



Merkblätter Landwirtschaft

Gültig per 17. November 2020

Inhaltsverzeichnis	Datum
A ▪ Aufteilung Erwerbseinkommen unter Ehegatten	01.03.2008
B ▪ Bewirtschafterwechsel unter Ehegatten	14.11.2000
E ▪ Entschädigungen für Feuerbrandschäden	01.10.2007
G ▪ Gemeinschaftsverträge in der Landwirtschaft	14.11.2000
H ▪ Hofabtretung innerhalb der Familie oder an einen nahestehenden Dritten	04.12.2006
L ▪ Liegenschaftenrechnungen	14.11.2000
M ▪ Mietverhältnisse und Vorzugsmieten bei landw. Liegenschaften	01.03.2008
▪ Mietwert – Eigenmietwert - Eigennutzungswert, Erklärung der Begriffe	14.11.2005
S ▪ Subventionen und Leistungen anderer Dritter	04.12.2006
U ▪ Überführung von landwirtschaftlichen Geschäftsliegenschaften in das Privatvermögen <i>Für Sachverhalte, die sich ab dem 1. Mai 2020 verwirklicht haben.</i>	17.11.2020
▪ Überführung von Liegenschaften des Geschäfts- in das Privatvermögen <i>Für Sachverhalte, die sich bis zum 30. April 2020 verwirklicht haben.</i>	04.12.2006
W ▪ Wohnrecht, Besteuerung beim Wohnrechtsgeber	04.12.2006
▪ Wohn- und Nutzungsrechtsbewertung (inkl. Nebenleistungen)	04.12.2006
Z ▪ Zuordnung zum Geschäfts- / Privatvermögen in der Landwirtschaft	01.11.2011



Merkblatt Landwirtschaft

Aufteilung des Erwerbseinkommens unter Ehegatten

1. Ausgangslage

In der letzten Zeit wird uns immer häufiger folgende Frage gestellt:

Ist es möglich, das auf dem Landwirtschaftsbetrieb gemeinsam erwirtschaftete Einkommen auf die beiden Ehegatten aufzuteilen?

Gründe für solche Anfragen sind:

1.1 Einfluss auf AHV-Beiträge

Seit der 10. AHV-Revision ist das Leistungsniveau zwischen Mann und Frau im Wesentlichen ausgeglichen. Trotzdem ist eine Aufteilung des Einkommens zurzeit vor allem aus Gründen der gerechten Behandlung der Ehegatten und aus der Sicht der Vorteile bei der Beitragszahlung von Bedeutung.

1.2 Möglichkeiten einer Altersvorsorge

Mitarbeitende Ehegatten, die über ein eigenes AHV-Einkommen verfügen, können auch selbstständig Beiträge in die berufliche Vorsorge (2. Säule) oder in die gebundene Vorsorge (Säule 3a) einzahlen.

1.3 Abzugsmöglichkeiten bei den Steuern

Grundsätzlich hat die Aufteilung der Einkommen auf das steuerpflichtige Erwerbseinkommen keine Auswirkung, da die Einkommen der Ehegatten zusammengezählt und gemeinsam besteuert werden. Auswirkungen hat die Einkommensaufteilung jedoch auf die Berufsauslagen und die Abzugsmöglichkeiten von Beiträgen in die berufliche und gebundene Vorsorge (2. und 3. Säule).

1.4 Mutterschaftsversicherung

Die neu geschaffene Mutterschaftsversicherung wird in den nächsten Monaten in Kraft treten. Mutterschaftstaggelder während 14 Wochen werden jedoch nur jenen Müttern zustehen, welche über ein eigenes AHV-Einkommen verfügen.

2. Möglichkeiten der Einkommensaufteilung

Für die Aufteilung der Einkommen gibt es folgende Möglichkeiten:

2.1 Variante 1

Deklaration eines Lohnes an den anderen Ehepartner. Für die effektiv geleistete Tätigkeit im Betrieb wird dem Ehepartner ein Lohn bezahlt und auch mit der AHV abgerechnet.

2.2 Variante 2

Die Bäuerin führt einen Betriebszweig eigenverantwortlich und ist bei der Ausgleichskasse als Selbstständigerwerbende angemeldet. Sie tritt unabhängig vom Ehepartner nach aussen auf und führt eine eigene Aufzeichnung bzw. Buchhaltung. Sie erfüllt mit ihrer Einzelunternehmung die Anforderungen an eine selbstständige Erwerbstätigkeit.

2.3 Variante 3

Das Ehepaar führt den Betrieb partnerschaftlich und gleichberechtigt und tritt gemeinsam gegen aussen auf. Beide sind bei der Ausgleichskasse als Selbstständigerwerbende angemeldet.

3. Steuerrechtliche Anforderungen

Aus steuerlicher Sicht ergeben sich keine Probleme, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

3.1 Variante 1, unselbstständige Tätigkeit

Arbeitet die Ehefrau im Betrieb mit, kann für sie jederzeit, wie für andere Angestellte, ein Einkommen für die geleistete Arbeit im Betrieb bei der AHV deklariert werden. Wird der Lohn der Ehefrau mit der AHV ordentlich abgerechnet und liegt ein vorschriftgemäss ausgefüllter und richtig deklariertes Lohnausweis vor, so wird diese Erwerbstätigkeit wie bei einem Drittverhältnis betrachtet.

3.2 Variante 2, selbstständige Tätigkeit durch eigenen Betriebszweig

Damit eine selbst. Erwerbstätigkeit als solche anerkannt wird, gilt es folgende generelle Anforderungen zu erfüllen:

- Wird ein Betriebszweig eigenverantwortlich geleitet, so muss die betroffene Person offiziell gegen **aussen auftreten**. Die selbstständigerwerbende Person unterzeichnet eigenhändig Bestellungen, tätigt Verkäufe, unterzeichnet Rechnungen usw. für den eigenständig geführten Betriebszweig. Sie verfügt auch über ein eigenes Geschäftskonto. Sie muss das **Unternehmerrisiko** selber tragen.
- Wird ein Betriebszweig auf eigene Rechnung geführt, so muss eine eigene Aufzeichnung / Buchhaltung erstellt werden, damit eine klare Abgrenzung der Vermögenswerte sowie der Geschäftserträge und -aufwendungen ersichtlich ist.

3.3 Variante 3, selbstständige Tätigkeit beider Ehegatten durch gemeinsame Betriebsführung

Steuerlich wird diese selbstständige Erwerbstätigkeit anerkannt, **wenn diese selbstständige Tätigkeit vorgängig bei der zuständigen Ausgleichskasse angemeldet und durch diese anerkannt worden ist.**

3.4 Weitere Anforderungen an die Steuerdeklaration

- Grundsätzlich gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei allen anderen Gesellschaftsformen in der Landwirtschaft (vgl. Merkblatt Gemeinschaftsverträge in der Landwirtschaft).
- Eine Kopie der schriftlichen **Anerkennung der selbst. Erwerbstätigkeit durch die AHV** sowie eine Kopie des Gesellschaftsvertrages muss der Steuererklärung beigelegt werden.
- Wird der ganze Betrieb partnerschaftlich geführt, so muss jede betroffene Person offiziell gegen aussen auftreten (z.B. Buchhaltungsabschluss lautet auf beide Namen usw.). Sie verfügt über eine Vollmacht des Geschäftskonto des Ehegatten. Sie muss ein Unternehmerisiko selber tragen. Sie haften solidarisch und unbeschränkt.
- Im Buchhaltungsabschluss muss die Einkommens- und Vermögensaufteilung zwischen den Ehegatten **gleich wie bei den übrigen Betriebsgemeinschaften** vorgenommen werden (z.B. Vater/Sohn oder Geschwisterbetrieb usw.) Hinweise wie diese Jahresabrechnung erstellt werden kann, befinden sich im Anhang und im Merkblatt Gemeinschaftsverträge in der Landwirtschaft.

3.5 Allgemeiner Hinweis für die Steuerdeklaration

Nur wenn das Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit in der Steuererklärung korrekt als solches deklariert wird, können der AHV-Ausgleichskasse die entsprechenden Einkommen gemeldet werden.

4. Zusammenfassung

Ob eine unselbstständige Tätigkeit, eine selbstständige Tätigkeit mit einem eigenen Betriebszweig oder eine selbstständige Tätigkeit durch gemeinsame Betriebsführung vorliegt, spielt aus steuerlicher Sicht keine Rolle, sofern die aufgelisteten Anforderungen erfüllt sind und die Deklaration richtig erfolgt. Es ist jedoch zu empfehlen, die Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten einer Einkommensaufteilung mit einem Berater / Treuhänder zu besprechen und bei Unklarheiten bei der Steuerverwaltung nachzufragen.

Hinweis Merkblatt:

- **Gemeinschaftsverträge in der Landwirtschaft**

Im Anhang:

- Abrechnungen einer Betriebsgemeinschaft (Auszüge aus einem Mustervertrag)
- Beispiel einer Jahresrechnung
- Steuerveranlagung und AHV-Abrechnung

Die Musterverträge sowie die Kommentare zu den Musterverträgen über die Errichtung von Betriebsgemeinschaften können bei den landw. Beratungsstellen oder bei Agrotreu-handstellen werden.

5. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

6. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

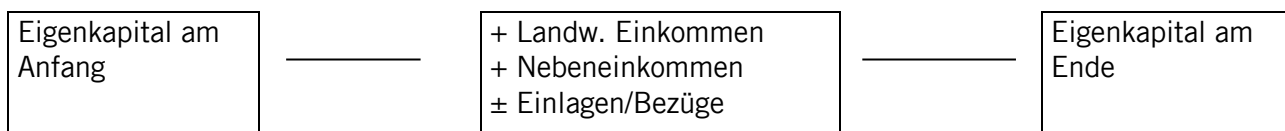
Schwyz, 1. März 2008¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.

Anhang

1. Beispiel einer Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung basiert auf dem Buchhaltungsabschluss der Gemeinschaft und bezweckt die anschliessende gegenseitige Verrechnung der Leistungen und Bezüge unter den Partnern. Dabei sind die folgenden Buchhaltungsgrössen massgebend:



Schlussergebnis der Jahresabrechnung ist immer eine Eigenkapitalveränderung bei jedem Partner. Einkommen und Privatbezüge werden anhand der Buchhaltungskonti, dem vereinbarten Zins für das Eigenkapital und den geleisteten Arbeitstagen je Partner berechnet. Die resultierenden Eigenkapitalveränderungen werden mit dem Startkapital jedes Partners verrechnet.

