

Liegenschaften: Einfluss auf die Zusatzleistungen zur AHV/IV

VBZH-Tagung

2. Oktober 2025

Kurt Berger, Rechtsanwalt, www.berger-recht.ch

© 2025 Kurt Berger

1

Inhaltsübersicht

- Selbstbewohnte Liegenschaft (Fall 1)
 - inkl. Rückerstattung rechtmässig bezogener Leistungen aus dem Nachlass
- Heimeintritt aus selbstbewohnter Liegenschaft (Fall 1a)
- Abtretung Liegenschaft (Fall 2)
 - inkl. güter- und erbrechtliche Aspekte
- Abtretung Liegenschaft mit Einräumung Wohnrecht (Fall 3)
- Abtretung Liegenschaft mit Einräumung Nutzniessungsrecht (Fall 4)
- Abtretung Liegenschaft mit Einräumung Nutzniessungsrecht sowie späterem Verzicht auf das Nutzniessungsrecht (Fall 5)
- Ausländische Liegenschaften (Fall 6)

2

Fallbeispiel 1

Sachverhalt

Eine alleinstehende Person mit AHV-Rente wohnt im eigenen Einfamilienhaus in der Mietzinsregion 2.

- Verkehrswert Fr. 1'000'000
- Steuerwert Fr. 500'000, Eigenmietwert Fr. 19'000
- Hypothek Fr. 300'000 (Hypothekarzins 1%)
- Jährliche Gebäudeunterhaltskosten Fr. 6'000
- Weiteres Vermögen (Sparguthaben) Fr. 50'000

Der Rentner wird für den Bezug von ZL angemeldet.

Welche Auswirkungen hat die Liegenschaft auf die ZL-Berechnung?

3

Vermögensschwelle

Anspruch auf EL (inkl. Krankheits- und Behinderungskosten) haben nur Personen deren Vermögen **unterhalb folgender Vermögensschwelle** liegt:

- | | |
|---|-------------|
| • Alleinstehende Personen | Fr. 100'000 |
| • Ehepaare | Fr. 200'000 |
| • Kinder- und Waisen | |
| • die beim rentenberechtigten Elternteil
oder in häuslicher Gemeinschaft oder
im Heim leben | Fr. 50'000 |
| • die alleine oder in einer anderen
Gemeinschaft leben | Fr. 100'000 |

4

Vermögensschwelle

- Neuanmeldung: abgestellt wird auf den Vermögensstand am 1. Tag des Monats, an dem ein Anspruch besteht
- Laufende Fälle: übersteigt das Vermögen im Laufe des EL-Bezugs den zulässigen Wert, so erlischt der EL-Anspruch am Ende des Monats, in dem der Wert überschritten wurde
- Massgebliches Vermögen = Bruttovermögen abzüglich Schulden. Grundsätzlich ist das Vermögen wie während laufendem EL-Bezug zu berücksichtigen. Aber:
 - **keine Anrechnung von selbstbewohnten Liegenschaften und dazugehörigen Hypotheken,**
 - jedoch Anrechnung von Vermögensverzichten

5

ZL-Berechnung bei Eigentum an selbstbewohnter Liegenschaft

Anerkannte Ausgaben

- Mietzinsausgabe
 - Eigenmietwert
 - + Nebenkostenpauschale (Fr. 3'480)

} < Mietzinsmaximum
- Hypothekarzinsen
- Gebäudeunterhaltskosten (Kanton Zürich: Pauschalbetrag in Höhe von 20% des Eigenmietwertes)

6

ZL-Berechnung bei Eigentum an selbstbewohnter Liegenschaft

Liegenschaften sind als Vermögenswerte wie folgt anzurechnen:

- Liegenschaften und Eigentumswohnungen, die nicht zu eigenen Wohnzwecken dienen
= **Anrechnung zum Verkehrswert** (Art. 17a Abs. 4 ELV)
- Kantone können statt des Verkehrswerts den **Repartitionswert** als anwendbar erklären (Art. 17a Abs. 6 ELV) → ist im Kanton Zürich nicht vorgesehen
- Liegenschaften, die zumindest von einer Person, welche in die Berechnung der EL eingeschlossen ist, bewohnt wird
= **Anrechnung zum Steuerwert** (Art. 17a Abs. 1 ELV)

7

ZL-Berechnung bei Eigentum an selbstbewohnter Liegenschaft

Zusätzlich zum Vermögensfreibetrag werden folgende Freigrenzen berücksichtigt:

- bei selbstbewohnten Liegenschaften
(Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG): Fr. 112'500
- bei Ehepaaren mit selbstbewohnten Liegenschaften, bei denen eine Person im Heim ist oder
- bei HE-Bezügern, welche in einer Liegenschaft wohnen, welche ihr bzw. dem Ehegatten gehört
(Art. 11 Abs. 1^{bis} lit. a und b ELG): Fr. 300'000

8

ZL-Berechnung bei Eigentum an selbstbewohnter Liegenschaft

Ertrag aus der Liegenschaft

- Anrechnung des Eigenmietwertes als Einnahme
- In der ZL-Berechnung werden teilweise die Hypothekarzinsen und die pauschalen Gebäudeunterhaltskosten vom Eigenmietwert in Abzug gebracht und damit der resultierende Nettoertrag als Einnahme angerechnet.

