Finanzdepartement
Steuerverwaltung Bahnhofstrasse 15
Postfach 1232
6431 Schwyz

kantonschwyz

Merkblatt

Barwertberechnung von Wohn- und Nutzungsrechten bei landwirtschaftlichen Grundstücken

1. Allgemein

Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen (Barzahlungen, Schuldübernahmen, Nutzungsrechte[1] 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[2] 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 Nutzniessung[3] 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 Leistungen[4] zu übernehmen hat, welche gem. Art. 745 ff. ZGB vom Nutzniesser zu tragen sind.

2. Grundlagen

2.1 Wohn- oder Nutzungsrechte

Bei Veräusserung einer Liegenschaft dient als Ertragsbasis für die Barwertermittlung eines Wohn- oder Nutzungsrechts der landwirtschaftlich bestimmte jährliche Mietwert[5] gemäss Ertragswertschätzung, sofern:

a) **ein landwirtschaftliches Gewerbe** im Sinne von Art. 7 BGBB[6] abgetreten wird;

---

[1] Hauptsächlich Wohnrechte.
[2] Der Barwert bestimmt sich bei wiederkehrenden Leistungen, indem die jährliche Leistung mit 4.2 % kapitalisiert wird (analog der Grundlage für die Barwertberechnung), bei einmaligen Leistungen nach derem Marktwert.
[3] 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.
[4] Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt und die Bewirtschaftung (Versicherungen etc.) der Sache, die Zinsen für die darauf haftenden Kapitalschulden sowie die Steuern und Abgaben.
[5] Bei Vermietung resp. vertraglichen Ersatzwerten dient als Ertragsbasis der marktübliche nichtlandwirtschaftliche Wert.
[6] Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, SR 211.412.11.

b) das **Wohn- oder Nutzungsrecht** mit der Veräusserung resp. Hofübergabe **schriftlich** eingeräumt wurde;
c) das landwirtschaftliche Gewerbe **nach den Vorschriften des BGBB** abgetreten wird;
d) die erwerbende Person **vorkaufsberechtigt**[7] ist;
e) die erwerbende Person die Liegenschaft **selbst bewirtschaftet.**

➢ Sind die Voraussetzungen nicht kumulativ erfüllt, so erfolgt die Barwertberechnung der Wohn- oder Nutzungsrechte gemäss dem Merkblatt „Barwertberechnung von Wohn- und Nutzungsrechte bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken".

Der Mietwert bestimmt sich entsprechend den vorhandenen Unterlagen wie folgt:

a) Nach der aktuellen, nach den Bestimmungen der eidg. Schätzungsanleitung vorgenommenen Ertragswertschätzung gemäss Art. 87 BGBB, sofern eine solche vorhanden ist.
b) Nach der aktuellen steuerlichen Schätzungsverfügung, sofern diese nicht älter als zwei Jahre ist und zwischenzeitlich keine wesentliche Änderung der Verhältnisse stattgefunden hat (der Mietwert ist im Schätzungsbericht, Abschnitt „Berechnung Ertragswert" resp. „Wohnen Ertragswert" [Spalte „Mietwert"] ersichtlich[8]).
c) Durch Festlegung der Werte durch die Schätzungsabteilung der kantonalen Steuerverwaltung, sofern keine Schätzungen im Sinne von Bst. a oder b vorliegen oder die vorhandenen Nutzungseinheiten nicht getrennt geschätzt wurden.

2.2 Nebenleistungen

Vereinbarte Nebenleistungen wie Naturalbezüge, Heizkosten, Strom, Wasser usw. sind generell zum Marktwert anzurechnen, wobei Naturalbezüge nach dem für die Landwirtschaft gültigen Merkblatt NL 1/2007 und übrige Leistungen nach den Richtwerten des Schweizerischen Bauernverbandes[9] bewertet werden können.