1) Verteilung des Gesamteinkommens

	Partner 1	Partner 2	Gemeinschaft
Landw. Einkommen			131'500
+ Nebeneinkommen (Vertrag Ziffer 5.2)			9'000
Gesamteinkommen			140'500
./. Zinsanspruch			
– Partner 1: 150'000 à 3.5 %	5'250		- 5'250
– Partner 2: 130'000 à 3.5 %		4'550	- 4'550
Resteinkommen (Arbeitseinkommen)			= 130'700
davon: – Partner 1: 310 Arbeitstage	67'528		67'528
– Partner 2: 290 Arbeitstage		63'172	63'172
Gesamteinkommen der Partner	72'778	67'722	

2) Kapitalkonti der Partner

Eigenkapital Anfang	150'000	130'000	280'000
+ Gesamteinkommen (siehe oben)	+ 72'778	+ 67'722	+ 140'500
./. Bezüge / + Einlagen (gemäss Buchhaltung)	- 65'610	- 59'220	- 124'830
± Erfolgsneutrale Verrechnung zwischen den Partnern:			
– Arbeitsentschädigung Wohnungsbau	+ 3'000	- 3'000	
– Lohn für Waldarbeit	- 1'000	+ 1'000	
Eigenkapital Ende	159'168	140'502	295'670

Die Unterzeichneten bestätigen hiermit die Richtigkeit des Buchhaltungsabschlusses sowie des oben berechneten Eigenkapitals am Ende des Rechnungsjahres.

Ort und Datum:

Unterschrift:

.....

.....

.....

Liegenschaftsrechnung z.B. Partner 1
(wenn er alleiniger Eigentümer der Liegenschaft ist)

a. Erfolgsrechnung	Aufwand	Ertrag
Hauptreparaturen (ohne wertverm. Invest.)	7'630.--	
Gebäudeversicherungen	1'813.--	
Aufwendungen für Wald (inkl. Lohn an Partner 2 CHF 1'000)	1'346.--	
Abschreibungen gemäss Wegleitung Steuererklärung	10'230.--	
Schuldzinsen	12'422.--	
Verwaltungskosten	626.--	
Nutzungsentschädigungen der Gemeinschaft		18'000.--
Eigenmietwert des selbstbenutzten Wohnraumes		7'650.--
Ertrag vermieteter Wohnung		9'600.--
Weitere Liegenschaftserträge		-.--
Waldertrag		4'425.--
Aufwand/Ertrag total	34'067.--	39'675.--
Gewinn/Verlust (Saldo)	5'608.--	
Total	39'675.--	39'675.--

b. Buchwert der Liegenschaft	
Wert am Anfang	305'402.--
Wertvermehrende Investitionen	-.--
Abschreibung	10'230.--
Wert am Ende	295'190.--

Die Liegenschaftsrechnung ist für die Steuerdeklaration jedes Partners, welcher seine Liegenschaft der Gemeinschaft zur Nutzung zur Verfügung stellt, erforderlich.

Die Buchwerte der Liegenschaften dienen lediglich der Ermittlung der jährlichen Abschreibung, hingegen sind für die Besteuerung als Vermögen die Steuerwerte der Liegenschaften massgebend.

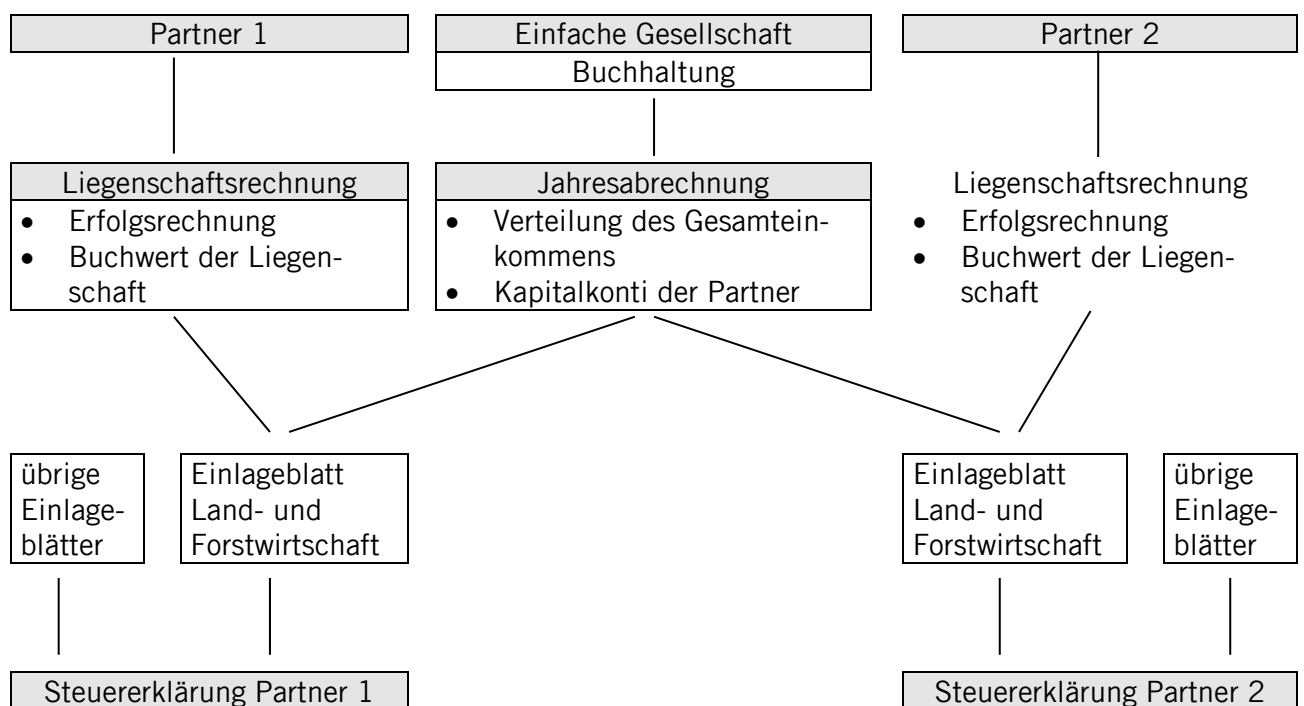
2. Steuerveranlagung und AHV-Abrechnung

2.1 Rechtslage/Veranlagung

Die Betriebsgemeinschaft als einfache Gesellschaft unterliegt keiner separaten Besteuerung. Hingegen sind die Partner als Selbständigerwerbende verpflichtet, ihren Einkommens- und Vermögensanteil aus der gemeinsamen Bewirtschaftung steuerlich zu deklarieren.

Bei der Deklaration muss die Steuerbehörde über die Gründung der Gemeinschaft als einfache Gesellschaft in Kenntnis gesetzt werden.

2.2 Steuerveranlagung von einfachen Gesellschaften und deren Partner



Partner 1 und Partner 2

Einkommen: Besteuert wird der Einkommensanteil aus der Gemeinschaft, der Ertrags- oder Aufwandüberschuss aus der Liegenschaftsrechnung sowie andere Einkommen.

In der Liegenschaftsrechnung werden alle Erträge und Aufwendungen (inkl. Abschreibungen) aus Liegenschaften, die als Geschäftsvermögen gelten, deklariert. Da diese Rechnung sehr unterschiedlich in ihrem Umfang und ihrer Komplexität sein kann, ist zu empfehlen, sich bei einer Treuhandstelle für ein geeignetes Aufzeichnungssystem beraten zu lassen.

Vermögen: Besteuerung des Eigenkapitalanteils am Gemeinschaftsvermögen und Steuerwert der Liegenschaften abzüglich der Schulden.

Den Steuererklärungsformularen beider Partner ist je eine Kopie der Buchhaltungsabschlüsse beider Bemessungsjahre beizulegen. Dies erspart Rückfragen der Steuerverwaltung.

2.3 Übertragung von Vermögensbestandteilen

Falls Vermögensbestandteile eigentümlich übertragen werden, ist auf die bisherige steuerliche Einschätzung zu achten. Übernimmt beispielsweise die Gemeinschaft Inventar von einem Partner zu einem höheren Wert als dieses bisher versteuert wurde, kann dies - je nach Kanton - zusätzliche Liquidationsgewinn- bzw. bei einem tieferen Wert Schenkungssteuern zur Folge haben.

2.4 AHV-Abrechnung

Beide Partner schulden ihre Beiträge aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Sie werden aufgrund der letzten Veranlagung für die direkte Bundessteuer oder die Staatssteuer festgesetzt. Vom Erwerbseinkommen kann der Zins des im Betrieb investierten Eigenkapitals abgezogen werden. Für kleinere Jahreseinkommen gelten reduzierte Beitragsansätze.

3. Auskünfte und Beratung

Weitere Auskünfte erteilen die zuständigen kantonalen landwirtschaftlichen Beratungsdienste und Treuhandstellen. Hier können Sie sich auch persönlich beraten lassen, beispielsweise zur Einführung einer Buchhaltung auf Ihrem Betrieb oder zur Abfassung eines schriftlichen Gesellschaftsvertrages.



Merkblatt Landwirtschaft

Bewirtschafterwechsel unter Ehegatten

1. Allgemeines

Keine Direktzahlungen mehr erhalten Bewirtschafter oder Bewirtschafterinnen, die vor dem 1. Januar des Betriebsjahres das 65. Altersjahr erreicht haben

Was muss steuerlich beachtet werden, wenn neu der andere Ehegatte als Bewirtschafter/in beim Landwirtschaftsamt gemeldet wird? Was ist zu unternehmen, damit dieser Bewirtschafterwechsel steuerlich keine Probleme bereitet?

Gemäss Art. 2 der Direktzahlungsverordnung erhalten Bewirtschafter oder Bewirtschafterinnen Direktzahlungen, **welche einen Betrieb führen. Ein Bewirtschafter/in muss daher einen Betrieb auf eigene Rechnung und Gefahr führen.** Die gleichen Anforderungen stellt u.a. auch die Steuerverwaltung, damit eine selbstständige Erwerbstätigkeit anerkannt werden kann.

Bei der Übertragung der Landwirtschaft an den anderen Ehegatten überprüft die Steuerverwaltung folgendes:

- a) Ist die übernehmende Person beim Landwirtschaftsamt als Bewirtschafter/in gemeldet?
- b) Hat sich die übernehmende Person bei der AHV als Selbstständigerwerbende/r angemeldet?
- c) Liegt ein Kauf- oder Abtretungsvertrag für das Inventar vor? Im Vertrag muss der Zeitpunkt der Übertragung sowie der Wert des Inventars festgehalten werden.
- d) Tritt die Person als neue/r Bewirtschafter/in offiziell auf (eigene Aufzeichnungen usw.)?

Werden diese Bedingungen kumulativ erfüllt, so anerkennt die Steuerverwaltung die Übertragung der Bewirtschaftung an den Ehegatten.

⇒ **Es gilt zu beachten, dass in den meisten Fällen auch eine landw. Liegenschaft im Geschäftsvermögen vorliegt. Diese bleiben aufgrund der Praxis im Kanton Schwyz dem Eigentümer zugewiesen (zivilrechtlichen Betrachtung). Es wird steuerlich von einer Verpachtung des Betriebes an den Ehegatten ausgegangen. Die Liegenschaft kann in der Regel im Geschäftsvermögen bleiben, sofern die Bedingungen gemäss Art. 18a Abs. 2 DBG erfüllt sind (vgl. Kreisschreiben Nr. 31 der ESTV).**

2. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

3. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 14. November 2000¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.



