeitet seit November 2014 bei Häusermann + Partner und unterstützt unsere Klienten als Rechtsanwältin und Notarin sowohl beratend als auch forensisch. Dies insbesondere auf den Gebieten des Bau- und Immobilienrechts sowie im Ehe- und Erbrecht. Zudem ist sie Referentin für Recht an der Wirtschafts- und Kaderschule KV Bern (WKS KV Bildung).



Corina Ingold-Berger arbeitet seit Juli 2017 bei Häusermann + Partner. Als Rechtsanwältin unterstützt sie unsere Kunden seit ihrem Eintritt sowohl beratend als auch forensisch im Bau- und Immobilienrecht, im öffentlichen Recht, im Verwaltungsrecht, im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht sowie im Steuer- und Abgaberecht. Weiter betreut sie unsere Webseite www.mehrwertabgabe.com und ist Co-Autorin des Basler Kommentars für Schuldbetreibungs- und Konkursrecht.





Simon Hänni arbeitet seit September 2019 bei Häusermann + Partner. Er unterstützt unsere Klienten als Rechtsanwalt und Notar sowohl beratend als auch forensisch. Dies insbesondere in notariellen Angelegenheiten auf den Gebieten des Bau- und Immobilienrechts, des Ehe- und Erbrechts sowie des Familienrechts.

IMMOBILIARSACHEN- RECHT

3

Die Ertragsnutznießung

Markus Gysi, Rechtsanwalt und Notar

Anna Pulfer, Rechtsanwältin, Notariatskandidatin

Im Zusammenhang mit der Nachlassplanung bei Grundstücken kennen viele die Abtretung mit Nutznießungsvorbehalt. Weitaus weniger bekannt – obwohl teilweise vorteilhafter – ist dagegen die Umwandlung der Nutznießung in eine sogenannte Ertragsnutznießung.

Oftmals wird die Liegenschaft im Rahmen der Nachlassplanung – namentlich an Nachkommen – abgetreten und die Eltern behalten sich die Nutznießung an der abgetretenen Liegenschaft vor. Dabei verleiht die *normale Nutznießung* (=Realnutznießung) den Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert (eben z.B. an einem Grundstück). Die Nutznießer können den Vermögenswert selbst benutzen, vermieten oder verpachten und werden steuerlich wie Eigentümer behandelt. Sie können den Vermögenswert dagegen nicht mehr veräußern und müssen den Wert in seiner Substanz erhalten. Bei Grundstücken ist die Nutznießung immer als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Bei der *Ertragsnutznießung* übertragen die Nutznießer das ihnen zustehende Nutznießungsrecht (mittels Zession) auf einen Dritten, klassischerweise auf die Eigentümerschaft, und lassen sich für diese Übertragung periodisch eine pauschalisierte Entschädigung auszahlen. Diese pauschalisierte Entschädigung sollte maximal dem durchschnittlichen Liegenschaftsertrag entsprechen. Im Gegensatz zur normalen Nutznießung bewohnen, vermieten oder verpachten die Nutznießer bei der Ertragsnutznießung das Grundstück also nicht selbst.

Auch hier ist die Eintragung der Nutzniessung im Grundbuch erforderlich.

Ein klassischer Anwendungsfall für die Ertragsnutznie- sung: Der Abtreter einer Liegenschaft benötigt ein ge- wisses Einkommen, weshalb eine Abtretung ohne Nutz- niessungsvorbehalt ausgeschlossen ist. Die Überneh- menden sollen in der abzutretenden Liegenschaft woh- nen, wollen aber nicht Mieter des Abtreters werden. Die Ertragsnutznie- sung hat in diesem Fall den Vorteil, dass dem Nutzniesser und Abtreter zwar weiterhin der Ge- nuss am fremden Vermögenswert zusteht, die Eigentü- merschaft als Bewohner der Liegenschaft aber über di- verse Freiheiten verfügt.

Steuerlich unterscheiden sich normale Nutznie- sung und Ertragsnutznie- sung (bezogen auf den Kanton Bern) nur gering:

Einkommenssteuer:

- Bei der *normalen Nutznie- sung* versteuert der Nutz- niessungsberechtigte den Liegenschaftsertrag und kann den Liegenschaftsaufwand steuerlich berück- sichtigen. Andererseits ist die normale Nutznie- sung für die Eigentümerschaft des Grundstücks einkom- menssteuerneutral.
- Bei der *Ertragsnutznie- sung* versteuert der Nutz- niesser lediglich den von der Eigentümerschaft stammenden Pauschalbetrag. Im Gegenzug muss die Eigentümerschaft des Grundstücks bei der Er- tragsnutznie- sung den Liegenschaftsertrag versteu- ern. In diesem Fall kann die Eigentümerschaft aber den an den Ertragsnutznie- ser ausbezahlten Pau- schalbetrag vom Liegenschaftsertrag abziehen.

Vermögenssteuer:

- Betreffend die Vermögenssteuer unterscheiden sich normale Nutznie- sung und Ertragsnutznie- sung nicht. Gemäss Art. 11 des bernischen Steuergeset- zes versteuert nicht die Eigentümerschaft, sondern der Nutzniesser den amtlichen Wert der Liegen- schaft. Sie versteuert jedoch nur den Nettowert der

Liegenschaft, d.h. die mit der Liegenschaft zusam- menhängenden Schulden der Eigentümerschaft können in Abzug gebracht werden.

