

## Merkblatt

### Grundstückgewinnsteuer: Barwertberechnung von Nutzungsrechten bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken

#### Inhaltsverzeichnis

	Randnummer
A. Inhalt	1
B. Rechtliche Grundlagen	2
C. Geltungsbereich	3
D. Anrechnung von Nutzungsrechten	4–22
1. Nutzungsrechte	6–10
1.1 Wohnrecht	6–7
1.2 Mietvertrag	8
1.3 Nutzniessung	9–10
2. Barwertberechnung	11–18
2.1 Wohnrecht und Mietvertrag	11–13
2.2 Nutzniessung	14–15
2.3 Barwerttabelle	16–18
3. Beispiele	19–22
3.1. Wohnrecht	19–20
3.2 Nutzniessung	21–22
E. Gültigkeit und Publikation	23–24

## **A. Inhalt**

- 1 Das vorliegende Merkblatt hat die Anrechnung weiterer Leistungen des Grundstückserwerbers bei der Grundstücksgewinnsteuer und die Bewertung dieser Leistungen zum Gegenstand. Diese bilden einen Teil des Veräusserungserlöses. Dazu gehören unter anderem Barzahlungen und Schuldübernahmen durch den Erwerber sowie die Einräumung von Nutzungsrechten am Grundstück.

## **B. Rechtliche Grundlagen**

- 2 Gemäss § 113 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000, StG, SRSZ 172.200, entspricht der Grundstücksgewinn dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Nach § 114 Abs. 1 StG gilt als Veräusserungserlös der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Grundstückserwerbers. Dabei werden wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet.

## **C. Geltungsbereich**

- 3 Das Merkblatt findet Anwendung auf Veräusserungen von Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens.

## **D. Anrechnung von Nutzungsrechten**

- 4 Zu den als weitere Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG anzurechnenden unentgeltlichen oder teilentgeltlichen<sup>1</sup> Nutzungsrechten gehören bei der Grundstücksgewinnsteuer unter anderem das Wohnrecht, Rechte aus Mietverträgen und die Nutzniessung. Zu berücksichtigen sind auch Nebenleistungen, die mit diesen Nutzungsrechten in Zusammenhang stehen. Bei diesen Nebenleistungen ist zwischen objektbezogenen Nebenkosten<sup>2</sup> (z.B. Kosten für Heizung, Strom und Wasser) und subjektbezogenen Nebenkosten<sup>3</sup> (z.B. Lieferung von Naturalien) zu unterscheiden.
- 5 Die Errichtung von Nutzungsrechten im Zusammenhang mit der Veräusserung von Grundstücken kann dadurch geschehen, dass sich der Veräusserer ein solches Nutzungsrecht vorbehält (Vorbehaltssnutzung) oder dass er es zugunsten eines Dritten durch den Erwerber einräumen lässt (Zuwendungsnutzung). Die Einräumung des Nutzungsrechts hat anlässlich der Grundstücksveräusserung zu erfolgen, d.h. für die Anrechnung als weitere Leistung wird ein kausaler Zusammenhang zwischen der Einräumung des Nutzungsrechts und dem Grundstücksveräusserung vorausgesetzt<sup>4</sup>. Daher stellen Nutzungsrechte, die bereits vor der Veräusserung bestehen<sup>5</sup> und auf den Erwerber als nutzungsbelastete Person übergehen, grundsätzlich keine weiteren Leistungen des Erwerbers im Sinne von § 114 Abs. 1 StG

---

<sup>1</sup> Differenz zwischen dem zu zahlenden und dem marktüblichen Wert.

<sup>2</sup> Auf das Grundstück bezogen.

<sup>3</sup> Auf eine Person bezogen.

<sup>4</sup> Vgl. Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, Schweizerisches Grundstücksgewinnsteuerrecht, 2021, § 10 N 79.

<sup>5</sup> Z.B. durch den Rechtsvorgänger des Veräusserers errichtet.

dar<sup>6</sup> (Ausnahme: bei Erwerb eines Grundstücks aufgrund eines steueraufschiebenden Tatbestandes).