9

Fallbeispiel 1: ZL-Berechnung

Ausgaben

- Lebensbedarf	Fr. 20'670
- KK-Prämie	Fr. 6'684
- Mietzinsausgabe	
- Eigenmietwert	Fr. 19'000
- <u>Nebenkostenpauschale</u>	Fr. 3'480
- Total	Fr. 22'480
➤ begrenzt auf Mietzinsmaximum	Fr. 18'300
- Hypothekarzinsen (1% von Fr. 300'000)	Fr. 3'000
- <u>Gebäudeunterhaltskosten</u> (20% vom Eigenmietwert)	Fr. 3'800
- Total Ausgaben	Fr. 52'454

10

Fallbeispiel 1: ZL-Berechnung

Einnahmen

- AHV-Rente		Fr. 24'000 (Annahme)
- Vermögensverzehr		
- Steuerwert Liegenschaft	Fr. 500'000	
- ./.. Freibetrag Liegenschaft	- Fr. 112'500	
- ./.. Hypothek	- Fr. 300'000	
- Liegenschaft netto	Fr. 87'500	
- + Ersparnis	+ Fr. 50'000	
- ./.. Vermögensfreibetrag	- Fr. 30'000	
- Anrechenbares Vermögen	Fr. 107'500	
- Davon 1/10		Fr. 10'750
- Eigenmietwert		Fr. 19'000
- Total Einnahmen		Fr. 53'750

11

Fallbeispiel 1: ZL-Berechnung

Fazit

- Kein ZL-Anspruch infolge eines Einnahmenüberschusses
- Im Ergebnis muss der Rentner seine Lebenshaltungskosten mit einer monatlichen Altersrente von Fr. 2'000 bestreiten
- Selbstbewohnte Liegenschaft können zu einem beachtlichen Vermögensverzehr führen
- Der «Mietzinsdeckel» wirkt auch bei den selbstbewohnten Liegenschaften
- «Aufgeschobener Unterhalt» kann wegen der pauschalen Anrechnung nicht berücksichtigt werden

12

Fallbeispiel 1 Variante

Sachverhalt

Eine alleinstehende Person mit AHV-Rente wohnt im eigenen Einfamilienhaus in der Mietzinsregion 2.

- Verkehrswert Fr. 1'000'000
- Steuerwert Fr. 500'000, Eigenmietwert Fr. 19'000
- Hypothek **Fr. 500'000** (Hypothekarzins 1%)
- Jährliche Gebäudeunterhaltskosten Fr. 6'000
- Weiteres Vermögen (Sparguthaben) Fr. 50'000

Der Rentner wird für den Bezug von ZL angemeldet.

Welche Auswirkungen hat die Liegenschaft auf die ZL-Berechnung?

13

Fallbeispiel 1 Variante: ZL-Berechnung

Ausgaben

- Lebensbedarf	Fr. 20'670
- KK-Prämie	Fr. 6'684
- Mietzinsausgabe	
- Eigenmietwert	Fr. 19'000
- <u>Nebenkostenpauschale</u>	Fr. 3'480
- Total	Fr. 22'480
➤ begrenzt auf Mietzinsmaximum	Fr. 18'300
- Hypothekarzinsen (1% von Fr. 500'000)	Fr. 5'000
- <u>Gebäudeunterhaltskosten</u> (20% vom Eigenmietwert)	Fr. 3'800
- Total Ausgaben	Fr. 54'454

14

Fallbeispiel 1 Variante: ZL-Berechnung

Einnahmen

- AHV-Rente		Fr. 24'000 (Annahme)
- Vermögensverzehr		
- Steuerwert Liegenschaft	Fr. 500'000	
- ./.. Freibetrag Liegenschaft	- Fr. 112'500	
- <u>./.. Hypothek</u>	<u>- Fr. 500'000</u>	
- Liegenschaft netto	Fr. 0	
- + Ersparnis	+ Fr. 50'000	
- <u>./.. Vermögensfreibetrag</u>	<u>- Fr. 30'000</u>	
- Anrechenbares Vermögen	Fr. 20'000	
- Davon 1/10		Fr. 2'000
- <u>Eigenmietwert</u>		<u>Fr. 19'000</u>
- Total Einnahmen		Fr. 45'000

15

Fallbeispiel 1 Variante: ZL-Berechnung

Fazit

- Es resultiert ein Ausgabenüberschuss von Fr. 9'454 (Fr. 54'454 – Fr. 45'000) und damit ein ZL-Anspruch
- Eine höhere Hypothek führt zu einer Reduktion des Vermögensverzehrs, wobei die (höheren) Hypothekarzinsen als Ausgabe angerechnet werden
- Achtung: allfällige Rückforderung der ZL aus dem Nachlass

16

Rückerstattung rechtmässig bezogener EL aus dem Nachlass

- Rechtmässig bezogene EL (jährliche EL sowie Krankheits- und Behinderungskosten) sind nach dem Tod der EL-beziehenden Person aus dem Nachlass zurückerstatten.
- Die Rückerstattung ist nur von demjenigen Teil des Nachlasses zu leisten, der den Betrag von Fr. 40'000 übersteigt.
- Bei Ehepaaren entsteht eine Rückerstattungspflicht erst aus dem Nachlass des Zweitverstorbenen.
- Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 1 Jahr ab Kenntnis davon.
Zurückgefordert werden können maximal die EL der letzten 10 Jahre, frühestens ab dem 1. Januar 2021.
- Vgl. Art. 16a/b ELG, Art. 27/27a ELV

