

Steuerverwaltung



Merkblatt

Nutzniessung und Wohnrecht bei **Privatliegenschaften**

vom 30. Januar 2007

(Fassung vom 25. April 2012)

**Tabellarischer Überblick
über die Tatbestände und Rechtsfolgen (Besteuerung, Bemessungsgrundlagen) im Zusammenhang mit der Begründung, Führung und
Beendigung von Nutzungsrechten, lastend auf Liegenschaften des Privatvermögens**

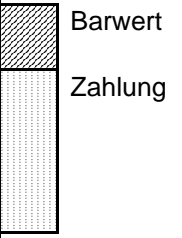
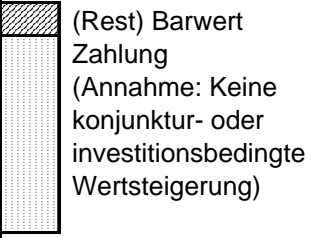
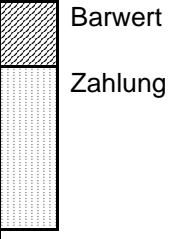
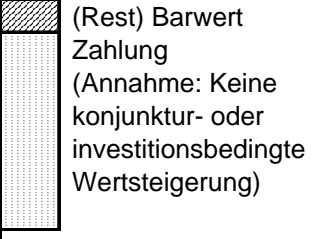
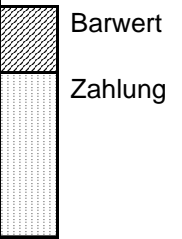
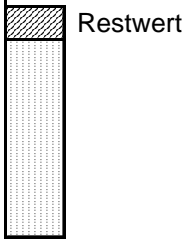
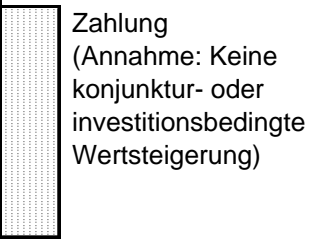
Neu errichtete Nutzniessungen (Art. 745 ff. ZGB) und Wohnrechte (Art. 776 ff. ZGB) müssen, damit sie steuerlich anerkannt werden, im Grundbuch eingetragen sein¹.

LW = Landwirtschaftliche Liegenschaft; **NLW** = Nichtlandwirtschaftliche Liegenschaft;

Grundstückgewinnsteuer

Tatbestand				Rechtsfolgen
1.	Errichtung oder Ablösung des Nutzungsrechts selbst			Sowohl die Errichtung wie auch die Ablösung stellen für sich selbst grundsätzlich keine steuerbegründenden Tatbestände dar
2.	Liegenschaftserwerb und -weiterveräußerung (Veräußerungstatbestände) Zustand Liegenschaft bei Erwerb	Veränderung während der anrechenbaren Besitzesdauer	Zustand Liegenschaft bei Weiterveräußerung	
2.1	unbelastet Zahlung	Errichtung Nutzungsrecht	belastet Barwert Zahlung (Annahme: Keine konjunktur- oder investitionsbedingte Wertsteigerung)	Errichtung: Die Errichtung für sich stellt kein steuerbarer Tatbestand dar Veräußerung: Der per Veräußerung bestimmte Barwert des Nutzungsrechts zählt zum Erlös (weitere Leistung) - LW = Eigenmietwert LSchätzV x Barwertfaktor (St./Sch., Mort. Tafel 20, 5.5 % [bis 31.12.03], 4.2 % [ab. 1.1.04]) - NLW = Marktmietwert x Barwertfaktor (St./Sch. Mort. Tafel 1)
2.2	unbelastet Zahlung	Errichtung Nutzungsrecht anlässlich Eigentumswechsel mit Aufschub der Besteuerung	belastet Barwert Zahlung (Annahme: Keine konjunktur- oder investitionsbedingte Wertsteigerung)	Errichtung: Auch die Errichtung für sich stellt kein steuerbarer Tatbestand dar Veräußerung: Der per Veräußerung bestimmte Barwert des Nutzungsrechts zählt zum Erlös (weitere Leistung) - LW = Eigenmietwert LSchätzV x Barwertfaktor (St./Sch., Mort. Tafel 20, 5.5 % [bis 31.12.03], 4.2 % [ab. 1.1.04]) - NLW = Marktmietwert x Barwertfaktor (St./Sch. Mort. Tafel 1)

¹ Fassung vom 25. April 2012.