Merkblatt Landwirtschaft

Entschädigungen für Feuerbrandschäden

1. Ausgangslage

Der Kanton Schwyz leistet Entschädigungszahlungen bei Rodung von Kernobstbäumen infolge Feuerbrand. Die Zahlungen umfassen folgende Abgeltungen:

- Abgeltung der Rodungskosten
- Abgeltung für den Ersatzbaum
- Abgeltung für den Ertragsausfall in Obstanlagen
- Abgeltung für den Ertragsausfall bei Hochstammbäumen

Die verschiedenen Abgeltungen werden in der Regel nicht detailliert ausgewiesen. Deshalb erfolgt die Besteuerung nach folgendem vereinfachten Schema:

1.1 Obstanlagen

- Zwei Drittel der Zahlung (Rodungsentschädigungen und Ersatzbaum) sind in der Steuerperiode der Entstehung des Rechtsanspruchs zusammen mit dem übrigen Einkommen zum vollen Steuersatz steuerbar.
- Das restliche Drittel (Ertragsausfall) wird gemäss § 37 des Steuergesetzes (StG) bzw. Art. 37 Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) besteuert, d.h. Besteuerung ebenfalls zusammen mit dem übrigen Einkommen in der Steuerperiode der Entstehung des Rechtsanspruchs, wobei für die Ermittlung des satzbestimmenden Einkommens der Ertragsausfall **zu einem Drittel** berücksichtigt wird.

1.2 Hochstammbäume

- Zwei Drittel der Zahlung (Rodungsentschädigungen und Ersatzbaum) sind in der Steuerperiode der Entstehung des Rechtsanspruchs zusammen mit dem übrigen Einkommen zum vollen Steuersatz steuerbar.
- Das restliche Drittel (Ertragsausfall) wird gemäss § 37 StG / Art. 37 DBG besteuert, d.h. Besteuerung ebenfalls zusammen mit dem übrigen Einkommen in der Steuerperiode der Entstehung des Rechtsanspruchs, wobei für die Ermittlung des satzbestimmenden Einkommens der Ertragsausfall nur **zu einem Achtel** berücksichtigt wird.

1.3 Ersatzbeschaffung Obstanlagen

Eine Ersatzbeschaffungsrückstellung gemäss § 68 StG und Art. 64 DBG ist möglich.

2. Verbuchung

Der Rechtsanspruch auf die Zahlung entsteht mit der Rodung der befallenen Bäume, weshalb die Zahlung im Rodungsjahr zu verbuchen ist. Die Entschädigungszahlungen und die Aufwendungen (Rodungskosten, Bäume etc.) müssen laufend in einem separaten Buchhaltungs-Konto sichtbar verbucht werden. Detailliert bilanzierte Bäume werden sofort wertberechtigt. Die übrigen Aktiven (Gerüst, Zäune, Hagelnetz) werden ordentlich abgeschrieben.

3. Beilage in Steuererklärung

Die entsprechenden Belege der Entschädigungsabrechnungen sind zusammen mit dem Detail des separaten Buchhaltungs-Kontos der Steuererklärung im betroffenen Jahr beizulegen.

4. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

5. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 1. Oktober 2007¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.



Merkblatt Landwirtschaft

Gemeinschaftsverträge in der Landwirtschaft

1. Ausgangslage

Aufgrund der neuen Landwirtschaftsgesetzgebung und der sich stark veränderten, wirtschaftlichen Situation in der Landwirtschaft werden vermehrt Zusammenarbeitsformen eingegangen.

2. Aus steuerlicher Sicht sind von Bedeutung

2.1 Betriebsgemeinschaft (BG)

Zusammenschluss von Betrieben zu einer Organisationseinheit

2.2 Geschwistergemeinschaft

Bewirtschaftung eines Betriebes durch Geschwister

2.3 Generationengemeinschaft

Zusammenschluss von Betrieben zu einer Organisationseinheit Bewirtschaftung eines Betriebes durch zwei Generationen (z.B. Vater/Sohn)

3. Alle diese Formen der Zusammenarbeit werden auch steuerrechtlich anerkannt, wenn folgende Punkte erfüllt werden

- a) Anerkennung durch das Landwirtschaftsamt (nur bei der Betriebsgemeinschaft)
- b) Alle Teilhaber / Gesellschaftsmitglieder müssen gegenüber dem Landwirtschaftsamt als Bewirtschafter gemeldet sein
- c) Alle Teilhaber / Gesellschaftsmitglieder müssen als selbstständig Erwerbende bei der AHV gemeldet sein.
- d) Die Zusammenarbeit ist anhand von Verträgen auszuweisen

4. Folgende Punkte sind vertraglich zu regeln

- Die Einbringungswerte von Mit-/Gesamteigentum (Inventar usw.)
- Die Einbringung zur Nutzung von Land und Gebäuden (Verpachtung an die Gesellschaft)
- Wie die Aufteilung des Gesamteinkommens und des Gesellschaftsvermögens erfolgt
- Wie die Gesellschaft aufgelöst werden soll

- Wie die Liquidation zu erfolgen hatte

In diesem Zusammenhang zu empfehlen sind die Musterverträge der landw. Beratung. Darin werden die vorerwähnten Punkte geregelt. Zu beziehen sind diese Verträge bei der landw. Betriebsberatung an der landw. Schule in Pfäffikon.

5. Steuerliche Behandlung

Bei den drei Gemeinschaftsformen handelt es sich um einfache Gesellschaften und diese unterliegen keiner separaten Besteuerung. Hingegen sind die Partner als Selbstständigerwerbende verpflichtet, ihre Einkommens- und Vermögensanteile aus der gemeinsamen Bewirtschaftung steuerlich zu deklarieren.

⇒ Die Steuerbehörde muss über die Gründung der Gemeinschaft als einfache Gesellschaft in Kenntnis gesetzt werden.

6. Besonderheit Landwirtschaft

Von einem aktiven Mitglied der Betriebsgemeinschaften zur Verfügung gestellte Liegenschaften sind in der Regel dem Geschäftsvermögen zuzuordnen.

7. Steuerdeklaration und Jahresabrechnung

Den Steuererklärungsformularen beider Partner sind immer folgende Unterlagen beizulegen:

- Kopie des Buchhaltungsabschlusses
- Jahresabrechnung über die Verteilung des gemeinsamen Einkommens
- Aufteilung des Gesellschaftsvermögens
- die detaillierten Kapitalkonten jedes Gesellschafters

In den Kommentaren zu den Musterverträgen sind Erklärungen zur Steuerveranlagung sowie Beispiele von Jahresabrechnungen enthalten.

8. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

9. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

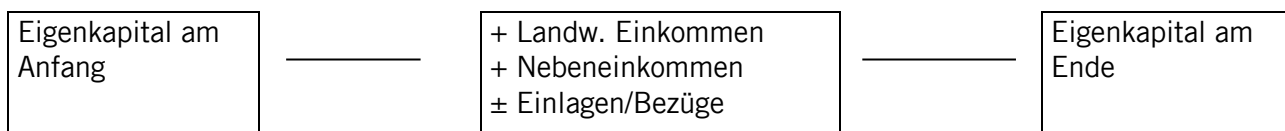
Schwyz, 14. November 2000¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.

Anhang

1. Beispiel einer Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung basiert auf dem Buchhaltungsabschluss der Gemeinschaft und bezweckt die anschliessende gegenseitige Verrechnung der Leistungen und Bezüge unter den Partnern. Dabei sind die folgenden Buchhaltungsgrössen massgebend:



Schlussergebnis der Jahresabrechnung ist immer eine Eigenkapitalveränderung bei jedem Partner. Einkommen und Privatbezüge werden anhand der Buchhaltungskonti, dem vereinbarten Zins für das Eigenkapital und den geleisteten Arbeitstagen je Partner berechnet. Die resultierenden Eigenkapitalveränderungen werden mit dem Startkapital jedes Partners verrechnet.

1) Verteilung des Gesamteinkommens

	Partner 1	Partner 2	Gemeinschaft
Landw. Einkommen			131'500
+ Nebeneinkommen (Vertrag Ziffer 5.2)			9'000
Gesamteinkommen			140'500
./. Zinsanspruch			
– Partner 1: 150'000 à 3.5 %	5'250		- 5'250
– Partner 2: 130'000 à 3.5 %		4'550	- 4'550
Resteinkommen (Arbeitseinkommen)			= 130'700
davon: – Partner 1: 310 Arbeitstage	67'528		67'528
– Partner 2: 290 Arbeitstage		63'172	63'172
Gesamteinkommen der Partner	72'778	67'722	

2) Kapitalkonti der Partner

Eigenkapital Anfang	150'000	130'000	280'000
+ Gesamteinkommen (siehe oben)	+ 72'778	+ 67'722	+ 140'500
./. Bezüge / + Einlagen (gemäss Buchhaltung)	- 65'610	- 59'220	- 124'830
± Erfolgsneutrale Verrechnung zwischen den Partnern:			
– Arbeitsentschädigung Wohnungsbau	+ 3'000	- 3'000	
– Lohn für Waldarbeit	- 1'000	+ 1'000	
Eigenkapital Ende	159'168	140'502	295'670

Die Unterzeichneten bestätigen hiermit die Richtigkeit des Buchhaltungsabschlusses sowie des oben berechneten Eigenkapitals am Ende des Rechnungsjahres.

Ort und Datum:

Unterschrift:

.....

.....

.....

Liegenschaftsrechnung z.B. Partner 1
(wenn er alleiniger Eigentümer der Liegenschaft ist)

a. Erfolgsrechnung	Aufwand	Ertrag
Hauptreparaturen (ohne wertverm. Invest.)	7'630.--	
Gebäudeversicherungen	1'813.--	
Aufwendungen für Wald (inkl. Lohn an Partner 2 CHF 1'000)	1'346.--	
Abschreibungen gemäss Wegleitung Steuererklärung	10'230.--	
Schuldzinsen	12'422.--	
Verwaltungskosten	626.--	
Nutzungsentschädigungen der Gemeinschaft		18'000.--
Eigenmietwert des selbstbenutzten Wohnraumes		7'650.--
Ertrag vermieteter Wohnung		9'600.--
Weitere Liegenschaftserträge		-.--
Waldertrag		4'425.--
Aufwand/Ertrag total	34'067.--	39'675.--
Gewinn/Verlust (Saldo)	5'608.--	
Total	39'675.--	39'675.--

b. Buchwert der Liegenschaft		
Wert am Anfang		305'402.--
Wertvermehrende Investitionen		-.--
Abschreibung		10'230.--
Wert am Ende		295'190.--

Die Liegenschaftsrechnung ist für die Steuerdeklaration jedes Partners, welcher seine Liegenschaft der Gemeinschaft zur Nutzung zur Verfügung stellt, erforderlich.

Die Buchwerte der Liegenschaften dienen lediglich der Ermittlung der jährlichen Abschreibung, hingegen sind für die Besteuerung als Vermögen die Steuerwerte der Liegenschaften massgebend.