17

Rückerstattung rechtmässig bezogener kantonaler Leistungen aus dem Nachlass

- Rückerstattung von Beihilfen/Zuschüssen aus dem Nachlass eines bisherigen/früheren Leistungsbezügers (§ 19 / 19a Abs. 3 ZLG)
- Beschränkung auf Nachlass über Fr. 25'000, wenn Ehegatte, eingetragener Partner, Kinder oder Eltern als Erben
- Bei Ehegatten / eingetragenen Partnern entsteht eine Rückerstattungspflicht erst aus dem Nachlass des Zweitverstorbenen
- Verjährung des Rückforderungsanspruchs 5 Jahre ab Kenntnisnahme bzw. nach Ablauf von 10 Jahren seit der letzten Zahlung

18

Rückerstattung rechtmässig bezogener EL aus dem Nachlass

Der alleinstehende AHV-Rentner gemäss Fallbeispiel 1 Variante verstirbt am 31.12.2024. Er hat von 1/2021 – 12/2024 jährlich ZL in Höhe von Fr. 9'454 und damit in Höhe von insgesamt Fr. 37'816 bezogen.

- Nachlassvermögen Fr. 500'000 (Marktwert Liegenschaft ./.. Hypothek)
 - ./.. Freibetrag Fr. 40'000
 - Nettonachlass Fr. 460'000 (liquides Vermögen nicht berücksichtigt)
- Rückforderung sämtlicher bezogener EL in Höhe von Fr. 37'816 aus dem Nachlass sowie sämtlicher bezogener Krankheits- und Behinderungskosten
- Rückforderung allfällig bezogener kantonalen (und evtl. kommunalen) Leistungen

19

Fallbeispiel 1a

Sachverhalt

Eine alleinstehende Person mit AHV-Rente wohnte bis anhin im eigenen Einfamilienhaus in der Mietzinsregion 2. Sie musste per 1. Oktober 2025 definitiv in ein Altersheim eintreten.

- Verkehrswert Fr. 1'000'000
- Steuerwert Fr. 500'000, Eigenmietwert Fr. 19'000
- Hypothek Fr. 300'000 (Hypothekarzins 1%)
- Jährliche Gebäudeunterhaltskosten für das Haus Fr. 6'000
- Weiteres Vermögen (Sparguthaben) Fr. 50'000

Was ändert sich in der ZL-Berechnung?

20

Heimeintritt aus selbstbewohnter Liegenschaft

Im Falle eines Heimeintritts gilt eine Liegenschaft so lange als selbstbewohnt, wie der Mietwert in der EL-Berechnung als Ausgabe anerkannt wird (vgl. Rz. 3442.02 WEL).

- **Definitiver Heimeintritt:** Anrechnung Mietwert als Ausgabe während der Kündigungsfrist für die Wohnung, höchstens jedoch während sechs Monaten seit dem Wechsel auf die Heimberechnung.
- **Vorübergehender Heimeintritt:** Ab dem Zeitpunkt, in dem feststeht, dass eine Rückkehr nach Hause nicht mehr möglich ist – spätestens jedoch nach dem Ablauf von 12 Monaten seit dem Heimeintritt – ist der Mietzins noch während der Dauer der Kündigungsfrist, höchstens jedoch während sechs Monaten, zu berücksichtigen.

21

Fallbeispiel 1a: ZL-Berechnung

Ausgaben (während 6 Monaten)

- Heimtaxe	Fr. 90'000 (Annahme)
- Persönliche Auslagen	Fr. 6'890
- KK-Prämie	Fr. 6'684
- Mietzinsausgabe	
- Eigenmietwert	Fr. 19'000
- <u>Nebenkostenpauschale</u>	Fr. 3'480
- Total	Fr. 22'480
➤ begrenzt auf Mietzinsmaximum	Fr. 18'300
- Hypothekarzinsen (1% von Fr. 300'000)	Fr. 3'000
- Gebäudeunterhaltskosten (20% vom Eigenmietwert)	Fr. 3'800
- Total Ausgaben	Fr. 128'674

22

Fallbeispiel 1a: ZL-Berechnung

Einnahmen (während 6 Monaten)

- AHV-Rente		Fr. 24'000 (Annahme)
- Vermögensverzehr		
- Steuerwert Liegenschaft	Fr. 500'000	
- ./.. Freibetrag Liegenschaft	- Fr. 112'500	
- ./.. Hypothek	- Fr. 300'000	
- Liegenschaft netto	Fr. 87'500	
- + Ersparnis	+ Fr. 50'000	
- ./.. Vermögensfreibetrag	- Fr. 30'000	
- Anrechenbares Vermögen	Fr. 107'500	
- Davon 1/5		Fr. 21'500
- Eigenmietwert		Fr. 19'000
- Total Einnahmen		Fr. 64'500

23

Fallbeispiel 1a: ZL-Berechnung

Fazit

- ZL-Anspruch von jährlich Fr. 64'174 (Fr. 128'674 - Fr. 64'500) während 6 Monaten ab dem Heimeintritt
- Ab dem 1. April 2026 besteht infolge einer Überschreitung der Vermögensschwelle kein ZL-Anspruch mehr (Anrechnung der Liegenschaft zum Verkehrswert)
- Selbstbewohnte Liegenschaft können zu einem beachtlichen Vermögensverzehr führen, welcher sich mit dem Heimeintritt verdoppelt (1/5 statt 1/10 Vermögensverzehr)
- Einräumung einer 6-monatigen Übergangsfrist bei einem Heimeintritt aus der selbstbewohnten Liegenschaft
 - Gilt nicht, wenn bei einem Ehepaar nur ein Ehegatte ins Heim eintritt. Die Liegenschaft gilt unbefristet als selbstbewohnt.