## **1. Nutzungsrechte**

### **1.1 Wohnrecht**

- 6 Das Wohnrecht<sup>7</sup> besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen Wohnung zu nehmen. Es ist durch den Wohnrechtsberechtigten persönlich auszuüben und dementsprechend weder übertragbar noch vererblich.
- 7 Der Übergang des Eigentums an einem wohnrechtsbelasteten Grundstück auf den Erwerber erfolgt mit dem Grundbucheintrag. Der Besitzesantritt, ab welchem der Erwerber das Grundstück bei der Einkommens- und Vermögenssteuer zu versteuern hat, weicht in der Regel nicht wesentlich vom Zeitpunkt des Grundbucheintrags ab.

### **1.2 Mietvertrag**

- 8 Durch einen Mietvertrag<sup>8</sup> verpflichtet sich der Vermieter eines Grundstückes, dem Mieter den Gebrauch am Grundstück zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten. Bei der Anrechnung weiterer Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG spielt es keine Rolle, ob der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt wird oder nicht. Die Vormerkung bewirkt, dass jeder neue Eigentümer dem Mieter gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen<sup>9</sup>.

### **1.3 Nutzniessung**

- 9 Die Nutzniessung<sup>10</sup> verleiht dem Berechtigten den vollen Genuss des Gegenstandes (bewegliche Sache, Grundstück, Recht oder Vermögen). Die Nutzniessung an einem Grundstück gewährt der nutzniessungsberechtigten Person das Recht, das Grundstück selber zu nutzen oder zu vermieten bzw. zu verpachten.
- 10 Bei der Veräusserung eines nutzniessungsbelasteten Grundstücks erfolgt der Eigentumsübergang auf den Erwerber im Zeitpunkt des Grundbucheintrags, der Besitzesantritt jedoch erst mit dem Ablauf der Nutzniessung. Die nutzniessungsberechtigte Person muss das Grundstück bis zum Ablauf der Nutzniessung bei der Einkommens- und Vermögenssteuer versteuern<sup>11</sup>.

---

<sup>6</sup> Vgl. Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., § 220 N 40 und 43; vor der Veräusserung bestehende Nutzungsrechte führen zu einem geringeren Verkehrswert des Grundstücks (vgl. ebenda).

<sup>7</sup> Art. 776–778 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907, ZGB, SR 210.

<sup>8</sup> Art. 253 ff. des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911, OR, SR 220.

<sup>9</sup> Der obligationenrechtliche Mietvertrag erhält durch die Vormerkung im Grundbuch eine gegenüber jedermann geltende dingliche Wirkung; Art. 261b OR i.V.m. Art. 959 ZGB.

<sup>10</sup> Art. 745–775 ZGB.

<sup>11</sup> § 22 Abs. 1 Bst. a und b sowie § 40 Abs. 2 StG.

## 2. Barwertberechnung

### 2.1 Wohnrecht und Mietvertrag

- 11 Bei der Berechnung des Barwerts eines Wohnrechts (Kapitalisierung) ist als Ertragsbasis bzw. Nutzungswert vom aktuellen jährlichen Marktmietwert auszugehen. Dieser wird durch eine Hochrechnung des im Veräusserungsjahr einkommenssteuerlich massgebenden Eigenmietwerts von 65 % auf 100 %<sup>12</sup> ermittelt oder durch die Schätzungsabteilung der kantonalen Steuerverwaltung festgelegt.
- 12 Bei der Barwertberechnung werden folgende mit dem Wohnrecht verbundenen Nebenleistungen mitberücksichtigt, wenn sie vom Grundstückserwerber übernommen werden:
  - objektbezogene Nebenkosten (z.B. Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Verwaltung, Service-Abonnemente, Hauswartung, Verbrauch [für Telefon oder Kabelfernsehen]);
  - subjektbezogene Nebenkosten (z.B. Lieferung von Naturalien).
- 13 Der Barwert unentgeltlicher oder teilentgeltlicher Leistungen aus Mietverträgen und der damit verbundenen Nebenleistungen wird analog zur Bestimmung des Barwerts beim Wohnrecht ermittelt (vgl. N 11 f.). Im Unterschied dazu wird jedoch nicht auf den auf 100 % hochgerechneten Eigenmietwert, sondern auf den marktüblichen Ertrag abgestellt.