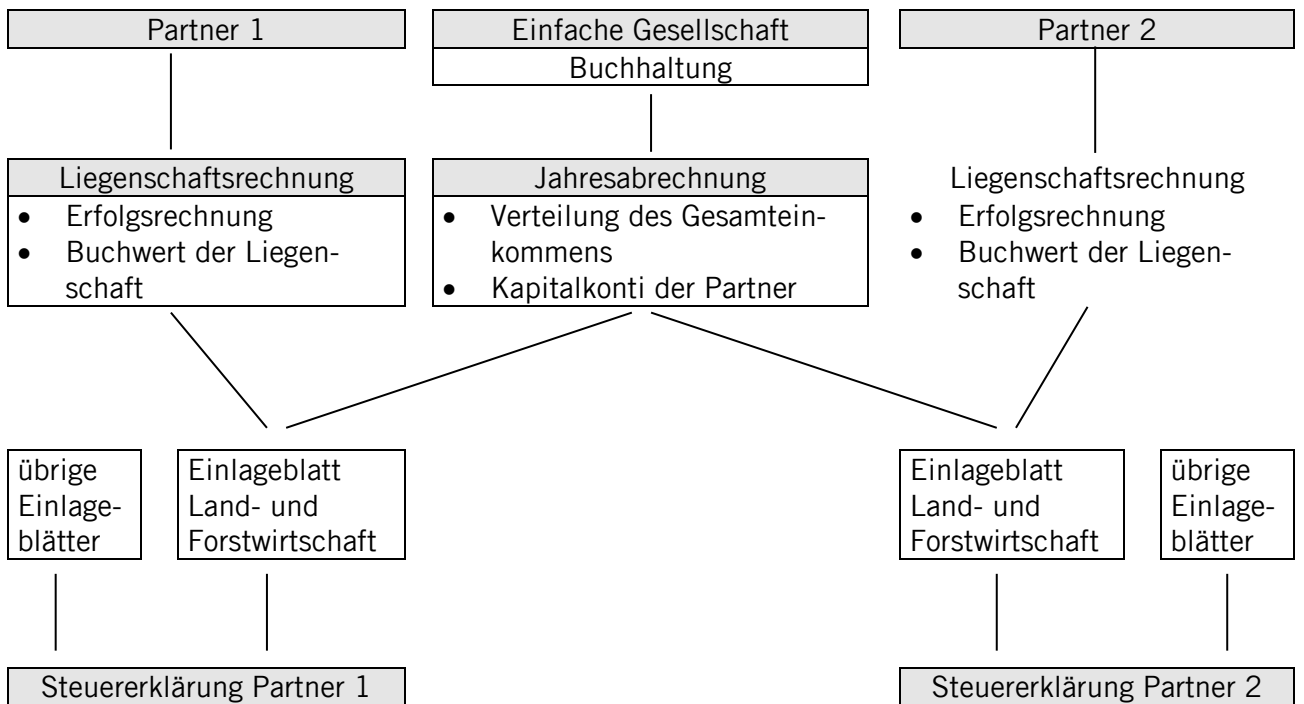
2. Steuerveranlagung und AHV-Abrechnung

2.1 Rechtslage/Veranlagung:

Die Betriebsgemeinschaft als einfache Gesellschaft unterliegt keiner separaten Besteuerung. Hingegen sind die Partner als Selbständigerwerbende verpflichtet, ihren Einkommens- und Vermögensanteil aus der gemeinsamen Bewirtschaftung steuerlich zu deklarieren.

Die Steuerbehörde muss über die Gründung der Gemeinschaft als einfache Gesellschaft in Kenntnis gesetzt werden.

2.2 Steuerveranlagung von einfachen Gesellschaften und deren Partner



Partner 1 und Partner 2

Einkommen: Besteuert wird der Einkommensanteil aus der Gemeinschaft, der Ertrags- oder Aufwandüberschuss aus der Liagenschaftsrechnung sowie andere Einkommen.

In der Liagenschaftsrechnung werden alle Erträge und Aufwendungen (inkl. Abschreibungen) aus Liagenschaften, die als Geschäftsvermögen gelten, deklariert. Da diese Rechnung sehr unterschiedlich in ihrem Umfang und ihrer Komplexität sein kann, ist zu empfehlen, sich bei einer Buchstelle für ein geeignetes Aufzeichnungssystem beraten zu lassen.

Vermögen: Besteuerung des Eigenkapitalanteils am Gemeinschaftsvermögen und Steuerwert der Liagenschaften abzüglich der Schulden.

Den Steuererklärungsformularen beider Partner ist je eine Kopie der Buchhaltungsabschlüsse beider Bemessungsjahre beizulegen. Dies erspart Rückfragen der Steuerverwaltung.

2.3 Übertragung von Vermögensbestandteilen

Falls Vermögensbestandteile eigentumsässig übertragen werden, ist auf die bisherige steuerliche Einschätzung zu achten. Übernimmt beispielsweise der die Gemeinschaft Inventars von einem Partner zu einem höheren Wert als dieses bisher versteuert wurde, kann dies - je nach Kanton - zusätzliche Liquidationsgewinn- bzw. bei einem tieferen Wert Schenkungssteuern zur Folge haben.

2.4 AHV-Abrechnung

Beide Partner schulden ihre Beiträge aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Sie aufgrund der letzten Veranlagung für die direkte Bundessteuer oder die Staatssteuer festgesetzt. Vom Erwerbseinkommen kann der Zins des im Betrieb investierten Eigenkapitals abgezogen werden. Für kleinere Jahreseinkommen gelten reduzierte Beitragsansätze.

3. Auskünfte und Beratung

Weitere Auskünfte erteilen die zuständigen kantonalen landwirtschaftlichen Beratungsdienste und Buchstellen. Hier können Sie sich auch persönlich beraten lassen, beispielsweise zur Einführung einer Buchhaltung auf Ihrem Betrieb oder zur Abfassung eines schriftlichen Gesellschaftsvertrages.

Merkblatt Landwirtschaft

Hofabtretung innerhalb der Familie oder an einen nahestehenden Dritten

Veräusserung von Geschäftsliegenschaften

1. Übertragung der stillen Reserven bei Geschäftsübergabe innerhalb der Familie oder an Nahestehende (Buchwertfortführung); *Allgemein*

1.1 Ausgangslage

Wird eine Einzelfirma mit einer Liegenschaft im Geschäftsvermögen unter dem Verkehrswert an Nahestehende (Ehegatten, Nachkommen usw.) abgetreten, gilt es einerseits allgemein sicherzustellen, dass Grundstückgewinn- und Einkommenssteuern aufeinander abgestimmt behandelt werden, andererseits gilt es im Besonderen zu klären, ob die stillen Reserven weiterhin betrieblich verknüpft bleiben oder ob der Veräusserer darüber abzurechnen hat.

Grundsätzlich wird eine Gleichbehandlung der Landwirte mit den übrigen Selbstständigerwerbenden angestrebt. Grundlage hierbei bildet das Kreisschreiben Nr. 6 der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) vom 15.6.1995 betreffend der einkommenssteuerlichen Folgen der Hofübergabe zum Ertragswert gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (www.steuerkonferenz.ch).

1.2 Rechtliches

1.2.1 Kantonale Steuern

Bei Veräusserung einer Liegenschaft, die sich im Geschäftsvermögen befindet, unterliegt die Differenz zwischen Buchwert und Anlagekosten als sog. wiedereingebrachte Abschreibungen kantonal der Einkommenssteuer (vgl. § 19 Abs. 4 StG).

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens oder von Anteilen an solchen (§ 104 Abs. 1 StG). Der Grundstückgewinn entspricht dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt (§ 113 Abs. 1 StG).

1.2.2 Direkte Bundessteuer

Bei der direkten Bundessteuer stellt der Kapitalgewinn (Differenz Buchwert zum Veräusserungspreis bzw. Verkehrswert) selbstständiges Erwerbseinkommen dar (vgl. Art. 18 Abs. 2 DBG). Die Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken werden den steuerbaren Einkünften nur bis zur Höhe der Anlagekosten zugerechnet (Art. 18 Abs. 4 DBG).

1.3 Steuerlicher Vollzug

1.3.1 Kantonale Steuern

Bei Veräusserung einer Liegenschaft, welche weiterhin als Geschäftsvermögen anerkannt werden kann, wird auf eine steuerliche Abrechnung beim Verkäufer verzichtet, sofern der Käufer durch Unterzeichnung eines Revers sämtliche auf der Liegenschaft lastenden stillen Reserven übernimmt.

Bei Veräusserungen, welche bei der Grundstückgewinnsteuer (GGSt) auf Antrag hin einen Aufschub der Besteuerung im Sinne von §107 Bst. a StG (infolge Erbvorbezug und Schenkung) zur Folge haben, ist dieser Revers im entsprechenden Antragsformular (Antrag auf Aufschub der Besteuerung infolge Erbvorbezug / Schenkung / Vermächtnis) zu unterzeichnen.

Bei der Grundstückgewinnsteuer gibt es im Rahmen des vorliegenden Themas zwei Möglichkeiten für einen Besteuerungsaufschub: Entweder einen Besteuerungsaufschub von Gesetzes wegen infolge Erbgang (vgl. § 107 Bst. a StG) oder einen Besteuerungsaufschub infolge Antrags bei Erbvorbezug, gemischter Schenkung oder teilentgeltlichen Vermächtnissen (vgl. § 6 Grundstückgewinnsteuerverordnung; StB 21.13). Liegt ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer vor und wird kein Revers unterzeichnet, so wird über die stillen Reserven abgerechnet. Diesfalls liegt für die Steuerverwaltung eine Privatentnahme und damit eine steuersystematische Realisierung der stillen Reserven vor (1. Schritt: Übertragung der EF zum VW ins PV; 2. Schritt: Übertragung der EF aus dem PV) (vgl. Höhn/Waldburger, Steuerrecht II, Bern 2002, S. 405), weshalb beim Verkäufer die Differenz zwischen Buchwert und Anlagekosten besteuert wird.

Mit der Übernahme der stillen Reserven kann der Käufer die Buchwerte des Veräusserers übernehmen, selbst wenn der Kaufpreis tiefer angesetzt wird. Liegt der Kaufpreis über dem Buchwert, so findet in diesem Umfang eine Teilrealisation der stillen Reserven statt, was deren Besteuerung zur Folge hat.

Bei all jenen Fällen, bei denen kantonale kein Aufschub der Besteuerung der GGSt vorliegt, kann auf die Erstellung eines Revers verzichtet werden. Beim Käufer gilt der Kaufpreis als neuer Anlagewert bei der GGSt und folglich wird ein späterer Verkaufsgewinn kantonale mit der GGSt erfasst.

1.3.2 Direkte Bundessteuer

a) Geschäftsvermögen im Allgemeinen

Da bei der direkten Bundessteuer stets die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Veräusserungspreis bzw. Verkehrswert besteuert wird, erübrigt sich in der Regel die Erstellung eines Revers bei nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften.

b) Landwirtschaftliche Grundstücke im Besonderen

Gemäss Art. 18 Abs. 4 DBG werden die Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken den steuerbaren Einkünften nur bis zur Höhe der Anlagekosten zugerechnet.

1.4 Inkrafttreten

Diese Praxis gilt für alle Grundstücksveräusserungen mit Grundbucheintrag **ab 1. Dezember 2006**.