2.3 Barwertbestimmung

Grundlage für die Barwertbestimmung bildet Tafel 3 von Stauffer/Schätzle, Ausgabe 2018 (Zinssatz 4.24 % [in Übereinstimmung mit eidg. Schätzungsanleitung, Fassung vom 01.04.2018], gültig für Veräusserungen ab 01.01.2021):

Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau
51	18.20	18.82	**61**	15.70	16.52	**71**	12.36	13.32
52	17.99	18.63	**62**	15.40	16.25	**72**	11.99	12.95
53	17.77	18.43	**63**	15.09	15.96	**73**	11.61	12.57
54	17.54	18.22	**64**	14.78	15.66	**74**	11.22	12.18
55	17.30	18.00	**65**	14.46	15.36	**75**	10.83	11.78
56	17.05	17.78	**66**	14.13	15.04	**76**	10.44	11.37
57	16.80	17.54	**67**	13.79	14.71	**77**	10.04	10.96
58	16.54	17.30	**68**	13.45	14.38	**78**	9.64	10.53
59	16.27	17.05	**69**	13.09	14.04	**79**	9.24	10.10
60	15.98	16.79	**70**	12.73	13.68	**80**	8.84	9.67

[7] Art. 42 BGBB: Verwandte der veräussernden Person, wenn diese die Liegenschaft selber bewirtschaften wollen und dafür als geeignet erscheinen: 1. Jeder Nachkomme. 2. Jedes Geschwister und Geschwisterkind, wenn die veräussernde Person das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat.
[8] Bei allfälligen Fragen resp. nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Schätzungsverfügungen wenden Sie sich bitte direkt an die kantonale Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer.
[9] Ansätze pro Person und Jahr: Strom Fr. 310, Wasser Fr. 90. Heizkosten: Fr. 124 pro Raumeinheit und Jahr (vgl. Richtwerte SBV Treuhand und Schätzungen, Brugg).

3. Berechnungen

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

3.1 Barwert bei Nutzungsrechten

Werden für mehrere Personen Nutzungsrechte für die gleiche Liegenschaft resp. Wohnung einbedungen, ist für die Barwertberechnung der höhere Ansatz zu berücksichtigen (ohne Berechnung einer sog. Verbindungsrente[10]).

Beispiel: Veräusserung Grundstück am 04.02.2021 (Grundbucheintrag) mit Eintrag eines Wohnrechts z.G. des Veräusserers (geb. 05.10.1953) und dessen Ehefrau (geb. 2.04.1958); Wert Nutzungsrecht pro Jahr Fr. 4'375:

Nutzungsberechtigte Person	Geb.-Datum	Alter	Ansatz/Faktor	höherer Ansatz	Mietwert/Jahr	Barwert
Ehemann	05.10.1953	67	13.79	--------	---------	----------
Ehefrau	02.04.1958	62	16.25	16.25	4‘375	71‘072

3.2 Barwert bei Nebenleistungen

Beispiel: Veräusserung Grundstück am 04.02.2021 (Grundbucheintrag); zusätzlich zum gewährten Nutzungsrecht übernimmt die erwerbende Person für den Veräusserer (geb. 05.10.1953) und dessen Ehefrau (geb. 2.04.1958) die Strom-, Wasser- und Heizungskosten und liefert Naturalien aus dem Betrieb:

	Alter	Strom	Wasser	Naturalbezüge[11]	Sonstige Nebenl.	Total pro Jahr	Ansatz / Faktor	Bemerkungen	Barwert
Ehemann, 5.10.1953	67	310	90	960		1‘360	13.79	Total x Ansatz	18’753
Ehefrau, 02.04.1958	62	310	90	960		1‘360	16.25	Total x Ansatz	22’093
Heizkosten	4.40 Raumeinheiten x Fr. 124				546	546	16.25	T. x höh. Ansatz	8’869
Barwert Nebenleistungen									49’715

4. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle ab dem 1. Januar 2021 veräusserten Grundstücke (ersetzt das Merkblatt vom 16. Dezember 2011).

5. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 17. November 2020

[10] Stauffer/Schaetzle/Weber 7. Auflage, Ausgabe 2018, Tafel M5xy
[11] Bewertung gemäss Merkblatt NL 1/2007 (in Zusatzwegleitung Landwirtschaft ersichtlich).