24

Fallbeispiel 2

Sachverhalt

Ein Ehepaar hat im Jahr 2015 das ihnen gemeinsame gehörende Einfamilienhaus an ihren Sohn abgetreten. Der Kaufpreis entsprach dabei dem Wert der Hypothek. Im März 2025 verstarb die Ehefrau.

- Verkehrswert Fr. 1'000'000
- Steuerwert Fr. 500'000, Eigenmietwert Fr. 19'000
- Hypothek Fr. 300'000 (Hypothekarzins 1%)
- Jährliche Gebäudeunterhaltskosten Fr. 6'000
- Weiteres Vermögen (Sparguthaben) Fr. 50'000

Der Rentner wird für den Bezug von ZL angemeldet.

Welche Auswirkungen hat die Liegenschaft auf die ZL-Berechnung?

25

Fallbeispiel 2: Verzicht

Art. 17a Abs. 5 ELV:

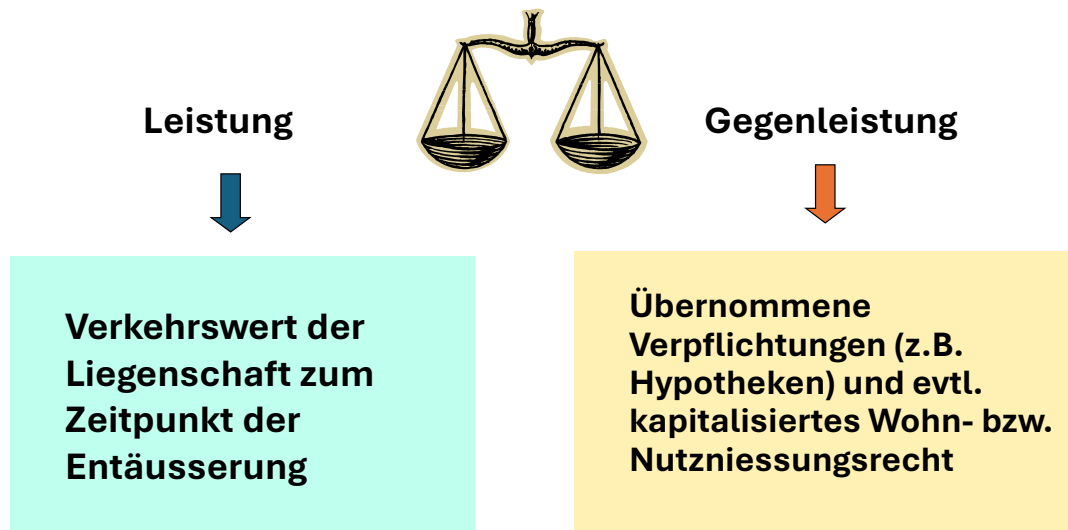
Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstückes ist der Verkehrswert für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Artikel 11a Abs. 2 ELG vorliegt, massgebend.

Prüfung der Verzichtshandlung im Zusammenhang mit einer Immobilie:

- Verkehrswert des Grundstückes
- im Zeitpunkt der Entäusserung (hier: 2015)

26

Fallbeispiel 2: Verzicht



Art. 17b Abs. 1 ELV: eine Gegenleistung ist noch adäquat, wenn sie als Geldwert nicht mehr als 10% unter der Leistung liegt.

27

Fallbeispiel 2: Verzicht

Leistung:	Verkehrswert	Fr. 1'000'000
Gegenleistung:	Hypothek	Fr. 300'000
➤ Verzicht		Fr. 700'000

Verzichtsrechnung:	2015	Fr. 700'000
	2016:	Fr. 700'000
	2017:	Fr. 690'000
	2018:	Fr. 680'000
	..	
	2025:	Fr. 610'000

28

Fallbeispiel 2: Verzicht

Achtung

- Güter- und erbrechtliche Auseinandersetzung des (Verzichts-)Vermögens beim Tod eines Ehegatten

Annahme:

- es liegt weder ein Testament noch eine Ehe-/Erbvertrag vor
- Liegenschaft gehörte zur ehelichen Errungenschaft

Verzicht per Todestag Fr. 610'000

- Güterrechtlicher Anspruch Ehemann → ½ Fr. 305'000

- Nachlass somit Fr. 305'000

- Erbrechtlicher Anspruch Ehemann → ½ Fr. 152'500

- Verzicht per Todestag Ehefrau Fr. 457'500

29

Fallbeispiel 2: Verzicht

Fazit

- Kein ZL-Anspruch infolge einer Überschreitung der Vermögensschwelle in Höhe von Fr. 100'000 für alleinstehende Personen (Art. 9a Abs. 1 lit. a ELG)
- Güter- und erbrechtliche «Reduktion» vom Verzichtsvermögen beim Tod eines Ehegatten

30

Fallbeispiel 3

Sachverhalt

Ein Ehepaar wohnt in einem Einfamilienhaus, welches sie im Jahr 2015 an ihren Sohn abgetreten haben. Der Kaufpreis entsprach dabei dem Wert der Hypothek. Zusätzlich wurde dem Ehepaar das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnrecht eingeräumt.

- Verkehrswert Fr. 1'000'000
- Steuerwert Fr. 500'000, Eigenmietwert Fr. 19'000, Marktmietwert Fr. 28'000
- Hypothek Fr. 300'000 (Hypothekarzins 1%)
- Jährliche Gebäudeunterhaltskosten Fr. 6'000
- Weiteres Vermögen (Sparguthaben) Fr. 50'000

Welche Auswirkungen hat die Liegenschaft auf den ZL-Anspruch?