Im Anhang:

- Revers als Bestandteil des Antragsformulars Grundstücksgewinnsteuer

2. Übertragung der stillen Reserven bei Geschäftsübergabe innerhalb der Familie oder an Nahestehende (Buchwertfortführung); Landwirtschaft

2.1 Besonderheit bei landw. Grundstücken

Bei der Einkommenssteuer werden die Kapitalgewinne auf landwirtschaftlichen Geschäftsliegenschaften nur bis zur Höhe der Anlagekosten steuerlich erfasst (sog. wieder eingebrachte Abschreibungen). Dies gilt für die kantonalen Steuern (§ 19 Abs. 4 StG) und für die direkte Bundessteuer (Art. 18 Abs. 4 DBG).

2.2 Hofübergabe innerhalb der Familie

Bei Hofübergabe innerhalb der Familie (Ehegatte oder Nachkommen) können die bisherigen Buchwerte des gesamten Geschäftsvermögens durch die Übernehmerin bzw. den Übernehmer weitergeführt werden. In diesem Fall werden jedoch auch die nachgeführten Abschreibungen auf den Liegenschaften mitübernommen.

Werden die bisherigen Buchwerte des Geschäftsvermögens nicht übernommen, erfolgt die Aktivierung in der Eingangsbilanz der Käuferschaft zu den Gestehungskosten. Die Verkäuferschaft hat dann auf der Differenz zwischen dem massgeblichen Einkommenssteuerwert (Buchwert) und den Anlagekosten (wieder eingebrachte Abschreibungen) die Einkommenssteuer zu entrichten, falls dieser Betrag kleiner als der Verkehrswert ist. Die Besteuerung der wieder eingebrachten Abschreibungen im vorgenannten Ausmass hat selbst dann zu erfolgen, wenn der Verkaufspreis tiefer liegt als der Buchwert, da regelmässig nicht der wirkliche Wert der Aktiven realisiert wird (vgl. Kreisschreiben Nr. 6 vom 15.6.1995 der Schweizerischen Steuerkonferenz).

Bei Hofübergaben innerhalb der Familie kann zukünftig bei Geschäftsübertragungen unter dem Verkehrswert an Vorkaufsberechtigte gemäss bäuerlichem Erbrecht weiterhin auf die Besteuerung der gesamten stillen Reserven verzichtet werden, wenn

- a) ein Antrag auf Steueraufschub bei der Grundstücksgewinnsteuer (GGSt) gestellt und gewährt wird,
- b) gleichzeitig die stillen Reserven übernommen werden und
- c) der Kaufpreis dem Buchwert entspricht oder unter dem Buchwert liegt (ansonsten Teilrealisation).

Mit der Unterschrift auf dem Antrag um Aufschub bei der GGSt haben der Verkäufer und der Käufer gleichzeitig die Übertragung der stillen Reserven auf der Geschäftsliegenschaft zu bestätigen. Das Antragsformular der GGSt für den Steueraufschub bei landw. Grundstücken enthält einen entsprechenden Hinweis.

2.3 Verkauf einer landw. Geschäftsliegenschaft an einen Familienangehörigen, dem diese als Privatvermögen dient

2.3.1 Einkommenssteuer

Beim Verkäufer bzw. der Verkäuferin wird ein Verkauf unter dem Verkehrswert als Privatentnahme betrachtet. Wobei für die Berechnung des Liquidationsgewinns nicht der vereinbarte Kaufpreis massgebend ist, sondern der Verkehrswert der Liegenschaft bzw. die Anlagekosten, sofern diese tiefer sind als der Verkehrswert.

2.3.1 Grundstückgewinnsteuer

Übersteigt der Verkaufspreis die Anlagekosten, unterliegt die Differenz zwischen den Anlagekosten und dem Veräusserungserlös grundsätzlich der Grundstückgewinnsteuer, sofern kein Steueraufschub vorliegt.

2.4 Allgemeine Grundsätze bei Geschäftsübertragungen von landw. Betrieben unter dem Verkehrswert (Buchwertfortführung)

- a) Die Schlussbilanz beim Veräusserer ist um die Aktiven (z.B. Kasse, Bank, Debitoren, eigenes Auto usw.), die nicht an den Verkäufer übertragen werden, zu bereinigen. Diese Aktiven sind zum Verkehrswert ins Privatvermögen des Veräusserers zu überführen. Werden dabei stille Reserven realisiert, so hat der Veräusserer diesen Gewinn im letzten Geschäftsjahr steuerlich als Einkommen zu deklarieren.
- b) Der Verkauf des Inventars sowie der Liegenschaft werden als gesamtheitlicher Vorgang betrachtet, auch wenn getrennte Kaufverträge dafür erstellt werden.
- c) Der gesamte Verkaufspreis von Inventar und Liegenschaft werden bei diesen Geschäftsübertragungen grundsätzlich immer mit dem gesamten, bereinigten Schlussbilanzwert des Veräusserers verglichen.
- d) Liegt der gesamte Verkaufspreis der verkauften Aktiven höher als deren Buchwert in der Schlussbilanz des Veräusserers, so liegt eine Teilrealisation von stillen Reserven vor. Der Veräusserer hat diesen Liquidationsgewinn im Umfang des Mehrerlöses als steuerbares Einkommen im letzten Geschäftsjahr zu deklarieren.
- e) Liegt der gesamte Verkaufspreis der übertragenen Aktiven tiefer als deren Buchwert in der bereinigten Schlussbilanz des Veräusserers, so hat der Erwerber zwingend die Buchwerte gemäss der bereinigten Schlussbilanz unverändert zu übernehmen (vgl. Beispiel A).
- f) Entspricht der gesamte Kaufpreis dem Schlussbilanzwert, so hat der Übernehmer die Bilanzwerte des Vorgängers unverändert zu übernehmen (vgl. Beispiel B).
- g) Liegt der Kaufpreis der Liegenschaft tiefer als deren Buchwert in der Schlussbilanz und ist der gesamte Kaufpreis jedoch höher als die gesamte Schlussbilanz, so hat der Erwerber grundsätzlich den Buchwert der Liegenschaft zu übernehmen. Im Umfang des Mehrpreises können die übrigen Aktiven bis maximal zur Höhe des Kaufpreises erhöht werden (vgl. Beispiel C).
- h) Liegt der Kaufpreis der Liegenschaft höher als der Buchwert gemäss Schlussbilanz, so hat der Käufer den Kaufpreisteil der Liegenschaft zusammen mit den Anlagekosten in die Eröffnungsbilanz einzubuchen. Die kumulierten Abschreibungen auf der Liegenschaft sind folglich entsprechend zu reduzieren. Die übrigen Aktiven können im Umfang des Mehrpreises bis maximal zur Höhe des gesamten Kaufpreises einbilanziert werden (vgl. Beispiel D).

- i) Eine Veränderung der Bilanzwerte der einzelnen Objekte innerhalb des Liegenschaftswertes (z.B. zwischen Land, Wohnhaus und Stall usw.) ist bei der Buchwertfortführung nicht zulässig. Muss der Kaufpreis der Liegenschaft in die Bilanz übernommen werden (vgl. Buchstabe h) so muss im Einzelfall die Aufteilung des neuen Buchwertes geprüft werden. Entsprechend sind auch die kumulierten Abschreibungen der Objekte anzupassen. In solchen Fällen ist vorgängig mit der Steuerverwaltung Kontakt aufzunehmen.

2.5 Beispiele

A Gesamter Kaufpreis ist tiefer als Aktiven gemäss Schlussbilanz

Aufteilung der	Schlussbilanz	Kaufpreis	Eröffnungsbilanz
Aktiven	Veräusserer		Erwerber
Vorräte	20'000	30'000	20'000
Viehbestand	50'000	65'000	50'000
Maschinen	80'000	90'000	80'000
Liegenschaft (Anlagekosten 500'000)	260'000	180'000	260'000
Total Aktiven	410'000	365'000	410'000

Es entsteht weder ein Liquidationsgewinn noch ein Liquidationsverlust beim Veräusserer. Der Erwerber hat die Bilanzwerte des Veräusserers unverändert zu übernehmen. Die Anlagekosten der Liegenschaft bleiben beim Erwerber unverändert bei CHF 500'000 (kum. Abschr. CHF 240'000)

B Kaufpreis entspricht den Aktiven gemäss Schlussbilanz

Aufteilung der	Schlussbilanz	Kaufpreis	Eröffnungsbilanz
Aktiven	Veräusserer		Erwerber
Vorräte	20'000	30'000	20'000
Viehbestand	50'000	65'000	50'000
Maschinen	80'000	100'000	80'000
Liegenschaft (Anlagekosten 500'000)	260'000	215'000	260'000
Total Aktiven	410'000	410'000	410'000

Der Erwerber hat die Schlussbilanz des Veräusserers unverändert in die Eröffnungsbilanz zu übernehmen. Die Anlagekosten der Liegenschaft bleiben beim Erwerber unverändert bei CHF 500'000 (kum. Abschreibungen CHF 240'000)

C Gesamter Kaufpreis ist höher als Aktiven gemäss Schlussbilanz

Aufteilung der Aktiven	Schlussbilanz Veräusserer	Kaufpreis	Eröffnungsbilanz Erwerber
Vorräte	20'000	30'000	20'000
Viehbestand	50'000	65'000	60'000
Maschinen	80'000	100'000	80'000
Liegenschaft (Anlagekosten 500'000)	260'000	225'000	260'000
Total Aktiven	410'000	420'000	420'000

Der Kapitalgewinn von CHF 10'000 ist beim Veräusserer zu besteuern. Der Erwerber hat den Buchwert der Liegenschaft zu übernehmen und kann im Umfang des Mehrpreises die restlichen Aktiven bis zur Höhe des gesamten Kaufpreises erhöhen.

Die Anlagekosten der Liegenschaft bleiben beim Erwerber unverändert bei CHF 500'000 (kum. Abschreibungen CHF 240'000)

D Kaufpreis für die Liegenschaft liegt höher als deren Wert in der Schlussbilanz

Aufteilung der Aktiven	Schlussbilanz Veräusserer	Kaufpreis	Eröffnungsbilanz Erwerber
Vorräte	20'000	20'000	20'000
Viehbestand	50'000	65'000	65'000
Maschinen	80'000	75'000	75'000
Liegenschaft (Anlagekosten 500'000)	260'000	290'000	290'000
Total Aktiven	410'000	450'000	450'000

Der Kapitalgewinn von CHF 40'000 ist beim Veräusserer zu besteuern (wieder eingebrachte Abschreibungen der Liegenschaft von CHF 30'000 und Nettokapitalgewinn übriges Inventar CHF 10'000)

Der Erwerber hat den Kaufpreis der Liegenschaft sowie das Inventar gemäss Kaufvertrag einzubilanzieren.

Die Anlagekosten der Liegenschaft bleiben beim Erwerber unverändert bei CHF 500'000 (kum. Abschreibungen neu CHF 210'000)

3. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

4. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 4. Dezember 2006¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017 und 2. Juni 2020.