Tatbestand				Rechtsfolgen
2.3	unbelastet	Errichtung und Ablösung des Nutzungsrechts	unbelastet	Sowohl der Vorgang der Errichtung (rechtliche Belastung) wie auch der Ablösung (rechtliche Verbesserung) des Nutzungsrechts bleibt unbeachtlich (Kongruenzprinzip)
2.4	belastet 	keine Veränderung des Nutzungsrechts (sowohl umfang- wie auch investitions-mässig)	belastet 	<p>Erwerbspreis: Der per Erwerb bestimmte Barwert des Nutzungsrechts zählt zum Erwerbspreis</p> <p>Veräußerung: Der per Veräußerung bestimmte Barwert des Nutzungsrechts zählt zum Erlös (weitere Leistung). Besteuerungsbasis: Analog Erwerb - LW = Eigenmietwert LSchätzV x Barwertfaktor (St/Sch, Mort. Tafel 20, 5.5 % [bis 31.12.03], 4.2 % [ab. 1.1.04]) - NLW = Marktmietwert x Barwertfaktor (St./Sch. Mort. Tafel 1)</p>
2.5	belastet 	Veränderung des Nutzungsrechts (umfang- oder investitions-mässig)	belastet 	<p>Erwerbspreis: Der per Erwerb bestimmte Barwert des Nutzungsrechts zählt zum Erwerbspreis</p> <p>Veräußerung: Der per Veräußerung bestimmte Barwert des Nutzungsrechts zählt zum Erlös (weitere Leistung) Besteuerungsbasis: Für unveränderte Anteile analog Erwerb, für veränderte aktuelle Werte - LW = Eigenmietwert LSchätzV x Barwertfaktor (St/Sch, Mort. Tafel 20, 5.5 % [bis 31.12.03], 4.2 % [ab. 1.1.04]) - NLW = Marktmietwert x Barwertfaktor (St./Sch. Mort. Tafel 1)</p>
2.6	belastet 	Ablösung des Nutzungsrechts 	unbelastet 	<p>Erwerbspreis: Der per Erwerb bestimmte Barwert des Nutzungsrechts zählt zum Erwerbspreis - LW = Eigenmietwert LSchätzV x Barwertfaktor (St/Sch, Mort. Tafel 20, 5.5 % [bis 31.12.03], 4.2 % [ab. 1.1.04]) - NLW = Marktmietwert x Barwertfaktor (St./Sch. Mort. Tafel 1)</p> <p>Ablösung: Die Ablösung für sich stellt kein steuerbarer Tatbestand dar</p> <p>Veräußerung: Ablösesumme kann nicht geltend gemacht werden</p>

Einkommenssteuer

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers
1. Bei Errichtung des Nutzungsrechtes				
1.1	im Zusammenhang mit einem Veräusserungstatbestand (Vorbehaltsnutzung)	Nutzungsberechtigter neuer Grundeigentümer	keine Steuerfolgen	keine Steuerfolgen
1.2	ohne Veräusserungstatbestand (Zuwendungsnutzung) mit Einmalentgelt	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	Einmalentgelt bildet steuerneutrale Vermögensumschichtung (kein Abzug)	Einmalentgelt bildet steuerneutrale Vermögensumschichtung (kein Ertrag)
2. Bei Bestehen eines: (Ein Nutzungsrecht besteht bis zum Tod der nutzungsberechtigten Person oder bis zum Vollzug eines Aufhebungsaktes [Löschung, gegenseitige Vereinbarung])				
2.1	unentgeltlich begründeten Nutzungsrechtes	Nutzungsberechtigter	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert steuerbar (65% Marktmietwert); effektive Unterhaltskosten sind abziehbar bei Ertragsnutzniessung ist der Ertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	
2.2	entgeltlich begründeten Nutzungsrechtes			
2.21	gegen marktkonformes Einmalentgelt	Nutzungsberechtigter	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert steuerbar (65% Marktmietwert); effektive Unterhaltskosten sind abziehbar die Einmalleistung kann vom Nutzungsberechtigten nicht ertragsmindernd zum Abzug gebracht werden	