31

Wohnrecht: Begriff (Art. 776 ff. ZGB)

Ein Wohnrecht ist die Befugnis, in einem Gebäude Wohnung zu nehmen.

Beim Wohnrecht handelt es sich um ein höchstpersönliches Recht, deshalb ist das Wohnrecht:

- unübertragbar
- unvererblich
- unverpfändbar

Das Wohnrecht endet:

- mit Ablauf einer Befristung
- Tod des Wohnberechtigten
- bei Heimeintritt aus gesundheitlichen Gründen

32

Wohnrecht und Ergänzungsleistungen

Wohnrechtsberechtigte: Anrechnung eines Ertrages aus beweglichem oder unbeweglichem Vermögen (Art. 11 Abs. 1 lit. a ELG)

Die Ausübung des Wohnrechtes ist in der Regel unentgeltlich, es ist kein monatlicher Zins zu bezahlen (Möglichkeit einer Abweichenden vertraglichen Vereinbarung)

Der Verzicht auf ein Wohnrecht ist ein Verzicht auf Einnahmen.

33

Wohnrecht: Lasten

Wohnrechtsberechtigter haben in der Regel die Kosten für den gewöhnlichen Unterhalt der Wohnung zu tragen (vgl. Rz. 3524.05 WEL).

Da das Wohnrecht vertraglich ähnlich einer Nutzniessung ausgestaltet werden kann (auch umgekehrt möglich), sind stets die vertraglichen Grundlagen zur Kostentragung beizuziehen.

Der **Eigentümer** muss für die Gebühren, Hypothekarzinsen und für die Kosten für ausserordentliche Aufwendungen wie grössere Reparaturen und notwendige Sanierungen aufkommen.

34

Wohnrecht: Bewertung als Kapital

Wird das Wohnrecht im Sinne eines Gegengeschäftes eingeräumt (z.B. wird für die Abtretung einer Liegenschaft das lebenslängliche Wohnrecht eingeräumt) ist das Wohnrecht zu kapitalisieren:

1000 : Tabellenwert¹ x Nettoertrag der Liegenschaft²

¹ Tabellenwert: Tabelle ESTV Umrechnung von „lebenslänglichen“ Renten bzw. Renditen in Kapital

² Ertrag: Marktmietwert, i.d.R. abzüglich Gebäudeunterhaltskosten

35

Fall 3

Leistung: Verkehrswert Fr. 1'000'000
Gegenleistung: Hypothek Fr. 300'000
Wohnrecht?



Wohnrecht Mann: 2015: 72-jährig, Faktor 65.83
1000 x Fr. 28'000 (Marktmiete) / 65.83 = **Fr. 425'338**

Wohnrecht Frau: 2015: 65-jährig, Faktor 46.67
1000 x Fr. 22'400 (Marktmiete – 20% Gebäudeunterhaltskosten pauschal) / 46.67 = **Fr. 479'966**

Verzicht 2015 Fr. 220'034 (Fr. 1'000'000 – Fr. 300'000 – Fr. 479'966)

Verzicht 2025 Fr. 130'034 (Fr. 220'034 – Fr. 90'000)

36

Fallbeispiel 3: ZL-Berechnung

Ausgaben

- Lebensbedarf	Fr. 31'005
- KK-Prämie	Fr. 13'368
- Mietzinsausgabe	
- Eigenmietwert	Fr. 19'000
- <u>Nebenkostenpauschale</u>	<u>Fr. 3'480</u>
- Total	Fr. 22'480
➤ begrenzt auf Mietzinsmaximum	Fr. 21'720
- <u>Gebäudeunterhaltskosten</u> (20% vom Eigenmietwert)	<u>Fr. 3'800</u>
- Total Ausgaben	Fr. 69'893

37

Fallbeispiel 3: ZL-Berechnung

Einnahmen

- AHV-Rente	Fr. 42'000 (Annahme)
- Vermögensverzehr	
- Erspartes	Fr. 50'000
- + Vermögensverzicht	+ Fr. 130'034
- <u>./. Vermögensfreibetrag</u>	<u>- Fr. 60'000</u>
- Anrechenbares Vermögen	Fr. 120'034
- Davon 1/10	Fr. 12'003
- <u>Eigenmietwert</u>	<u>Fr. 19'000</u>
- Total Einnahmen	Fr. 73'003

38

Fallbeispiel 3: Verzicht

Fazit

- Kein ZL-Anspruch infolge eines Einnahmenüberschusses
- Im Ergebnis muss das Ehepaar die Lebenshaltungskosten mit monatlichen Altersrenten von Fr. 3'500 bestreiten
- Vermögenverzichte können, auch wenn sie einen ZL-Anspruch infolge einer Überschreitung der Vermögensschwelle nicht ausschliessen, zu einem beachtlichen Vermögensverzehr führen
- Der «Mietzinsdeckel» wirkt auch bei wohnrechtsberechtigten Personen

39

Fallbeispiel 4

Sachverhalt

Ein Ehepaar wohnt in einem Einfamilienhaus, welches sie im Jahr 2015 an ihren Sohn abgetreten haben. Der Kaufpreis entsprach dabei dem Wert der Hypothek. Zusätzlich wurde dem Ehepaar das lebenslängliche und unentgeltliche Nutzniessungsrecht eingeräumt.

