

Steuerverwaltung



Merkblatt

Nutzniessung und Wohnrecht bei **Geschäftsliegenschaften**

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 Geschäftsvermögens**

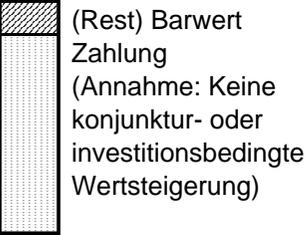
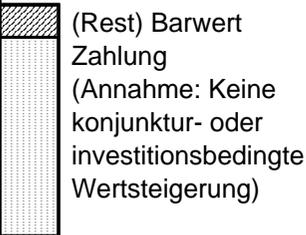
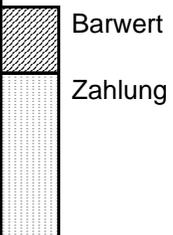
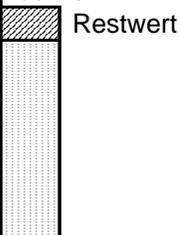
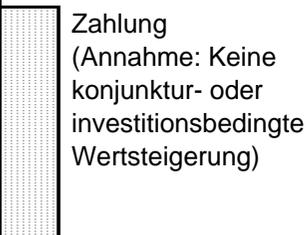
Neu errichtete Nutzniessungen (Art. 745 ff. ZGB) und Wohnrechte (Art. 776 ff. ZGB) müssen, damit sie steuerlich anerkannt werden, im Grundbuch eingetragen sein¹.

LW = Landwirtschaftliche Liegenschaft; **NLW** = Nichtlandwirtschaftliche Liegenschaft; **Weisung RR** = Weisung zur privilegierten Festlegung des Eigennutzungswertes bei der abtretenden Generation in der Landwirtschaft vom 22.6.2004.

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 	Erwerbspreis: Der per Erwerb bestimmte Barwert des Nutzungsrechts zählt zum Erwerbspreis 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)
2.5	belastet 	Veränderung des Nutzungsrechts (umfang- oder investitions-mässig)	belastet 	Erwerbspreis: Der per Erwerb bestimmte Barwert des Nutzungsrechts zählt zum Erwerbspreis 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)
2.6	belastet 	Ablösung des Nutzungsrechts 	unbelastet 	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) Ablösung: Die Ablösung für sich stellt kein steuerbarer Tatbestand dar Veräußerung: Ablösesumme kann nicht geltend gemacht werden

Einkommenssteuer

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers (Buchwertprinzip)
1. Errichtung des Nutzungsrechts				
1.1	im Zusammenhang mit einem Veräusserungstatbestand (Vorbehaltsnutzung)			
1.11	bei NLW (nichtlandwirtschaftliches Grundstück)	Nutzungsberechtigter neuer Grundeigentümer	Kanton: Besteuerung der wieder-eingebrachten Abschreibungen Bund: Liquidationsgewinn inklusive Kapitalwert des Nutzungsrechts; Kapitalwert = Marktmietwert x Barwertfaktor (St./Sch., Mort. Tafel 1)	Eröffnungsbilanz zu Veräusserungswerten (Aktiv.) Rückstellung/Wertberichtigung des Nutzungsrechts (Passiven); Wert Nutzungsrecht = Marktmietwert x Barwertfaktor (St./Sch., Mort. Tafel 1)
1.12	bei LW (landwirtschaftliches Grundstück bzw. Betrieb)	Nutzungsberechtigter neuer Grundeigentümer	Kanton und Bund: Besteuerung der wiedereingebrachten Abschreibungen	Eröffnungsbilanz zu Veräusserungswerten (Aktiv.) Rückstellung/Wertberichtigung des Nutzungsrechts (Passiven); Wert Nutzungsrecht = Mietwert gemäss aktueller Ertragswertschätzung x Barwertfaktor (St./Sch., Mort. Tafel 20, 5.5% [bis 31.12.03], 4.2% [ab. 1.1.04])

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers (Buchwertprinzip)
1.2	ohne Veräußerungstatbestand (Zuwendungsnutzung) mit Einmalentgelt bei NLW			
1.21	Einmalentgelt entspricht dem Verkehrswert (Verkehrswert = kapitalisierte Marktmiete = VW)	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	das Einmalentgelt kann nicht ertragsmindernd zum Abzug gebracht werden (reine Vermögensumschichtung)	das Einmalentgelt ist nicht steuerbar; das Nutzungsrecht ist zu passivieren (Rückstellung/Wertberichtigung = VW) und über die Laufzeit erfolgswirksam aufzulösen
1.22	Einmalentgelt > Verkehrswert	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	das Einmalentgelt kann nicht ertragsmindernd zum Abzug gebracht werden (reine Vermögensumschichtung)	das Einmalentgelt ist nicht steuerbar; das Nutzungsrecht ist zu passivieren (Rückstellung/Wertberichtigung = VW) und über die Laufzeit erfolgswirksam aufzulösen Differenz Entgelt - Rückstellung ist sofort steuerbar
1.23	Einmalentgelt < Verkehrswert	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer (Grundsatz: keine Schenkung aus dem Geschäftsvermögen)	das Einmalentgelt kann nicht ertragsmindernd zum Abzug gebracht werden (reine Vermögensumschichtung)	das Einmalentgelt ist nicht steuerbar; das Nutzungsrecht ist zu passivieren (Rückstellung/Wertberichtigung = VW) und über die Laufzeit erfolgswirksam aufzulösen Differenz Rückstellung - Entgelt ist über das Eigenkapital zu korrigieren

