

Merkblatt

Barwertberechnung von Wohn- und Nutzungsrechten bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken

1. Allgemein

Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen (Barzahlungen, Schuldübernahmen, Nutzungsrechte¹ etc.). Sachleistungen werden zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet (§ 114 Abs. 1 StG). Gemäss Rechtsprechung ist der Wert von teilentgeltlichen (Differenz zwischen zu zahlendem und marktüblichem Wert) oder unentgeltlichen Wohn- oder Nutzungsrechten inkl. Nebenleistungen als weitere Leistung aufzurechnen, wenn die veräussernde Person für sich solche einbedingt resp. von einem Rechtsvorgänger übernommene Wohn- oder Nutzungsrechte auf die erwerbende Person weiterüberträgt.

Bei Veräusserung eines durch die veräussernde Person resp. einen Rechtsvorgänger mit einer Nutzniessung² belasteten Grundstücks erfolgt die Barwertberechnung weiterer Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG nur soweit, als die erwerbende Person Kaufpreisleistungen abweichend vom Untergang / Wegfall der Nutzniessung zu erbringen und Leistungen³ zu übernehmen hat, welche gem. Art. 745 ff. ZGB vom Nutzniesser zu tragen sind.

2. Grundlagen

Für die Barwertberechnung eines persönlich ausgeübten Nutzungsrechts ist als Ertragsbasis / Nutzungswert dessen aktueller jährlicher Marktmietwert anzunehmen. Dieser wird ermittelt, indem der im Veräusserungsjahr einkommenssteuerlich massgebende Eigenmietwert von 65 auf 100 % umgerechnet wird⁴ oder aber die veräussernde Person den Marktwert durch die Schätzungsabteilung der kantonalen Steuerverwaltung festlegen lässt. Bei nicht persönlich ausgeübten Nutzungsrechten (Vermietung etc.) oder bei im Vertrag aufgeführten Ersatzwerten und Nebenleistungen ist der marktübliche Ertrag massgebend.

¹ Hauptsächlich Wohnrechte.

² Bei einem Grundstück, bei welchem die Ausübung an der Nutzniessung auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder des Grundstücks beschränkt ist (siehe Art. 745 Abs. 3 ZGB), ist der vertragliche Gesamtkaufpreis im Verhältnis der einzelnen (Grundstücks-) Verkehrswerte aufzuteilen und eine Barwertberechnung erfolgt soweit, als der auf den Nutzniessungsteil entfallende Teilkaufpreis abweichend vom Untergang resp. Wegfall der Nutzniessung zu erbringen ist.

³ Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt und die Bewirtschaftung (Versicherungen etc.) der Sache, die Zinsen für die darauf haftenden Kapitalschulden sowie die Steuern und Abgaben.

⁴ Gemäss § 22 Abs. 2 StG werden die Eigenmietwerte mit dem Ziel festgelegt, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse 65 Prozent des Marktmietwerts zu erfassen.

Grundlage für die Barwertberechnung bildet Tafel 1 von Stauffer/Schätzle, Ausgabe 2001 (Zinssatz 3.5 %):

Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau
51	18.38	20.57	61	14.83	17.52	71	10.80	13.60
52	18.05	20.30	62	14.44	17.17	72	10.37	13.15
53	17.71	20.03	63	14.05	16.81	73	9.95	12.70
54	17.37	19.74	64	13.65	16.44	74	9.52	12.24
55	17.02	19.45	65	13.25	16.06	75	9.10	11.77
56	16.67	19.15	66	12.85	15.67	76	8.68	11.29
57	16.31	18.84	67	12.44	15.28	77	8.27	10.80
58	15.95	18.52	68	12.04	14.87	78	7.85	10.31
59	15.58	18.20	69	11.63	14.46	79	7.44	9.81
60	15.21	17.86	70	11.22	14.04	80	7.03	9.31

3. Berechnung Barwert

Bei der Barwertberechnung wird der Ansatz von Stauffer/Schätzle mit dem jährlichen Nutzungswert multipliziert; werden für mehrere Personen Nutzungsrechte für die gleiche Liegenschaft resp. Wohnung einbedungen, so ist für die Berechnung der höhere Ansatz zu berücksichtigen (ohne Berechnung einer sog. Verbindungsrente⁵):

Beispiel: Veräusserung Grundstück am 04.02.2007 (Grundbucheintrag) mit Eintrag Wohnrecht z.G. Veräusserer (geb. 05.10.1934) sowie dessen Ehefrau (geb. 2.04.1939); Eigenmietwert 2007 Fr. 12'000 pro Jahr:

Nutzungsberechtigte Person	Geb.-Datum	Alter	Ansatz/Faktor (höherer)	Marktmietwert/Jahr ^{a)}	Sonstiges ^{b)}	Abzüglich Unterhalt ^{c)}	Bereinigter Nutz.-Wert	Barwert (Wert x Fakt.)
Ehemann	05.10.1934	72	10.37	-----	-----	-----	-----	-----
Ehefrau	02.04.1939	67	15.28	18'461	-----	-3'692	14'769	225'670

a) Fr. 12'000 : 65 x 100 = Fr. 18'461 (= Marktmietwert)

b) Zum Beispiel Übernahme der Heizkosten durch erwerbende Person (Zuschlag).

c) Sofern vertraglich analog eines Eigentümers (Übernahme des „grossen Unterhalts“) vorgesehen:
10 % vom jährlichen liegenschaftlichen Nutzungswert bei weniger als 10 Jahre alten Bauten,
20 % bei älteren Bauten.

Zur Berechnung von Barwerten steht im Internet unter www.sz.ch/steuern/grundstueckgewinnsteuer (Rubrik Berechnungen) ein Berechnungstool zur Verfügung.

4. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Geschäftsfälle von bis zum 31.12.2013 veräusserten Grundstücken.

5. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 16. Dezember 2011⁶

⁵ Schaetzle/Weber „Kapitalisieren“, Handbuch zur Anwendung der Barwerttafeln, Ausgabe 2001, Seite 301.

⁶ Mit Änderungen bis 21. März 2014.