- Verkehrswert Fr. 1'000'000
- Steuerwert Fr. 500'000, Eigenmietwert Fr. 19'000, Marktmietwert Fr. 28'000
- Hypothek Fr. 300'000 (Hypothekarzins 1%)
- Jährliche Gebäudeunterhaltskosten Fr. 6'000
- Weiteres Vermögen (Sparguthaben) Fr. 50'000

Welche Auswirkungen hat die Liegenschaft auf den ZL-Anspruch?

40

Nutzniessung: Begriff (Art. 745 ff. ZGB)

Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten den Genuss eines Gegenstandes, also den Gebrauch und die Nutzung der Sache:

- die Nutzung an beweglichen Sachen wie Vermögen
- oder an Rechten oder an Grundstücken

Die Nutzniessung endet:

- mit Ablauf der vereinbarten Zeit
- Tod des Nutzniessers

41

Nutzniessung und Ergänzungsleistungen

- **Nutzniesser:** Anrechnung eines Ertrages aus beweglichem oder unbeweglichem Vermögen (Art. 11 Abs. 1 lit. a ELG)
- **Eigentümer:** Keine Anrechnung des nutzniessungsbelasteten Vermögens (Eigentumshülse)
- Die Ausübung des Nutzungsrechts ist in der Regel unentgeltlich
- Die Ausübung der Nutzniessung ist übertragbar und deshalb auch bei einem Heimeintritt weiterhin anrechenbar
- Der Verzicht/Die Löschung der Nutzniessung ist ein Verzicht auf Einnahmen

42

Nutzniessung: Lasten

Der **Nutzniessende** trägt:

- Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt (EL: Ausgabe) und für die Bewirtschaftung
- Zinsen von Kapitalschulden (EL: Ausgabe)
- Steuern und Abgaben
- Versicherungsprämien

Der **Eigentümer** muss die Kosten für ausserordentliche Aufwendungen wie grössere Reparaturen und notwendige Sanierungen übernehmen.

43

Nutzniessung: Bewertung als Kapital

Wird die Nutzniessung im Sinne eines Gegengeschäftes eingeräumt (z.B. wird für die Abtretung einer Liegenschaft die lebenslängliche Nutzniessung eingeräumt) ist die Nutzniessung zu kapitalisieren:

1000 : Tabellenwert¹ x Nettoertrag der Liegenschaft²

¹ Tabellenwert: Tabelle ESTV Umrechnung von „lebenslänglichen Renten“ bzw. Renditen in Kapital

² Nettoertrag: Marktmietwert abzüglich pauschale Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen, da diese Aufwendungen i.d.R. von der nutzniessenden Person bezahlt werden müssen

44

Fall 4

Leistung: Verkehrswert Fr. 1'000'000
Gegenleistung: Hypothek Fr. 300'000
Nutzniessungsrecht?



Nutzniessung Mann: 2015: 72-jährig, Faktor 65.83

$1000 \times \text{Fr. } 19'400 \text{ (Marktmiete – Hypothekarzins – 20\% Gebäudeunterhaltskosten pauschal)} / 65.83 = \text{Fr. } 296'698$

Nutzniessung Frau: 2015: 61-jährig, Faktor 49.68

$1000 \times \text{Fr. } 19'400 \text{ (Marktmiete – Hypothekarzins – 20\% Gebäudeunterhaltskosten pauschal)} / 49.68 = \text{Fr. } 463'560$

Verzicht 2015 Fr. 236'440 (Fr. 1'000'000 – Fr. 300'000 – Fr. 463'560)

Verzicht 2025 Fr. 146'440 (Fr. 236'440 – Fr. 90'000)

45

Fallbeispiel 4: ZL-Berechnung

Ausgaben

- Lebensbedarf Fr. 31'005
- KK-Prämie Fr. 13'368
- **Mietzinsausgabe**
 - Eigenmietwert Fr. 19'000
 - Nebenkostenpauschale Fr. 3'480
 - Total Fr. 22'480
 - begrenzt auf Mietzinsmaximum **Fr. 21'720**
- **Hypothekarzinsen** (1% von Fr. 300'000) **Fr. 3'000**
- **Gebäudeunterhaltskosten** (20% vom Eigenmietwert) **Fr. 3'800**
- **Total Ausgaben** **Fr. 72'893**

46

Fallbeispiel 4: ZL-Berechnung

Einnahmen

- AHV-Rente	Fr. 42'000 (Annahme)
- Vermögensverzehr	
- Erspartes	Fr. 50'000
- + Vermögensverzicht	+ Fr. 146'440
- <u>./. Vermögensfreibetrag</u>	<u>- Fr. 60'000</u>
- Anrechenbares Vermögen	Fr. 136'440
- Davon 1/10	Fr. 13'644
- <u>Eigenmietwert</u>	<u>Fr. 19'000</u>
- Total Einnahmen	Fr. 74'644

47

Fallbeispiel 4: Verzicht

Fazit

- Kein ZL-Anspruch infolge eines Einnahmenüberschusses
- Im Ergebnis muss das Ehepaar die Lebenshaltungskosten mit monatlichen Altersrenten von Fr. 3'500 bestreiten
- Vermögenverzichte können, auch wenn sie einen ZL-Anspruch infolge einer Überschreitung der Vermögensschwelle nicht ausschliessen, zu einem beachtlichen Vermögensverzehr führen
- Der «Mietzinsdeckel» wirkt auch bei nutzniessungsberechtigten Personen
- Eine Nutzniessung hat weniger Wert als ein Wohnrecht, da beim Nutzniessungsrecht i.d.R. von den berechtigten Personen höhere Kosten übernommen werden müssen

48

Fallbeispiel 5

Sachverhalt

Ein Ehepaar wohnte in einem Einfamilienhaus, welches sie im Jahr 2015 an ihren Sohn abgetreten haben. Der Kaufpreis entsprach dabei dem Wert der Hypothek. Zusätzlich wurde dem Ehepaar das lebenslängliche und unentgeltliche Nutzniessungsrecht eingeräumt. Im Jahr 2024 bezog das Ehepaar eine Alterswohnung und verzichtete auf das Nutzniessungsrecht.