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers (Buchwertprinzip)
1.3	ohne Veräusserungstatbestand (Zuwendungsnutzung) mit Einmalentgelt bei LW			
1.31	Einmalentgelt = Mietwert gemäss aktueller Ertragswertschätzung x Barwertfaktor (St./Sch. Tafel 20, 5.5% [bis 31.12.03]; 4.2% [ab 1.1.04])	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	das Einmalentgelt kann nicht ertragsmindernd zum Abzug gebracht werden (reine Vermögensumschichtung)	das Einmalentgelt ist nicht steuerbar; das Nutzungsrecht ist zu passivieren (Rückstellung/Wertberichtigung = Mietwert gemäss aktuell. Ertragswertschätzung x Barwertfaktor (St./Sch. Tafel 20, 4.2% [ab 1.1.04]) und über die Laufzeit erfolgswirksam aufzulösen
1.32	Einmalentgelt > Mietwert gemäss aktueller Ertragswertschätzung x Barwertfaktor (St./Sch. Tafel 20, 5.5% [bis 31.12.03]; 4.2% [ab 1.1.04])	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	das Einmalentgelt kann nicht ertragsmindernd zum Abzug gebracht werden (reine Vermögensumschichtung)	das Einmalentgelt ist nicht steuerbar; das Nutzungsrecht ist zu passivieren (Rückstellung/Wertberichtigung = Mietwert gemäss aktuell. Ertragswertschätzung x Barwertfaktor (St./Sch. Tafel 20, 4.2% [ab 1.1.04]) und über die Laufzeit erfolgswirksam aufzulösen Differenz Entgelt - Rückstellung ist sofort steuerbar
1.33	Einmalentgelt < Mietwert gemäss aktueller Ertragswertschätzung x Barwertfaktor (St./Sch. Tafel 20, 5.5% [bis 31.12.03]; 4.2%	Nutzungsberechtigter	das Einmalentgelt kann nicht ertragsmindernd zum Abzug gebracht werden (reine Vermögensumschichtung)	

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers (Buchwertprinzip)
1.33	(Fortsetzung) [ab 1.1.04]	Grundeigentümer (Grundsatz: keine Schenkung aus dem Geschäftsvermögen)		das Einmalentgelt ist nicht steuerbar; das Nutzungsrecht ist zu passivieren (Rückstellung/Wertberichtigung = Mietwert gemäss aktuell. Ertragswertschätzung x Barwertfaktor (St./Sch. Tafel 20, 4.2% [ab 1.1.04]) und über die Laufzeit erfolgswirksam aufzulösen Differenz Rückstellung - Entgelt ist über das Eigenkapital auszubuchen
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			
2.11	auf einem NLW	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert steuerbar (65% Marktmietwert); effektive Unterhaltskosten sind abziehbar bei Ertragsnutzung ist der Nettoertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	Auflösung der jährlichen Rate der Rückstellung/Wertberichtigung (WB) für Nutzungsrecht
2.12	auf einem LW	Nutzungsberechtigter	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert steuerbar; effektive Unterhaltskosten sind abziehbar; Bewertung: abtretende Generation: Weisung RR; übrige 65% Marktmietwert bei Ertragsnutzung ist der Nettoertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird.	

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers (Buchwertprinzip)
2.12	(Fortsetzung)	Grundeigentümer		Auflösung der jährlichen Rate der Rückstellung/Wertberichtigung (WB) für Nutzungsrecht
2.2	entgeltlich begründeten Nutzungsrechtes			
2.21	gegen Einmalentgelt			
2.211	auf NLW (Zuwendungsnutzung)	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert steuerbar (65% Marktmietwert); effektive Unterhaltskosten sind abziehbar bei Ertragsnutznießung ist der Nettoertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird die Einmalleistung kann vom Nutzungsberechtigten nicht ertragsmindernd zum Abzug gebracht werden	die Einmalleistung wird beim Grundeigentümer nicht als Einkommen erfasst Auflösung der jährlichen Rate der Rückstellung/Wertberichtigung (WB) für Nutzungsrecht
2.212	auf NLW (Vorbehaltsnutzung)	Nutzungsberechtigter	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert steuerbar (65% Marktmietwert); effektive Unterhaltskosten sind abziehbar bei Ertragsnutznießung ist der Nettoertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers (Buchwertprinzip)
2.212	(Fortsetzung)	Grundeigentümer		Auflösung der jährlichen Rate der Rückstellung/Wertberichtigung (WB) für Nutzungsrecht
2.213	auf LW (Zuwendungs- und Vorbehaltsnutzung) grundsätzlich wie 2.211 und 2.212	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert steuerbar; effektive Unterhaltskosten sind abziehbar; Bewertung: abtretende Generation: Weisung RR; übrige 65% Marktmietwert bei Ertragsnutznießung ist der Nettoertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	Auflösung der jährlichen Rate der Rückstellung/Wertberichtigung (WB) für Nutzungsrecht
2.22	gegen periodische Leistungen			
2.221	auf NLW	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert (ENW) grundsätzlich <u>nicht</u> steuerbar; bei Vorzugsnutzungsverhältnissen mit Entgelten < ENW, ist die Differenz Entgelt - ENW aufzurechnen bei Ertragsnutznießung ist der Nettoertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	das periodische Entgelt ist <u>immer</u> steuerbar; entspricht das Entgelt nicht dem ENW, wird die Differenz kapitalisiert und als Rückstel./WB, die über die Nutzungsdauer aufzulösen ist, passiviert