### 2.2 Nutzniessung

- 14 Im Gegensatz zum Wohnrecht erbringt der Grundstückserwerber eines durch den Veräusserer im Zusammenhang mit der Grundstücksveräusserung mit einer Nutzniessung belasteten Grundstücks nur soweit zu kapitalisierende weitere Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG, als er Leistungen zu übernehmen hat, die zivilrechtlich vom Nutzniesser zu tragen sind<sup>13</sup>. Dazu gehören die Tragung bzw. Zahlung von:
  - Kosten des gewöhnlichen Unterhalts und der Bewirtschaftung (Bestandessicherung, Ausbesserung und Erneuerung) des Grundstücks;
  - Versicherungsprämien, Abgaben und Steuern;
  - Zinsen auf Kapitalschulden;
  - objektbezogene Nebenkosten (vgl. N 12);
  - subjektbezogene Nebenkosten (vgl. N 12).

Massgebend ist der jeweilige Jahresertrag.

- 15 Im Weiteren gelten als weitere Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG Kaufpreisleistungen<sup>14</sup> des Erwerbers vor dem Ablauf der Nutzniessung (Anzahlungen)<sup>15</sup>. Massgebend ist der darauf berechnete Jahresertrag (3.5 % p.a.).

---

<sup>12</sup> Gemäss § 22 Abs. 2 StG werden die Eigenmietwerte mit dem Ziel festgelegt, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse 65 % des Marktmietwerts zu erfassen.

<sup>13</sup> Art. 764 ff. ZGB.

<sup>14</sup> Nicht darunter fallen Kapitalschulden (Hypotheken).

<sup>15</sup> Bei einem Grundstück, bei welchem die Ausübung der Nutzniessung gemäss Art. 745 Abs. 3 ZGB auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder des Grundstücks beschränkt ist, ist der vertragliche Kaufpreis im Verhältnis der entsprechenden Grundstückswerte aufzuteilen. Eine weitere Leistung des Erwerbers liegt vor, wenn der auf den Nutzniessungsteil entfallende Teilkaufpreis vor dem Ablauf der Nutzniessung zu erbringen ist.

## 2.3 Barwerttabelle

- 16 Die Berechnung des Barwerts erfolgt nach der jeweils aktuellen Tabelle (Tafeln M1x/M1y; sofort beginnende, lebenslängliche Rente, Zinssatz 3.5 %) in Stauffer/Schaetzle/Weber, Barwerttafeln und Berechnungsprogramme, 7. A., 2018:

Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau
51	19.92	20.88	61	16.70	17.85	71	12.79	13.99
52	19.63	20.61	62	16.34	17.50	72	12.37	13.56
53	19.34	20.34	63	15.97	17.14	73	11.95	13.13
54	19.04	20.06	64	15.59	16.78	74	11.53	12.69
55	18.73	19.77	65	15.21	16.41	75	11.11	12.24
56	18.41	19.47	66	14.82	16.02	76	10.68	11.79
57	18.08	19.16	67	14.42	15.63	77	10.25	11.33
58	17.75	18.85	68	14.02	15.23	78	9.83	10.87
59	17.40	18.52	69	13.62	14.83	79	9.40	10.40
60	17.06	18.19	70	13.21	14.41	80	8.98	9.94

- 17 Bei der Berechnung des Barwerts der Leistung des Grundstückserwerbers wird der Kapitalisierungsfaktor gemäss obiger Tabelle mit dem jährlichen Nutzungswert multipliziert. Werden Nutzungsrechte mehreren Personen für das gleiche Grundstück bzw. die gleiche Wohnung eingeräumt, so ist der höchste Kapitalisierungsfaktor massgebend.
- 18 Im Internet steht ein Berechnungstool zur Ermittlung des Barwerts unter [www.sz.ch/steuern/grundstückgewinnsteuer](http://www.sz.ch/steuern/grundstückgewinnsteuer) (Rubrik Berechnungen) zur Verfügung.