Anhang

Revers als Bestandteil des Antragsformulars Grundstückgewinnsteuer

Einkommenssteuerlicher Revers zur Übertragung der stillen Reserven von Liegenschaften des Geschäftsvermögens sowohl für die kantonalen Steuern wie auch die direkte Bundessteuer.

Die unterzeichnenden Vertragsparteien stellen gemeinsam den Antrag, dass bei der vorliegenden Veräußerung über die auf der Geschäftsliegenschaft lastenden stillen Reserven nicht abgerechnet werden soll. Der Erwerber verpflichtet sich, die Einkommenssteuerwerte weiterzuführen und die auf der Liegenschaft lastenden stillen Reserven sowie die kumulierten Abschreibungen auf der Liegenschaft zu übernehmen.

Vorbehalten bleibt die Beurteilung durch die Steuerverwaltung, ob die übertragene Liegenschaft im Sinne der Präponderanzmethode beim Erwerber weiterhin als Geschäftsvermögen anerkannt werden kann.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Veräusserer)

.....
(Erwerber)



Merkblatt Landwirtschaft

Liegenschaftsrechnungen

1. Allgemeines

Die Zuordnung der Liegenschaften zum Privat- oder Geschäftsvermögen erfolgt aufgrund der vorwiegenden Nutzung.

Hinweis Merkblätter:

- **Zuteilung Geschäfts- / Privatvermögen (Präponderanzmethode) in der Landwirtschaft**
- **Überführung von Liegenschaften des Geschäfts- in das Privatvermögen**

2. Liegenschaftsrechnung Privatliegenschaft

Einnahmen

- Mietzinseinnahmen
- Pachtzinseinnahmen
inkl. Naturalleistungen des Pächters
- Eigenmietwert
- Baurechtszinsen
- Deponiegebühren usw.

Ausgaben

- Schuldzinsen
- Kosten Gebäudeunterhalt
(pauschal oder effektive Kosten)

2.1 Steuerdeklaration

Verzeichnis der privaten Liegenschaften

Einnahmen aus Vermögensertrag, Abzüge Schuldzinsen und Liegenschaftsunterhalt

Steuerwert der Liegenschaft als Privatvermögen

Schulden als Privatschulden

3. Liegenschaftsrechnung Geschäftsliegenschaft

Diese ist z.B. bei verpachteten Liegenschaften erforderlich, welche nach Art. 18a Abs. 2 DBG im Geschäftsvermögen verbleiben.

Die Liegenschaftsrechnung ist Bestandteil der Buchhaltung bzw. Aufzeichnungen. Der Buchwert und die Abschreibungstabelle der Geschäftsliegenschaft/en ist laufend nachzuführen. Für Liegenschaften, die zum Geschäftsvermögen gehören, können nur die effektiven Gebäudeunterhaltskosten abgezogen werden - kein Pauschalabzug! Besitzt eine steuerpflichtige Person mehrere Geschäftsliegenschaften, ist es vorteilhaft, wenn jede Liegenschaft separat abgerechnet wird.

Einnahmen

- Mietzinseinnahmen
- Pachtzinseinnahmen
inkl. Naturalleistungen des Pächters
- Eigenmietwert
- Mietwert eigene Geschäftsräume
- Baurechtszinsen
- Einkünfte aus Kiesabbau/Deponie
- Dienstbarkeiten

Ausgaben

- Schuldzinsen
- Reparaturen - Unterhalt
(nur effektive Kosten möglich)
- Gebäudeversicherung
- Abschreibungen

Aktiven

- Buchwert der Liegenschaft

Passiven

- Schulden

3.1 Liquidationsgewinn bei Verkauf

3.1.1 Steuerdeklaration

- Die vorgenannten Einnahmen und Ausgaben sind im Einkommen aus der selbstständigen Erwerbstätigkeit zu berücksichtigen
- Steuerwert der Liegenschaft als Geschäftsaktiven Selbstständigerwerbender
- Schulden als Geschäftsschulden gemäss Schlussbilanz
- Nachführung der kumulierten Abschreibungen auf Liegenschaft im Fragebogen für Landwirte

4. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

5. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 14. November 2000¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.



Merkblatt Landwirtschaft

Mietverhältnisse und Vorzugsmieten bei landwirtschaftlichen Liegenschaften

1. Ausgangslage

Auf vielen Landwirtschaftsbetrieben befinden sich Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen. Immer häufiger muss festgestellt werden, dass diese Wohnungen massiv unter dem marktüblichen Mietzins an Nahestehende vermietet oder unentgeltlich überlassen werden. Dies hat Auswirkungen auf die steuerliche Deklaration dieser Liegenschaftserträge.

2. Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 22 Absatz 1 Buchstabe a StG und Art. 21 Absatz 1 Buchstabe 1 DBG sind folgende Erträge aus unbeweglichem Vermögen steuerbar:

- alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung

Bei der Deklaration gilt es jedoch zwischen Liegenschaft im Geschäfts- und Privatvermögen zu unterscheiden. Die Erträge aus Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind beim selbst. Erwerbseinkommen zu berücksichtigen. In allen übrigen Fällen sind diese Einkünfte im Formular 5 der Steuererklärung als Liegenschaftsertrag zu deklarieren.

3. Grundsätze bei Vorzugsmiete bzw. Gebrauchsleihe

Wer Teile einer Liegenschaft unentgeltlich oder zu einem reduzierten Mietzins einer ihm nahestehenden Person überlässt, verfügt über den wirklich vorhandenen Gebrauchswert des Wohnraums. Die Mietwerte dieses Wohnraums oder Liegenschaftsteils, die unentgeltlich überlassen oder unterpreisllich vermietet werden, sind vollumfänglich durch den Liegenschaftsbesitzer zu versteuern.

Wird einer nahestehenden Person ein Haus oder eine Wohnung absolut unentgeltlich zur Verfügung gestellt, so wird eine Gebrauchsleihe gemäss Art. 305 ff OR angenommen. Der Eigentümer gilt diesfalls wegen der leichten Auflösbarkeit des Vertragsverhältnisses immer noch als „Inhaber“ der Wohnung, weshalb er weiterhin den Mietwert der zum Gebrauch überlassenen Räume als Einkommen zu versteuern hat.

Als nahestehende Personen kommen nicht bloss die nahen Verwandten, sondern auch andere Personen in Betracht, bei denen ein persönlicher Grund dafür gegeben ist, dass ihnen der Vermieter mit der nicht marktüblich tiefen Mietzinsvereinbarung aus persönlichem Grund einen Vorteil zuwendet.

4. Vorzugsmieten bei Liegenschaften im Privatvermögen

Bei Mietverhältnissen unter Verwandten werden Vorzugsmieten anerkannt, sofern nicht von einer Steuerumgehung auszugehen ist. Ein Indiz für eine Steuerumgehung liegt vor, wenn das Entgelt in einem Missverhältnis zum steuerpflichtigen Eigenmietwert dieser Wohnung steht. Bei einer allfälligen Steuerumgehung wird die Differenz zwischen Mietertrag und Eigenmietwert beim Eigentümer aufgerechnet. Detaillierte Ausführungen können in der entsprechenden Weisung zur Besteuerung von Vorzugsmietverhältnissen (VMVW) entnommen werden (im Internet unter www.sz.ch/steuern; Steuerbuch Nr. 70.50).

5. Vorzugsmieten bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Bei vermieteten, über den Bedarf des Betriebsleiters und seiner Familie hinausgehenden Wohnräumen (einzelne Zimmer, Einliegerwohnungen, Zeitwohnungen, Stöckli usw.) ist grundsätzlich der effektiv erzielte Mietertrag im Einkommen aus selbst. Erwerbstätigkeit steuerbar. Bei vermietbaren, jedoch nicht vermieteten, beziehungsweise zur unentgeltlichen Nutzung überlassenen Wohnräumen ist der erzielbare Mietertrag (Marktmiete) steuerbar, ebenso bei vermieteten Wohnräumen, wenn die vereinbarte Miete niedriger ist als der erzielbare Mietertrag (Marktmiete).

Der mutmasslich erzielbare Mietertrag ist in jeder Schätzung der landw. Grundstücke und Gewerbe ab der generellen Neuschätzung per 1.1.2004 als nichtlandw. Mietwert ersichtlich. Dieser wird von der Schätzungsabteilung auf der Basis des örtlichen Mietpreisniveaus berechnet.

Im Weiteren gilt es zu beachten, dass gemäss § 17 StG und Art. 16 DBG auch Naturalbezüge jeder Art, insbesondere freie Verpflegung und Unterkunft sowie der Wert der selbstverbrauchten Erzeugnisse und Waren des eigenen Betriebes als Einkommen gelten. Diese Nebenleistungen (Heizung, Strom, Wasser usw.) sowie Naturallieferungen (Obst, Milch usw.), die der Vermieter erbringt, sind zu Marktwerten zu bewerten. Werden diese Lieferungen und Leistungen vom Mieter nicht marktgerecht entschädigt, so ist eine allfällige Differenz beim Vermieter im selbst. Erwerbseinkommen zu berücksichtigen.

6. Mietverhältnisse mit gleichzeitigem Arbeitsverhältnis

Eine Verrechnung einer Mietzinszahlung mit einer Arbeitsleistung ist nicht zulässig, da auch bei der steuerlichen Berücksichtigung von Erträgen aus unbeweglichem Vermögen grundsätzlich immer das Bruttoprinzip einzuhalten ist. In diesem Fall muss der Bruttomiettertrag wie auch der Lohnaufwand in der Aufzeichnung des Selbstständigerwerbenden detailliert verbucht werden. Die Erstellung eines Lohnausweises und die Abrechnung dieses Lohnes mit der AHV sind zwingend erforderlich.

7. Auswirkung von Vorzugsmieten bei Liegenschaftsübertragungen

Wird im Zusammenhang mit der Liegenschaftsübertragung im Kaufvertrag ein Mietverhältnis begründet, so kann dies eine Auswirkung auf den Veräusserungserlös haben. Ist der vertraglich vereinbarte Mietzins tiefer als der Eigennutzungswert/Eigenmietwert, so ist diese Differenz als übrige Leistung gegenüber dem Veräusserer zu kapitalisieren (analog Einmalabgeltung Wohnrecht) und der Barwert dieser Leistung ist als zusätzlicher Verkaufserlös am Kaufpreis anzurechnen. In diesen Fällen hat der Veräusserer diese Differenz zwischen der Mietzinszahlung und dem Eigennutzungswert/Eigenmietwert als Einkünfte aus Wohnrecht / Nutzniessung im Formular 5 der Steuererklärung zu deklarieren.

8. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

9. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 1. März 2008¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017 und 2. Juni 2020.



Merkblatt Landwirtschaft

Mietwert – Eigenmietwert – Eigennutzungswert Erklärungen der Begriffe und deren Anwendungen

1. Allgemeines

Es gilt zwischen folgenden Ansätzen und Begriffen zu unterscheiden:

2. Landwirtschaftliche Ansätze

2.1 Landwirtschaftlicher Mietwert gemäss Ertragswerterschätzung

- Basiswert für Kapitalisierung zum landw. Ertragswert

Anwendung: Dieser Wert ist bei der Barwertermittlung eines landw. Wohnrechts zu berücksichtigen, jedoch nur, wenn die Voraussetzungen für den landw. Ansatz erfüllt sind (vgl. Ziffer 50.14 im Schwyzer Steuerbuch).