- Verkehrswert Fr. 1'000'000
- Steuerwert Fr. 500'000, Eigenmietwert Fr. 19'000, Marktmietwert Fr. 28'000
- Hypothek Fr. 300'000 (Hypothekarzins 1%)
- Jährlich Unterhaltskosten für das Haus Fr. 6'000
- Weiteres Vermögen (Sparguthaben) Fr. 50'000

Welche Auswirkungen hat die Liegenschaft auf den ZL-Anspruch?

49

Verzicht auf Ausübung einer Nutzniessung

Wenn eine Person gänzlich auf die Nutzniessung verzichtet – insbesondere, wenn die Nutzniessung aus dem Grundbuch gelöscht oder gar nicht erst eingetragen wird – ist deren Jahreswert als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen anzurechnen.

Jahreswert = Marktmietwert abzüglich jener Kosten, die vom Nutzniesser im Zusammenhang mit der Nutzniessung übernommen wurden oder hätten übernommen werden müssen (üblicherweise Hypothekarzinsen und Gebäudeunterhaltskosten).

(vgl. Rz. 3524.03 WEL)

50

Verzicht auf Ausübung eines Wohnrechts

Wenn eine Person von einem Wohnrecht keinen Gebrauch mehr macht oder gänzlich darauf verzichtet – insbesondere, wenn das Wohnrecht aus dem Grundbuch gelöscht oder gar nicht erst eingetragen wird – ist dessen Jahreswert als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen anzurechnen.

Ausgenommen sind jene Fälle, in denen die Ausübung des Wohnrechts aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich ist.

Jahreswert = steuerlicher Mietwert abzüglich jener Kosten, die vom Wohnrechtsberechtigten im Zusammenhang mit dem Wohnrecht übernommen wurden oder hätten übernommen werden müssen (üblicherweise die Gebäudeunterhaltskosten).

(Rz. 3524.05 WEL)

51

Verzicht auf Ausübung eines Wohnrechts bzw. einer Nutzniessung

Ausnahme

Werden zum Zeitpunkt des Verzichts auf die Nutzniessung oder das Wohnrecht bereits EL ausgerichtet, wird in der EL-Berechnung weiterhin der vor dem Verzicht berücksichtigte Jahreswert angerechnet.

(vgl. Rz. 3524.03 WEL)

52

Fallbeispiel 5: Verzicht auf Nutzniessung

Jahreswert der Nutzniessung	Fr. 28'000 (Marktmiete)
./. Hypothekarzinsen	- Fr. 3'000 (3% von Fr. 300'000)
./. Gebäudeunterhaltskosten	- Fr. 5'600 (20% von Fr. 28'000)
Einnahmenverzicht	Fr. 19'400

53

Fallbeispiel 5: ZL-Berechnung

Ausgaben

- Lebensbedarf	Fr. 31'005
- KK-Prämie	Fr. 13'368
- <u>Mietzinsausgabe</u>	<u>Fr. 21'720 (Annahme)</u>
- Total Ausgaben	Fr. 66'093

54

Fallbeispiel 5: ZL-Berechnung

Einnahmen

- AHV-Rente	Fr. 42'000 (Annahme)
- Vermögensverzehr	
- Erspartes	Fr. 50'000
- + Vermögensverzicht	+ Fr. 146'440
- <u>./. Vermögensfreibetrag</u>	<u>- Fr. 60'000</u>
- Anrechenbares Vermögen	Fr. 136'440
- Davon 1/10	Fr. 13'644
- <u>Verzicht auf Nutzniessung</u>	<u>Fr. 19'400</u>
- Total Einnahmen	Fr. 75'044

55

Fallbeispiel 5: Verzicht

Fazit

- Kein ZL-Anspruch infolge eines Einnahmenüberschusses
- Nebst dem Vermögensverzicht bei der Abtretung der Nutzniessung wird ein zusätzlicher Einnahmenverzicht infolge des Verzichts auf die Ausübung der Nutzniessung angerechnet. Dieser Verzicht wird «lebenslänglich» angerechnet.
- Auf bei einem Verzicht auf die Ausübung eines Nutzniessungsrechts infolge eines Heimeintritts wird ein Einnahmenverzicht angerechnet. Kein Einnahmenverzicht wird dahingegen bei einem Verzicht auf die Ausübung eines Wohnrechts infolge eines Heimeintritts angerechnet.

56

Fallbeispiel 6

Sachverhalt

Ein alleinstehender AHV-Rentner ist Eigentümer einer Liegenschaft im Ausland mit einem Marktwert von Fr. 50'000. Zusätzlich besitzt er Ackerland mit einem Wert von Fr. 5'000.

Welche Auswirkungen hat die Liegenschaft auf die ZL-Berechnung?