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers
	(Fortsetzung)	Grundeigentümer	bei Ertragsnutznießung ist der Nettoertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	die Einmalleistung wird beim Grundeigentümer nicht als Einkommen erfasst
2.22	gegen periodische Leistungen	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert (ENW) grundsätzlich <u>nicht</u> steuerbar; bei Vorzugsnutzungsverhältnissen mit Entgelten < 80 % ENW, ist Differenz Entgelt - ENW aufzurechnen die periodischen Leistungen können vom Nutzungsberechtigten nicht ertragsmindernd zum Abzug gebracht werden bei Ertragsnutznießung ist der Nettoertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	die periodischen Leistungen sind beim Grundeigentümer <u>immer</u> als Einkommen zu erfassen
2.3	Entgeltlicher Verzicht auf <i>Ausübung</i> des Nutzungsrechts (Nutzungsrecht bleibt bestehen)	Nutzungsberechtigter	steuerbar ist die für den Ausübungsverzicht bezogene Entschädigung; falls es sich um eine Kapitalabfindung handelt,	

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers
	(Fortsetzung)		Besteuerung zum Rentensatz (StG 37 bzw. DBG 37)	
3.	Nach Wegfall des Nutzungsrechts infolge:		(Ein Nutzungsrecht endet mit dem Tod der nutzungsberechtigten Person oder durch einen Aufhebungsakt [Löschung, gegenseitige Vereinbarung])	
3.1	Parteivereinbarung mit unentgeltlich aufgehobenem Nutzungsrecht	Grundeigentümer		<p>bei nachfolgender Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar (Vermögenszuwachs qualifiziert als steuerfreie Schenkung)</p> <p>bei nachfolgender anderweitiger Nutzung durch den Grundeigentümer sind die Erträge steuerbar</p>
3.2	Parteivereinbarung mit entgeltlich aufgehobenem Nutzungsrecht			
3.21	gegen marktkonformes Einmalentgelt (marktkonform = rest. Kapitalwert)	<p>Nutzungsberechtigter</p> <p>Grundeigentümer</p>	der bis anhin Nutzungsberechtigte muss das ihm geleistete Entgelt nicht als Einkommen versteuern (reine Vermögensumschichtung)	<p>der Grundeigentümer kann die Leistung nicht ertragsmindernd zum Abzug bringen (reine Vermögensumschichtung)</p> <p>bei nachfolgender Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar</p> <p>bei nachfolgender anderweitiger Nutzung durch den Grundeigentümer sind die Erträge steuerbar</p>

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers
3.22	gegen ein überpreisliches Einmalentgelt (Entgelt > restlicher Kapitalwert)	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	die Übererschädigung (Differenz Entgelt - rest. Kapitalwert) ist steuerbar	der Grundeigentümer kann die Leistung nicht ertragsmindernd zum Abzug bringen (reine Vermögensumschichtung) bei nachfolgender Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar bei nachfolgender anderweitiger Nutzung durch den Grundeigentümer sind die Erträge steuerbar
3.3	Zeitablauf, nach: Ablauf der vereinbarten Dauer Tod der berechtigten Person	Grundeigentümer		bei nachfolgender Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar bei nachfolgender anderweitiger Nutzung durch den Grundeigentümer sind die Erträge steuerbar

Vermögenssteuer

Beendigung von Nutzungsrechten, laste		Steuersubjekt	Rechtsfolgen
1.	Bei Bestehen des Nutzungsrechts	<p>bei der Nutzniessung ist der Nutzniesser steuerpflichtig (nicht der Grundeigentümer)</p> <p>beim Wohnrecht ist der Grundeigentümer steuerpflichtig (nicht der Nutzungsberechtigte)</p>	<p>steuerbar ist der Vermögenssteuerwert des (nutzungsbelasteten) Grundstückes (in der Regel steueramtlicher Schätzungswert) falls zu tief, Anpassung jederzeit möglich analog Neuschätzung</p> <p>steuerbar ist der Vermögenssteuerwert des (nutzungsbelasteten) Grundstückes (steueramtlicher Schätzungswert)</p>
2.	Nach Wegfall des Nutzungsrechts infolge:		
2.1	Parteivereinbarung	steuerpflichtig ist der Grundeigentümer	steuerbar ist der Vermögenssteuerwert des (nicht mehr nutzungsbelasteten) Grundstückes (steueramtlicher Schätzungswert)
2.2	Ablauf der vereinbarten Dauer		
2.3	Tod der berechtigten Person		