

Weisung zur privilegierten Festlegung des Eigennutzungswertes bei der abtretenden Generation in der Landwirtschaft

(Vom 22. Juni 2004, mit Änderungen bis 2. Juli 2019)

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz,

gestützt auf § 122 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG)¹

erlässt folgende Weisung:

A. Grundlagen

- 1 Das Steuergesetz bestimmt in § 22 Abs. 2 Satz 2 StG, dass der Eigenmietwert für den landwirtschaftlichen Normalbedarf an Wohnraum landwirtschaftlich bewertet wird. § 11 Abs. 1 des Gesetzes über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe vom 21. April 2004 (LSchätzG)² regelt die Eigenmietwertfestlegung und führt dazu aus, dass der Normalbedarf an Wohnraum die gesamte Betriebsleiterwohnung umfasst.

B. Sprachliche Gleichstellung

- 2 Personenbezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf Angehörige beider Geschlechter.

C. Begriffsbestimmung

- 3 Unter abtretender Generation werden die Eltern (Vater und/oder Mutter), Schwiegereltern (Schwiegervater und/oder Schwiegermutter), Grosseltern (Grossvater und/oder Grossmutter), Tante und/oder Onkel des neuen Betriebsleiters verstanden, welche das landwirtschaftliche Gewerbe gemäss Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)³ vor der Hofübergabe selber, mit der Absicht der regelmässigen Gewinnerzielung bewirtschaftet und nach den Vorschriften des BGBB abgetreten haben.
- 4 Der Eigennutzungswert der abtretenden Generation kann bei der Hofübergabe auf Grund folgender Vertragsverhältnisse entstehen: Verkaufsvertrag mit Einräumung eines Wohnrechts, einer Nutzniessung oder eines langjährigen Mietvertrages mit im Drittvergleich markant reduzierter Miete (Vorzugsmiete). Bei der Vorzugsmiete wird die Differenz zwischen Miete und Eigennutzungswert beim Nutzungsberechtigten als Eigennutzungswert berücksichtigt.

D. Eigennutzungswert

- 5 Der Eigennutzungswert wird bei der abtretenden Generation in der Landwirtschaft gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 StG und § 11 Abs. 1 LSchätzG privilegiert festgelegt, wenn und solange kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- 6 a) Es wird ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGG abgetreten.
- 7 b) Der abtretenden Generation wurde gleichzeitig mit der Hofübergabe schriftlich ein Nutzungsrecht an dem auf dem Hof genutzten Wohnraum eingeräumt.
- 8 c) Die abtretende Generation hat das abgetretene landwirtschaftliche Gewerbe gemäss Art. 7 BGG bis anhin selber, mit der Absicht der regelmässigen Gewinnerzielung bewirtschaftet.
- 9 d) Die abtretende Generation hat das landwirtschaftliche Gewerbe zum Ertragswert gemäss den Vorschriften des BGG abgetreten.
- 10 e) Der Erwerber führt die landwirtschaftliche Liegenschaft selber als landwirtschaftliches Gewerbe mit der Absicht der regelmässigen Gewinnerzielung.
- 11 Wird das landwirtschaftliche Gewerbe einer weiteren Generation gemäss den vorstehenden Ziffern 5 – 10 abgetreten, bleibt der privilegierte Eigennutzungswert auch für die vorabtretende Generation bestehen.

E. Schlussbestimmungen

I. Inkrafttreten und zeitlicher Anwendungsbereich⁴

- 12 Diese Weisung tritt mit dem LSchätzG in Kraft und findet Anwendung für Hofübergaben ab dem 1. Januar 2004 bis 31. März 2018.⁵

II. Übergangsbestimmung

- 13 Der Eigennutzungswert der abtretenden Generation, welcher vor der Inkraftsetzung dieser Weisung bereits auf Grund eines vertraglich festgelegten Wohnrechts oder einer Nutzniessung bestanden hat, wird ebenfalls gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 StG und § 11 Abs. 1 LSchätzG privilegiert festgelegt, wenn die abgetretene landwirtschaftliche Liegenschaft weiterhin vom Eigentümer als landwirtschaftliches Gewerbe mit der Absicht der regelmässigen Gewinnerzielung bewirtschaftet wird.

III. Publikation

- 14 Diese Weisung wird im Steuerbuch publiziert.⁶

¹ SRSZ 172.200.

² SRSZ 172.220.

³ SR 211.412.11.

⁴ Gliederungstitel in der Fassung vom 2. Juli 2019.

⁵ Geändert am 2. Juli 2019.

⁶ Geändert am 2. Juli 2019.