2.2 Landwirtschaftlicher Eigenmietwert für Betriebsleiter

- Der landw. Eigenmietwert wird analog dem höchstzulässigen Pachtzins festgelegt

Anwendung: Werden alle Bedingungen für einen privilegierten landw. Eigenmietwert gemäss § 11 ff der Verordnung über die steueramtliche Schätzung landw. Grundstücke und Gewerbe (LSchätzG) erfüllt, so wird beim Betriebsleiter ein landw. Eigenmietwert für den selbstbewohnten Wohnteil bei der Einkommenssteuer berücksichtigt.

2.3 Landwirtschaftlicher Eigennutzungswert

- Wertfestlegung analog des landw. Eigenmietwerts des Betriebsleiters

Anwendung: Dieser ist bei Wohnrechten und Vorzugsmieten bei der Einkommenssteuer zu berücksichtigen, sofern alle Voraussetzungen für einen privilegierten Eigennutzungswert gemäss der Weisung des Regierungsrates vom 22.06.2004 erfüllt sind (vgl. Ziffer 50.14 im Schwyzer Steuerbuch). Diese Weisung des Regierungsrates kommt nur zur Anwendung für Hofübergaben, welche vor dem 31.03.2018 erfolgten.¹

¹ Eingefügt am 2. Juni 2020.

3. Nichtlandwirtschaftliche Ansätze

3.1 Nichtlandwirtschaftlicher Mietwert

- Steueramtliche Festlegung auf der Basis des örtlichen Mietpreisniveaus

Anwendung: Dieser Wert entspricht dem marktüblichen Mietzins. Dieser Wert ist als Liegenschaftsertrag zu verbuchen, wenn die Wohnung einer Liegenschaft im Geschäftsvermögen zu einem Vorzugsmietzins an Nahestehende vermietet wird. Für die Berechnung des Barwerts eines nichtlandw. Wohnrechts stellt der nichtlandw. Mietwert der Basiswert dar.

3.2 Nichtlandwirtschaftlicher Eigenmietwert

- Entspricht 65 % des nichtlandw. Mietwertes

Anwendung: Dieser hat jeder Eigentümer für den selbstbewohnten Wohnteil bei der Einkommenssteuer zu versteuern, sofern er nicht Anspruch auf einen landw. Eigenmietwert hat. Bei Mietverhältnissen unter Verwandten zu einer Vorzugsmiete bei Liegenschaften im Privatvermögen, wird, sofern eine Steuerumgehung vorliegt, die Differenz zwischen der Mietzinszahlung und dem nichtlandw. Eigenmietwert beim Eigentümer aufgerechnet.

3.3 Landwirtschaftlicher Eigennutzungswert

- Wertfestlegung analog des nichtlandw. Eigenmietwerts

Anwendung: Dieser ist beim Wohnrechtsnehmer bei der Einkommenssteuer zu berücksichtigen, sofern ihm kein privilegierter Eigennutzungswert zusteht (Ziffer 2.3).

4. Hinweis

Alle diese Wertansätze können der landw. Schätzungsverfügung entnommen werden.

5. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

6. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 14. November 2005²

² Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.



Merkblatt Landwirtschaft

Besteuerung Subventionen und Leistungen anderer Dritter

1. Gleichbehandlung von Subventionen bei der Grundstückgewinnsteuer sowohl bei Liegenschaften im Geschäfts- wie im Privatvermögen

1.1 Problemstellung

Gemäss der Reineinkommenstheorie ist grundsätzlich sämtliches einem Steuerpflichtigen zufließendes Einkommen steuerbar. Auch Subventionen, welche im Rahmen einer Erwerbstätigkeit zufließen, sind steuerbar (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, Zürich 2016, Art. 16 N 53 und Art. 24 N 74).

Für die direkten Steuern werden die Subventionen als ausserordentliches Einkommen qualifiziert und es wird - auf Begehren des Steuerpflichtigen - in der Praxis eine entsprechende ausserordentliche Abschreibung auf den subventionierten Bilanzwerten zugelassen (vgl. Reich in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2a, Art. 18 N 66).

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens oder von Anteilen an solchen (§ 104 Abs. 1 StG). Der Grundstückgewinn entspricht dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt (§ 113 Abs. 1 StG). Leistungen von Drittpersonen, insbesondere Versicherungsleistungen sowie Beiträge von Gemeinwesen, für welche die veräussernde Person nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, werden von den Anlagekosten abgerechnet (§ 116 Abs. 3 StG).

Bei Veräusserung subventionierter, als Geschäftsvermögen zu qualifizierender Liegenschaften zu einem Preis, der über dem Buchwert liegt, werden bei der kantonalen Einkommenssteuer die wiedereingebrachten Abschreibungen (einschliesslich der Subventionen) als Einkommen besteuert. Bei der Grundstückgewinnsteuer hingegen, welche im Kanton Schwyz nach dem sog. monistischen System erhoben und deshalb keine Unterscheidung zwischen Grundstücken des Privat- oder Geschäftsvermögens getroffen wird, werden die Subventionen von den Anlagekosten in Abzug gebracht und so gewinnerhöhend als Grundstückgewinn erfasst.

Die geschilderte Problemstellung führt bei Geschäftsvermögen kantonal zu einer zweifachen Besteuerung, da sowohl die Grundstückgewinnsteuer wie auch die Einkommenssteuer die Subventionen bei der Berechnung des steuerbaren Gewinnes resp. steuerbaren Einkommens (in Form wiedereingebrachter Abschreibungen) berücksichtigen.

1.2 Lösung

Um inskünftig eine solche zweifache Belastung zu vermeiden, legt die Steuerverwaltung fest, dass Subventionen generell bei der Grundstückgewinnsteuer durch Abzug von den Anlagekosten berücksichtigt werden und dies unabhängig davon, ob es sich bei der Liegenschaft um Geschäfts- oder Privatvermögen handelt.

An der Verbuchung der Subventionen, der Berücksichtigung der Subventionen als ausserordentlicher Ertrag, verrechenbar mit ausserordentlicher Abschreibungsaufwand und damit enthalten in den kumulierten Abschreibungen, sowie der Besteuerung der Subventionen bei der Bundessteuer ändert sich durch diese Praxisfestlegung nichts.

1.3 Buchhalterische Behandlung der Subventionen

Die Beiträge werden erfolgsneutral verbucht, d.h. die damit finanzierten Investitionen werden aktiviert, sofort einmalig abgeschrieben und bei den kumulierten Abschreibungen aufgenommen.

Beispiel:

Umbau Stall mit Subventionszahlungen

Umbau Stall, Anlagekosten

CHF 200'000

Auszahlung Subventionen

CHF 50'000

Verbuchungen		a.o. Abschreibungen		a.o. Ertrag		Erfolgsrechnung	
Buchwert	Bauten						
200	Anlagekosten				50	50	50
		50			Subvention		50
						Saldo	Saldo
						a.o.	a.o.
						Abschr.	Ertrag

Nachführung der Anlagekosten

+ CHF 200'000

Nachführung bei kumulierten Abschreibungen

+ CHF 50'000

2. Leistungen anderer Dritter

2.1 Als Leistungen anderer Dritter gelten insbesondere

- Geschäftsbedingte Versicherungsleistungen (Gebäudeversicherung, Mobiliarversicherung)
- Lehrlingslager, Zivildienst, Feuerwehr, Militär
- Zahlungen Schweizerischer Fonds für Hilfe bei nicht versicherbaren Elementarschäden

2.1.1 Buchhalterische Behandlung

- a) Die von der Gebäude- und Mobiliarversicherung ausbezahlten Beiträge sind für die Wiederbeschaffung der durch Feuer, Wasser, Wind oder Schnee beschädigten bzw. zerstörten Objekte bestimmt.

- b) Verursacht ein entstandener Schaden Kosten, sind die Versicherungsleistungen dem Aufwand gegen zu buchen.
- c) Entschädigungen, die den Umfang des Schadens übersteigen, unterliegen der Einkommenssteuer. Zahlungen für Eigenleistungen sind steuerbar.
- d) Wird die Versicherungsleistung zur Finanzierung der Ersatzbeschaffung verwendet, sind die wieder eingebrachten Abschreibungen auf das Ersatzobjekt zu übertragen.
- e) Werden beschädigte oder zerstörte Immobilien des Geschäftsvermögens in besserer Qualität und/oder in grösserem Ausmass wieder hergestellt, muss der der Versicherungsleistung übersteigende Anteil aktiviert werden.
- f) Bildet die Versicherungsleistung eine Abgeltung für einen entgangenen Gewinn oder für zusätzlichen Aufwand, so gilt die Versicherungsleistung als Ersatzeinkommen.
- g) Wenn keine Geldleistungen fliessen, gibt es nichts zu aktivieren. Nur Gestehungskosten sind aktivierbar.

2.2 Unterstützungsleistungen

Unterstützungsleistungen (z.B. Schweizerische Berghilfe, COOP-Patenschaften, Rotary-, Lions-Club etc.) sind steuerfrei. Der Zufluss dieser Zuwendungen erfolgt als Schenkung steuerfrei, die Einbuchung ins Geschäftsvermögen hat als Erhöhung des Eigenkapitals via Kapitalkonto zu erfolgen.

3. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

4. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 4. Dezember 2006¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.

Merkblatt Landwirtschaft

Überführung von landwirtschaftlichen Geschäftliegenschaften in das Privatvermögen

1. Einkommen aus selbstständigem Erwerb

Zu den Einkünften aus selbstständiger Erwerbstätigkeit gehören auch die Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen durch eine selbstständig erwerbende Person. Die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen ist einer Veräusserung gleichgestellt und demnach ebenfalls als Einkommen aus selbstständigem Erwerb steuerbar (§ 19 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000, StG, SRSZ 172.200; Art. 18 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990, DBG, SR 642.11).

2. Umfang der Besteuerung

Kantonal werden Gewinne aus der Überführung landwirtschaftlicher Grundstücke ins Privatvermögen den steuerbaren Einkünften in dem Umfang zugerechnet, in dem Abschreibungen zugelassen worden sind (§ 19 Abs. 4 StG). Beim Bund werden sie den steuerbaren Einkünften bis zur Höhe der Anlagekosten zugerechnet (Art. 18 Abs. 4 DBG). Demnach entspricht der Überführungsgewinn im Kanton und beim Bund der Differenz zwischen den Anlagekosten und dem Buchwert (Einkommenssteuerwert) der Liegenschaft. Ist der Verkehrswert tiefer als die Anlagekosten, unterliegt lediglich die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Buchwert der Einkommenssteuer.