57

Liegenschaften im Ausland

Anrechenbare Einnahmen

- Vermögenswert
 - Anrechnung der Liegenschaft zum Marktwert, da nicht selbstbewohnt
 - Kein Freibetrag auf die Liegenschaft
- Ertrag aus unbeweglichem Vermögen
 - 5% des Marktwertes abzüglich 20% Unterhaltskosten
 - Nur für das Gebäude, nicht aber auf dem Land

Anrechenbare Ausgaben

- Gebäudeunterhaltskosten
 - 20% des Ertrags

58

Liegenschaften im Ausland

Notwendige Unterlagen für die ZL-Stelle:

- Genaue Adresse (Ortschaft, Strasse, Nr.)
- Steuerbeleg
- Aussagekräftige Fotos (Zustand / Identifikation)
- Grundbuchauszug / Katasterauszug
- evtl. Kaufvertrag

59

Fallbeispiel 6: ZL-Berechnung

Einnahmen

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| ▪ Vermögenswerte | Fr. 55'000 (Liegenschaft / Ackerland) |
| ▪ Ertrag aus Liegenschaft | Fr. 2'500 (5% von Fr. 50'000) |

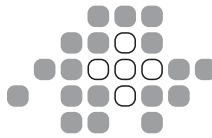
Ausgaben

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| ▪ Gebäudeunterhaltskosten | Fr. 500 (20% von Fr. 2'500) |
|---------------------------|-----------------------------|

60

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

?Fragen?



**Tabelle zur Umrechnung von Kapital-
leistungen in lebenslängliche Renten**

**Tableau pour convertir en rentes
viagères les prestations en capital**

**Tabella per la conversione di prestazioni
in capitale in rendite vitalizie**

Werte ab dem Jahr 2005

Valeurs à partir de l'année 2005

Valori a partire dal 2005

Eine Kapitalleistung von CHF 1'000
entspricht einer jährlichen Leibrente
von:

Une prestation en capital de CHF 1'000
correspond à la rente viagère annuelle
suivante :

Una prestazione in capitale di CHF 1'000
corrisponde alla seguente rendita vitalizia
annua:

Alter Age Età	Jahresrente Rente annuelle Rendita annuale		Alter Age Età	Jahresrente Rente annuelle Rendita annuale		Alter Age Età	Jahresrente Rente annuelle Rendita annuale	
	Mann Homme Uomo	Frau Femme Donna		Mann Homme Uomo	Frau Femme Donna		Mann Homme Uomo	Frau Femme Donna
	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.		Fr.	Fr.
00	22.70	22.49	35	28.38	27.87	70	60.71	55.21
01	22.79	22.57	36	28.68	28.15	71	63.17	57.38
02	22.88	22.65	37	29.00	28.44	72	65.83	59.76
03	22.98	22.74	38	29.33	28.74	73	68.71	62.36
04	23.07	22.83	39	29.68	29.06	74	71.82	65.21
05	23.17	22.92	40	30.04	29.39	75	75.18	68.34
06	23.27	23.02	41	30.43	29.73	76	78.82	71.78
07	23.38	23.12	42	30.83	30.09	77	82.76	75.58
08	23.49	23.22	43	31.26	30.46	78	87.03	79.78
09	23.60	23.32	44	31.71	30.85	79	91.66	84.43
10	23.72	23.43	45	32.18	31.26	80	96.68	89.58
11	23.84	23.55	46	32.68	31.68	81	102.13	95.30
12	23.97	23.66	47	33.21	32.13	82	108.03	101.66
13	24.10	23.78	48	33.77	32.60	83	114.44	108.72
14	24.24	23.90	49	34.37	33.09	84	121.40	116.57
15	24.38	24.03	50	35.00	33.61	85	128.94	125.28
16	24.52	24.16	51	35.66	34.16	86	137.12	134.93
17	24.67	24.30	52	36.37	34.74	87	145.99	145.62
18	24.83	24.44	53	37.11	35.35	88	155.58	157.41
19	24.98	24.59	54	37.90	36.00	89	165.95	170.37
20	25.15	24.75	55	38.74	36.69	90	177.13	184.58
21	25.31	24.90	56	39.62	37.41	91	189.17	200.08
22	25.48	25.07	57	40.57	38.19	92	202.13	216.92
23	25.66	25.24	58	41.57	39.02	93	216.06	235.14
24	25.84	25.42	59	42.64	39.90	94	230.96	254.76
25	26.02	25.60	60	43.78	40.84	95	246.91	275.76
26	26.22	25.79	61	45.00	41.85	96	263.99	298.16
27	26.42	25.99	62	46.30	42.93	97	282.33	322.03
28	26.63	26.19	63	47.69	44.09	98	302.11	347.40
29	26.84	26.41	64	49.18	45.33	99	323.40	374.38
30	27.07	26.63	65	50.77	46.67	100	346.18	403.45
31	27.31	26.86	66	52.48	48.12	101	370.35	434.16
32	27.56	27.10	67	54.32	49.68	102	395.89	466.46
33	27.82	27.34	68	56.29	51.38	103	422.80	500.29
34	28.09	27.60	69	58.42	53.21	104	451.05	535.60

(Bundesamt für Privatversicherungen;
Einzelrententarif technischer Zinsfuß 2% /
Abschlussjahr/Versicherungsbeginn 2005).

(Office fédéral des assurances privées ; Tarif
de l'assurance vie individuelle : taux d'intérêt
technique de 2% ; Début d'assurance 2005).

(Ufficio federale delle assicurazione private;
Tariffa dell'assicurazione sulla vita individuale;
tasso d'int. tecnico del 2%; inizio dell'assica-
zione nel 2005).