



Lukas Fässler

lic.iur.Rechtsanwalt^{1,2}, Informatikexperte
faessler@fsdz.ch

Die französische Leibrente «viager-bouquet» Immobilien verkaufen und trotzdem wohnen bleiben

Author: RA Lukas Fässler / Elena Martin

Datum: 19.03.2026

Die französische Leibrente, auch Viager genannt, ist ein spezielles Immobilienmodell, das älteren Eigentümern finanzielle Sicherheit bietet, ohne dass sie ihren gewohnten Lebensraum aufgeben müssen.

Statt den Kaufpreis sofort zu erhalten, bekommt der Verkäufer eine lebenslange monatliche Rente sowie häufig eine einmalige Sofortzahlung, das sogenannte Bouquet. Für viele Menschen ist dies eine attraktive Möglichkeit, um Liquidität zu schaffen und gleichzeitig im vertrauten Umfeld zu wohnen. Der wesentliche Vorteil für den Verkäufer besteht darin, dass er trotz des Verkaufs weiterhin in seiner Wohnung oder seinem Haus wohnen bleiben darf – und das bis zu seinem Lebensende.

Wie funktioniert ein Viager-Vertrag?

Stellen Sie sich vor, eine 75-jährige Frau besitzt ein Haus im Wert von 400'000 €. Sie möchte es verkaufen, um finanziell abgesichert zu sein, aber nicht ausziehen. Gleichzeitig hat sie keine Erben, die das Haus übernehmen könnten. Hier kommt der Viager ins Spiel.

1. Der Käufer, meist eine Privatperson oder ein Investor, wird Eigentümer des Hauses, darf es aber erst nutzen, wenn die Verkäuferin stirbt.
2. Die Verkäuferin erhält eine einmalige Zahlung (=Bouquet) – z.B. 120'000 € - und zusätzlich monatlich 1'000 € bis an ihr Lebensende.
3. Die Verkäuferin behält das Recht, bis zu ihrem Tod in der Immobilie zu wohnen (Wohnrecht) oder sie kann es sogar vermieten (Niessbrauch).
4. Der Käufer profitiert vom reduzierten Kaufpreis, trägt aber das Risiko, dass die Verkäuferin sehr alt wird und er länger zahlen muss, als er vielleicht geplant hat.

Das Bouquet – die Sofortzahlung beim Viager

Das **Bouquet** (Blumenstrauß) ist eine **einmalige Zahlung**, die der Käufer zu Vertragsbeginn leistet. Es handelt sich um eine Art Anzahlung auf den Kaufpreis, durch die sich die spätere monatliche Rente reduziert. In der Regel beträgt die Anzahlung 20–30 % des Immobilienwerts.

Zugerstrasse 76b
CH-6340 Baar
Tel.: +41 41 727 60 80
www.fsdz.ch
sekretariat@fsdz.ch
UID: CHE-349.787.199 MWST



¹ Mitglied des Schweizerischen Anwaltsverbandes
² Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug

Vorteile und Risiken für Verkäufer und Käufer

Für Verkäufer = Leibrentenempfänger	
✓	✗
- Sofortige finanzielle Mittel! Bouquet und lebenslange Rente sorgen für ein regelmässiges Einkommen	- Der Verkaufserlös liegt meistens unter dem Marktwert. Der Viager ist oft günstiger als ein normaler Verkauf.
- Behält Wohnrecht (droit d'usage) oder Niessbrauch (usufruit)	- Ein Teil der monatlichen Rente muss versteuert werden.
- Kein Risiko von Mietausfällen oder Leerstand	

Für Käufer = Leibrentenverpflichteter	
✓	✗
- Günstiger Kaufpreis, da Erwerb der Immobilie oft unter Marktwert	- Langlebkeitsrisiko: Wird der Verkäufer sehr alt, zahlt der Käufer länger als erwartet
- Keine Bankfinanzierung notwendig. Die Ratenzahlung ersetzt den Kredit.	- Keine sofortige Nutzung der Immobilie. Erst nach dem Tod des Verkäufers kann das Haus bezogen / vermietet werden.
- Steuervorteil: ein Teil der Rente kann von der Steuer abgesetzt werden	- Die Erben des Verkäufers könnten den Vertrag anfechten, wenn der Verkäufer innerhalb von fünf (5) Jahren nach Vertragsabschluss stirbt.

Ein Viager-Vertrag mit Bouquet beginnt damit, dass Käufer und Verkäufer den Wert der Immobilie festlegen, häufig mithilfe eines Gutachtens. Auf dieser Grundlage werden sowohl die Höhe des einmaligen Bouquets als auch die monatliche Rente ausgehandelt. Daraufhin wird der Vertrag vor einem französischen Notar beurkundet. Das Eigentum an der Immobilie geht zwar sofort auf den Käufer über, doch der Verkäufer behält in der Regel ein lebenslanges Wohnrecht oder das Niessbrauchsrecht.

Nach der Unterzeichnung zahlt der Käufer das vereinbarte Bouquet direkt an den Verkäufer. Danach beginnt die lebenslange monatliche Rentenzahlung, die ebenfalls vertraglich festgelegt ist. Mit dem Tod des Verkäufers endet die Rentenpflicht. Ab diesem Zeitpunkt kann der Käufer die Immobilie vollständig nutzen, selbst bewohnen oder frei veräussern.

Steuern im Überblick

Für den Verkäufer (=crédirentier)

Das Bouquet wird nicht sofort besteuert, da es sich dabei um einen Teil des Kaufpreises handelt. Ein Teil der monatlichen Rente (=rentes viagères) ist steuerfrei, abhängig vom Alter des Verkäufers bei Vertragsabschluss.