Sowohl die normale Nutznie- sung als auch die Ertrags- nutznie- sung stellen valable Optionen für die Nachlass- planung dar. Welche Variante der Nutznie- sung sinnvol- ler ist, hängt immer von der individuellen Situation ab und sollte sorgfältig abgeklärt werden.

Bei Fragen rund um nachlassplanerische Angelegenhei- ten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch

VORSORGEAUFTRAG

Sie haben einen Vorsorgeauftrag errichtet – was nun?

Andreas Gubler, Notar

Der von Ihnen errichtete Vorsorgeauftrag muss im Ernstfall von der KESB validiert werden. Die KESB stellt dabei der vorsorgebeauftragten Person eine Ernennungsurkunde aus, aus welcher die Bevollmächtigung der beauftragten Person zur Vertretung hervorgeht.

Die vorsorgebeauftragte Person kann beim Vorliegen ei- nes Vorsorgeauftrags nicht direkt gestützt auf den Vor- sorgeauftrag handeln. Dazu wird ein von der KESB aus- gestellte Ernennungsurkunde benötigt. Damit im Ernst- fall die Einsetzung der vorsorgebeauftragten Person rei- bungslos klappt, sind die folgenden Punkte zu beach- ten:

1. Information der beauftragten Person

Es empfiehlt sich, den Inhalt vorgängig mit der beauftragten Person zu besprechen. So kann sich diese bereits vorgängig mit der Rolle beschäftigen und Sie so Ihre Wünsche direkt weitergeben und besprechen.

2. Der Vorsorgeauftrag muss auffindbar sein

Stellen Sie sicher, dass der Vorsorgeauftrag im Original im Ernstfall zum Vorschein kommt. Bewahren Sie ihn an einem zugänglichen Ort auf. Die Aufbewahrung in einem Schliessfach oder Tresor kann dazu führen, dass der Vorsorgeauftrag nicht beigebracht werden kann, falls nur Sie Zugang haben.

Sie können den Aufbewahrungsort des Vorsorgeauftrags beim Zivilstandsamt melden. Teilen Sie den Aufbewahrungsort auch der beauftragten Person mit.

Wurde Ihr Vorsorgeauftrag bei einer Notarin/einem Notar öffentlich beurkundet, bewahrt das Notariat ein Original (Urschrift) auf und kann bei Bedarf eine beglaubigte Kopie (Ausfertigung) erstellen.

3. Überprüfung des Vorsorgeauftrags

Prüfen Sie in regelmässigen Abständen, ob der Vorsorgeauftrag noch Ihren Bedürfnissen entspricht. Stellen Sie sich insbesondere die Frage, ob die beauftragte Person noch geeignet ist, Ihre Interessen zu vertreten.

Falls Sie den Vorsorgeauftrag anpassen, vernichten Sie den alten Vorsorgeauftrag, damit klare Verhältnisse bestehen.

4. Validierung

Damit ein Vorsorgeauftrag aktiviert wird, muss eine Gefährdungsmeldung bei der KESB eingehen. Die KESB prüft dann, ob die Urteilsunfähigkeit eingetreten ist und ob ein Vorsorgeauftrag vorliegt.

Wird die Gefährdungsmeldung durch die beauftragte Person gemacht, kann der Vorsorgeauftrag im Original sowie allenfalls ein Arztzeugnis, wonach die Urteilsunfähigkeit eingetreten ist, miteingereicht werden.

Die KESB prüft die Eignung der beauftragten Person oberflächlich. Dazu sind i.d.R. ein Betreibungs- und Strafregisterauszug beizubringen. Falls von der KESB als nötig erachtet, können auch weitere Unterlagen verlangt werden.

Erachtet die KESB die beauftragte Person als geeignet, wird eine entsprechende Ernennungsurkunde ausgestellt. Darauf sind auch die erteilten Kompetenzen der beauftragten Person aufgeführt.

Gestützt auf die Ernennungsurkunde kann die beauftragte an Ihrer Stelle handeln und Ihre Interessen vertreten.

5. Weitere Vollmachten

Solange eine Person urteilsfähig ist, kann der Vorsorgeauftrag **nicht** aktiviert werden.

Damit Ihre Vertrauensperson Sie bereits **vor** Eintritt der Urteilsunfähigkeit vertreten und unterstützen kann, bedarf es dazu einer entsprechenden Vollmacht.

Die herkömmlichen Vollmachten sind:

- Bankvollmacht (mit der jeweiligen Bank direkt zu besprechen);
- Spezialvollmacht für explizite Geschäfte;
- Generalvollmacht.

Ob eine Vollmacht anerkannt wird oder nicht, hängt vom jeweiligen Geschäftspartner ab. Bei Spezial- und Generalvollmachten ist es ratsam, die Unterschrift beglaubigen zu lassen.

Mit einer Kombination aus Vollmacht und Vorsorgeauftrag stellen Sie sicher, dass Sie Ihre Vertrauensperson auch in Notsituationen gültig vertreten kann.

Haben Sie Fragen zu Ihrem Vorsorgeauftrag oder brauchen Sie als vorsorgebeauftragte Person Unterstützung bei der Validierung? Wir beraten Sie gerne in allen Angelegenheiten rund um den Vorsorgeauftrag.

www.haeusermann.ch