## 3. Beispiele

### 3.1 Wohnrecht

- 19 Sachverhalt: X veräussert am 4. Februar 2025 (Grundbucheintrag) ein Grundstück an Z für CHF 700 000. Gleichzeitig wird ein Wohnrecht zu Gunsten von X (geboren: 5. Oktober 1945) und dessen Ehefrau Y (geboren: 2. April 1950) zulasten des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Der aktuell verfügte Eigenmietwert beträgt CHF 12 000 pro Jahr. Zudem erbringt der Grundstückserwerber objektbezogene Nebenleistungen (insb. Heizung und Strom) von CHF 1000 und pro Ehegatte subjektbezogene Nebenleistungen (Lieferung von Naturalien) von CHF 500. Wie hoch ist der für die Grundstückgewinnsteuer massgebende Veräusserungserlös?

- 20 Lösung:

Wohnrechtsberechtigte Person	Geburtsdatum	Alter	Kapitalisierungsfaktor	Jahresertrag (CHF)			Total (CHF)	Barwert (CHF)
				Objektbezogen		Subjektbezogen		
				Marktmietwert	Nebenleistungen	Naturalien		
Ehemann X	05.10.1945	79	9.40	---	---	500	500	4 700 (9.40 x 500)
Ehefrau Y	02.04.1950	74	12.69 <sup>1)</sup>	18 461 <sup>2)</sup>	1 000	500	19 961	253 305 (12.69 x 19 961)

1) Für die Berechnung des Barwerts des objektbezogenen Jahresertrags ist der höhere Kapitalisierungsfaktor (12.69; Ehefrau) massgebend

2) Marktmietwert/Jahr = Eigenmietwert/Jahr (CHF 12 000) : 65 x 100 (Hochrechnung auf 100 %); ein Abzug von Unterhaltskosten ist nur möglich, wenn diese nachweislich vom Veräusserer bezahlt werden (10 % vom massgebenden Marktmietwert bei weniger als 10 Jahre alten Bauten, 20 % bei älteren Bauten)

Für die von X zu entrichtende Grundstückgewinnsteuer massgebender Veräusserungserlös = Verkaufspreis (CHF 700 000) + weitere Leistungen des Erwerbers (CHF 4700 + CHF 253 305) = CHF 958 005.

### 3.2 Nutzniessung

21 Sachverhalt: X veräussert am 4. Februar 2025 (Grundbucheintrag) ein Grundstück an Z für CHF 700 000. Gleichzeitig wird eine Nutzniessung zu Gunsten von X (geboren: 5. Oktober 1945) und dessen Ehefrau Y (geboren: 2. April 1950) zulasten des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Der Grundstückserwerber bezahlt Schuldzinsen von CHF 5000 pro Jahr. Zudem leistet er bei der Vertragsunterzeichnung eine Anzahlung von CHF 50 000 und erbringt pro Ehegatte subjektbezogene Nebenleistungen (Lieferung von Naturalien) von CHF 500. Wie hoch ist der für die Grundstückgewinnsteuer massgebende Veräusserungserlös?

22 Lösung:

Nutznie-sungsbe-rechtigte Person	Geburts-datum	Alter	Kapitali-sierungs-faktor	Jahresertrag (CHF)			Total (CHF)	Barwert (CHF)
				Objektbezogen		Subjektbe-zogen		
				Schuldzin-sen	Ertrag auf Anzahlung	Naturalien		
Ehemann X	05.10.1945	79	9.40	---	---	500	500	4 700 (9.40 x 500)
Ehefrau Y	02.04.1950	74	12.69 <sup>1)</sup>	5 000	1 750 <sup>2)</sup>	500	7 250	92 003 (12.69 x 7 250)

1) Für die Berechnung des Barwerts des objektbezogenen Jahresertrags ist der höhere Kapitalisierungsfaktor (12.69; Ehefrau) massgebend

2) Ertrag auf Anzahlung = 3.5 % x Anzahlung (CHF 50 000)

Für die Grundstückgewinnsteuer massgebender Veräusserungserlös = Verkaufspreis (CHF 700 000) + weitere Leistungen des Erwerbers (CHF 4700 + CHF 92 003) = CHF 796 703.

### E. Gültigkeit und Publikation

23 Dieses Merkblatt gilt ab sofort für alle ab dem 1. Januar 2021 veräusserten Grundstücke. Es ersetzt das Merkblatt «Grundstückgewinnsteuer: Barwertberechnung von Nutzungsrechten (Wohnrechte/Nutzniessung inkl. Nebenleistungen) bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken» vom 17. November 2020.

24 Das Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 16. Dezember 2025