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers (Buchwertprinzip)
2.222	auf LW	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	bei Selbstnutzung ist der Eigennutzungswert (ENW) grundsätzlich <u>nicht</u> steuerbar; bei Vorzugsnutzungsverhältnissen mit Entgelten < ENW, ist die Differenz Entgelt - ENW aufzurechnen (vgl. Weisung RR vom 22.6.04, Rz. 4, StB 50.14) bei Ertragsnutznießung ist der Nettoertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	das periodische Entgelt ist <u>immer</u> steuerbar; entspricht das Entgelt nicht dem ENW, wird die Differenz kapitalisiert und als Rückstel./WB, die über die Nutzungsdauer aufzulösen ist, passiviert
2.3	Entgeltlicher Verzicht auf Ausübung des Nutzungsrechts (Nutzungsrecht bleibt bestehen)	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	steuerbar ist die für den Ausübungsverzicht bezogene Entschädigung; falls es sich um Kapitalabfindung handelt, Besteuerung zum Rentensatz (StG 37 bzw. DBG 37)	sofern Nutzung geschäftsmässig begründet (kein Privataufwand), ist die Entschädigung als Geschäftsaufwand abzugsfähig
3.	Bei Wegfall des Nutzungsrechts infolge:		(Ein Nutzungsrecht endet mit dem Tod der nutzungsberechtigten Person oder durch einen Aufhebungsakt [Löschung, gegenseitige Vereinbarung])	
3.1	Parteivereinbarung bei unentgeltlich aufgehobenem Nutzungsrecht bei NLW und LW	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	der Vermögensverzicht ist steuerlich irrelevant (Schenkungsstatbestand)	der Vermögenszuwachs ist steuerbar (Auflösung der noch bestehenden Rückstellung/Wertbericht.)

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	
			Besteuerung des Nutzungsberechtigten	Besteuerung des Grundeigentümers (Buchwertprinzip)
3.2	Parteivereinbarung bei entgeltlich aufgehob. Nutzungsrecht			
3.21	gegen marktkonformes Einmalentgelt (marktkonform = Kapitalwert für Restlaufzeit) bei NLW und LW	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	das Einmalentgelt ist nicht steuerbar (reine Vermögensumschichtung)	das Einmalentgelt ist nicht steuerbar (Gegenbuchung mit Rückstellung/Wertberichtig.)
3.22	gegen überpreisliches Einmalentgelt (Entgelt > Kapitalwert für Restlaufzeit) bei NLW und LW	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	die Differenz zwischen Entgelt und Kapitalwert für Restlaufzeit bildet steuerbares Einkommen	die Differenz zwischen Entgelt und Kapitalwert für Restlaufzeit kann steuermindernd geltend gemacht werden
3.23	gegen unterpreisliches Einmalentgelt (Entgelt < Kapitalwert für Restlaufzeit) bei NLW und LW	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	die Differenz zwischen Entgelt und Kapitalwert für Restlaufzeit bildet einen steuerlich nicht relevanten Kapitalverlust	die Differenz zwischen Entgelt und Kapitalwert ist steuerbar (erfolgswirksame Ausbuchung der restlichen Rückstellung)
3.3	Zeitablauf, nach:			
3.31	Ablauf der vereinbarten Dauer bei NLW und LW	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	keine Steuerfolgen	keine Steuerfolgen
3.32	Tod der berechtigten Person	Nutzungsberechtigter Grundeigentümer	-	Auflösung der restlichen Rückstellung/Wertberichtigung, sofern noch vorhanden

Vermögenssteuer

Tatbestand		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:	steuerpflichtig ist der Grundeigentümer	steuerbar ist der Vermögenssteuerwert des (nicht mehr nutzungsbelasteten) Grundstückes (steueramtlicher Schätzungswert)
2.1	Parteivereinbarung		
2.2	Ablauf der vereinbarten Dauer		
2.3	Tod der berechtigten Person		