Unter 50 Jahren	30% steuerfrei
50-59 Jahre	50% steuerfrei
60-69 Jahre	60% steuerfrei
Ab 70 Jahre	70% steuerfrei

Für den Käufer (=débirentier)

Das Bouquet kann nicht steuerlich abgesetzt werden, da es sich dabei um einen Teil des Kaufpreises handelt. Die monatliche Rente ist hingegen teilweise abzugsfähig und hängt vom Alter des Verkäufers ab. Der Käufer muss die Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 5–6 % des Immobilienwerts übernehmen.

Beispielrechnung: Viager mit Bouquet

• Immobilienwert: 400'000 € • Verkäufer: 75 Jahre • Vereinbarung: ○ Bouquet 120'000 € (=30% des Werts) ○ Monatliche Rente 1'000 €
Steuerliche Auswirkungen für den Verkäufer • Bouquet: keine sofortige Besteuerung (Teil des Kaufpreises) • Monatliche Rente: ○ Steuerfreier Anteil: 70%, da Verkäufer > 70 Jahre ○ Zu versteuernder Anteil: 30% von 1'000 € = 300 € pro Monat ○ Jährliche Steuerlast: 12x 300 € = 3'600 € (wird mit persönlichem Steuersatz besteuert)
Steuerliche Auswirkungen für den Käufer • Bouquet: keine steuerliche Abzugsfähigkeit • Monatliche Rente: ○ Abzugsfähiger Anteil: 70%, da Verkäufer > 70 Jahre ○ Abzugsfähiger Beitrag: 70% von 1'000 € = 700 € pro Monat ○ Jährliche Steuerlast: 12x 700 € = 8'400 € • Grunderwerbsteuer: ca. 5% von 400'000 € = 20'000 €

Rechtliche Aspekte

Die **notarielle Beurkundung** ist beim Abschluss eines Viager-Vertrags obligatorisch. **Der Vertrag wird vor einem französischen Notar geschlossen**, der dabei mehrere wesentliche Punkte prüft: die Eigentumsverhältnisse der Immobilie, das Alter und den Gesundheitszustand des Verkäufers – beides entscheidend für die Berechnung der lebenslangen Rente – sowie den Immobilienwert, der in der Regel durch ein Gutachten bestimmt wird.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Vertrags ist die Frage, ob **der Verkäufer ein Niessbrauchrecht** oder lediglich **ein Wohnrecht** behält. Beim Niessbrauch darf er die Immobilie weiterhin nutzen und auch vermieten, wobei sämtliche Mieteinnahmen ihm zustehen. Das Wohnrecht ist dagegen eingeschränkter und erlaubt dem Verkäufer ausschliesslich die eigene Nutzung der Immobilie, nicht jedoch eine Vermietung.

Zu beachten ist ausserdem **das Risiko einer möglichen Anfechtung durch pflichtteilsberechtigten Erben**. Stirbt der Verkäufer innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss, können diese den Viager-Vertrag gemäss Artikel 918 des französischen Code civil anfechten. Um dieses Risiko abzufedern, kann der Käufer eine Risikolebensversicherung abschliessen, die im Ernstfall für finanzielle Sicherheit sorgt.

Für wen lohnt sich ein Viager?

Ideal für **Verkäufer**, die...

- ⇒ älter sind und keine Erben haben
- ⇒ Liquidität benötigen
- ⇒ im eigenen Zuhause bleiben möchten

Interessant für **Käufer**, die...

- ⇒ langfristig investieren
- ⇒ keinen Kredit aufnehmen wollen
- ⇒ bereit sind, das Langlebigkeitsrisiko zu tragen

Zusammengefasst: Eine clevere Lösung – aber mit Risiken

Der Viager ist eine reizvolle Option für ältere Eigentümer, die finanzielle Sicherheit suchen, ohne ihren Wohnsitz aufgeben zu müssen. Käufer erhalten eine Immobilie unter Marktwert, müssen aber das Risiko der Langlebigkeit einkalkulieren. Wichtig: Es sollte immer ein französischer Notar hinzugezogen werden, der den Vertrag prüft und beide Seiten berät. Ist der Vertrag einmal unterschrieben, so ist er bindend und das Risiko der Langlebigkeit lässt sich nicht voraussehen.

Für Schweizer, die in Frankreich eine Immobilie besitzen, kann der Viager eine interessante Option sein – besonders, wenn sie keine Erben haben oder ihre Rente aufbessern möchten. Allerdings sollten sie die steuerlichen und rechtlichen Folgen genau prüfen, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Über uns

Wir sind die Spezial-Anwaltskanzlei für digitale Rechtsfragen mit den Schwerpunktgebieten Informatikrecht, IP-Recht (insbesondere Marken-, Lizenz- Urheber- und Patentrecht), Cyberkriminalität, Europäisches und Schweizerisches Datenschutzrecht, Datensicherheit sowie Submissionsrecht im Informatiktechnologiebereich. Ferner sind wir spezialisiert in den Bereichen E-Commerce-Recht Europa für Onlineshops und ICT-Security und Riskmanagement.

Zu unseren Spezialgebieten gehören ebenfalls das Erb- und Immobilienrecht für Schweizer mit Wohnsitz in Frankreich oder für Schweizer, die Immobilien in Frankreich besitzen.

Was tun wir anders

Durch klare Spezialisierung erbringen wir qualitativ hochstehende Dienstleistungen ausschliesslich in unseren Schwerpunktbereichen mit persönlicher Betreuung und nachhaltigem Engagement.