3. Überführungstatbestände

Generell liegt eine Überführung von Gegenständen des Geschäftsvermögens ins Privatvermögen vor, wenn die steuerpflichtige Person diese dauernd einer privaten Nutzung zuführt. Dementsprechend gelten die folgenden Fälle ohne Weiteres als Überführung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft ins Privatvermögen:

- Die landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit wird endgültig aufgegeben.
- Der landwirtschaftliche Betrieb wird an Familienangehörige verkauft, denen die Liegenschaft als Privatvermögen dient.
- Der landwirtschaftliche Betrieb bildet keine Erwerbsgrundlage mehr (insb. bei dauerhafter Verlusterzielung).
- Die steuerpflichtige Person verpachtet ihren Landwirtschaftsbetrieb und stellt einen Überførungsantrag (§ 20a Abs. 1 StG; Art. 18a Abs. 2 DBG).

In weniger eindeutigen Fällen hat die Veranlagungsbehörde näher abzuklären, ob eine landwirtschaftliche Liegenschaft vorwiegend und dauernd privat genutzt wird:

- Die landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit wird von der steuerpflichtigen Person reduziert (z.B. infolge einer Extensivierung, d.h. Verminderung der landwirtschaftlichen Produktion).
- Das landwirtschaftliche Grundstück wird neu auch privat oder vermehrt privat genutzt.
- Dem Betriebsleiter steht kein landwirtschaftlicher Eigenmietwert mehr zu.
- Ein bisher landwirtschaftlich geschätztes Wohnhaus auf einem landwirtschaftlichen Grundstück wird nicht mehr landwirtschaftlich geschätzt.
- Die steuerpflichtige Person stellt anlässlich einer Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Liegenschaft einen Antrag auf Überführung ins Privatvermögen.

Stellt die Veranlagungsabteilung in solchen Fällen eine vorwiegende und dauernde private Nutzung der Liegenschaft fest, liegt eine Überführung der Liegenschaft aus dem Geschäfts- ins Privatvermögen vor. Die steuerpflichtige Person wird von der kantonalen Steuerverwaltung darüber informiert. Bei gleichbleibenden Verhältnissen ist die einmal vorgenommene steuerliche Zuordnung zum Privat- oder Geschäftsvermögen sowohl für die steuerpflichtige Person als auch für die Steuerbehörden verbindlich.

4. Berechnung des Überführungsgewinns aufgrund einer Gesamtbetrachtung

Massgebend für die Berechnung des Überführungsgewinns sind die Werte (Anlagekosten, Buchwert und Verkehrswert) des gesamten Grundstücks bzw. Betriebs. Ein Abstellen auf die einzeln bewerteten Bestandteile des Grundstücks ist unzulässig, selbst wenn die steuerpflichtige Person Boden und Bauten einzeln bilanziert und bewertet hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_202/2017 vom 9. März 2020). Die gesamten Anlagekosten sind aufgrund einer Summenbildung der Buchwerte abzüglich aller bisherigen Abschreibungen auf der Liegenschaft zu ermitteln (sog. kumulierte Abschreibungen).

5. Beispiele

Je nach Höhe von Anlagekosten und Verkehrswert sind zwei grundsätzliche Fallkonstellationen zu unterscheiden:

Beispiel A: Die Anlagekosten sind tiefer als der Verkehrswert

	Anlagekosten (CHF)	Kumulierte Abschreibungen (CHF)	Buchwert (CHF)	Verkehrswert (CHF)
Wohnhaus	90'000	20'000	70'000	210'000
Scheune	210'000	150'000	60'000	80'000
Remise	55'000	30'000	25'000	40'000
Land/Wald	5'000	–	5'000	60'000
Betrieb Total	360'000	200'000	160'000	390'000

Der steuerbare Kapitalgewinn (Überführungsgewinn) beträgt CHF 200'000.

Berechnung: Anlagekosten (CHF 360'000) abzüglich Buchwert (CHF 160'000).

Beispiel B: Der Verkehrswert ist tiefer als die Anlagekosten

	Anlagekosten (CHF)	Kumulierte Abschreibungen (CHF)	Buchwert (CHF)	Verkehrswert (CHF)
Wohnhaus	220'000	20'000	200'000	250'000
Scheune	140'000	80'000	60'000	50'000
Schweinescheune	250'000	150'000	100'000	40'000
Remise	60'000	20'000	40'000	30'000
Land/Wald	30'000	–	30'000	300'000
Betrieb Total	700'000	270'000	430'000	670'000

Der steuerbare Kapitalgewinn (Überführungsgewinn) beträgt CHF 240'000.

Berechnung: Verkehrswert (CHF 670'000) abzüglich Buchwert (CHF 430'000).

6. Privilegierte Besteuerung

Wird die landwirtschaftliche Tätigkeit nach dem vollendeten 55. Altersjahr oder wegen Unfähigkeit zur Weiterführung infolge Invalidität definitiv aufgegeben, erfolgt eine privilegierte Besteuerung des Überführungsgewinns als Liquidationsgewinn gemäss § 39b Abs. 1 StG bzw. Art. 37b DBG.

7. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle ab dem 1. Mai 2020 verwirklichten Sachverhalte.

8. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 17. November 2020

Gilt für Sachverhalte, die sich ab dem 1. Mai 2020 verwirklicht haben.



Merkblatt Landwirtschaft

Überführung von Liegenschaften des Geschäfts- in das Privatvermögen

1. Überführung einer landwirtschaftlichen Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen

Die einmal vorgenommene steuerliche Zuordnung zum Privat- oder Geschäftsvermögen ist bei gleich bleibenden Verhältnissen für die Steuerpflichtigen und die Steuerbehörden verbindlich. Einzig eine dauernde, wirtschaftlich begründete Änderung der Zweckbestimmung des Vermögenswertes kann eine steuerliche Umqualifizierung rechtfertigen. In diesem Fall ist jedoch nebst der modifizierten Nutzung eine klar erkennbare Willensäußerung der Steuerpflichtigen gegenüber den Steuerbehörden erforderlich.

Folgende Gründe lösen grundsätzlich eine Überführung der Liegenschaft ins Privatvermögen aus:

- a) Endgültige Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit
- b) Endgültige Verpachtung des Betriebes an Dritte (vgl. Merkblatt Verpachtung in der Landwirtschaft)
- c) Antrag der Steuerpflichtigen auf Überführung z.B. infolge wesentlicher Nutzungsänderung der Liegenschaft
- d) Verkauf an Familienangehörige, denen die Liegenschaft als Privatvermögen dient
- e) Der landw. Betrieb dient nicht mehr der Erwerbsgrundlage (dauerhafte Verlufterzielung)

In folgenden Fällen wird die vorwiegende Nutzung durch die Steuerverwaltung näher geprüft:

- a) Reduktion der selbstständigen landw. Erwerbstätigkeit (z.B. infolge massiver Extensivierung der Bewirtschaftung).
- b) Dem Betriebsleiter steht kein landw. Eigenmietwert mehr zu.
- c) Ein bisher landw. geschätztes Wohnhaus wird neu nichtlandw. geschätzt (z.B. Liegenschaft stellt landw. Grundstück dar).

Ist die vorwiegende Nutzung der Liegenschaft zu Gunsten des privaten Anteils dauerhaft, so ist grundsätzlich die Liegenschaft ins Privatvermögen zu überführen. Der Steuerpflichtige wird von der Steuerverwaltung informiert.

Solange keine Überführung der Liegenschaft ins Privatvermögen stattgefunden hat, bleibt die Qualifikation als Geschäftsvermögen bis zu einer allfälligen Veräusserung bestehen.

2. Festlegung des Überführungswerts

Die Überführung einer landw. Liegenschaft ins Privatvermögen erfolgt grundsätzlich zum Verkehrswert, sofern der Anlagewert tiefer ist, zum Anlagewert. Die Steuerbehörde erteilt der Schätzungsabteilung den Auftrag, eine Verkehrswertschätzung vorzunehmen. Die wieder eingebrachten Abschreibungen werden als steuerbares Einkommen mit der ordentlichen Veranlagung erfasst. Das Total der seit dem Erwerb zu Lasten des Einkommens getätigten Abschreibungen auf der Liegenschaft findet sich als nachgeführte Grösse im Buchhaltungsabschluss oder im Fragebogen für Land- und Forstwirtschaft.

Dem Steuerpflichtigen steht die Möglichkeit offen, eine Überführung auf der Basis des detaillierten Verkehrswerts zu verlangen, **sofern ein aufgeteilter Buchwert vorliegt** (detaillierte Aufteilung auf Boden, Gebäude wie Wohnhaus, Stall usw.).

3. Berechnung des Kapitalgewinns (Beispiele)

3.1 Variante A: Ermittlung der wiedereingebrachten Abschreibungen auf der Basis des gesamten Verkehrswerts

In der Landwirtschaft ist in der Regel der gesamte Anlagewert des Betriebs tiefer als der gesamte Verkehrswert. Folglich wird der Anlagewert als Überführungswert berücksichtigt und die Differenz zum Buchwert, die wieder eingebrachten Abschreibungen, bei der Einkommenssteuer besteuert.

	Anlagewert Betrieb	kumulierte Abschrei- bungen	Buchwert Betrieb	Überfüh- rungswert Betrieb	Wiedereinge- brachte Abschreib.
Betrieb total	700'000	270'000	430'000	700'000	270'000

Der steuerpflichtige Kapitalgewinn beträgt CHF 270'000

3.2 Variante B: Überführung mit detailliertem Verkehrswert

Der Steuerpflichtige kann auch eine Überführung auf der Basis des detaillierten Verkehrswerts beantragen, wenn ein detaillierter Buchwert vorliegt. Die Steuerbehörde erteilt der Schätzungsabteilung den Auftrag eine detaillierte Verkehrswertschätzung vorzunehmen.

Grundsätzlich wird der Verkehrswert des Einzelobjektes beim Überführungswert berücksichtigt. Liegt jedoch der Anlagewert des Einzelobjektes tiefer als der Verkehrswert, so wird beim Überführungswert der Anlagewert angerechnet

	Anlage- wert	kumulierte Abschrei- bungen	Buchwert	Verkehrs- wert	Überfüh- rungswert	Wiedereinge- brachte Abschreib.
Wohnhaus	220'000	20'000	200'000	250'000	220'000	+20'000
Scheune	140'000	80'000	60'000	90'000	90'000	+30'000
Schweinescheune	250'000	150'000	100'000	80'000	80'000	-20'000
Remise	60'000	20'000	40'000	50'000	50'000	+10'000
Land/Wald	30'000		30'000	300'000	30'000	0
Total	700'000	270'000	430'000	770'000	470'000	40'000

Der steuerpflichtige Kapitalgewinn beträgt CHF 40'000

Zu beachten:

Voraussetzung für die Einzelbewertung (Wohnhaus, Scheune, Land usw.) ist, dass spätestens in der Schlussbilanz des Veräusserers eine entsprechende Aufteilung vorliegt. Wird ein bisher unaufgeteilter bzw. gesamthaft geführter Buchwert der Liegenschaft aufgeteilt, so hat der Pflichtige die Aufteilung transparent darzustellen und der betreffenden Steuererklärung zusammen mit den entsprechenden Belegen unaufgefordert beizulegen.

4. Gültigkeit

Dieses Merkblatt¹ gilt für alle bis zum 30. April 2020 verwirklichten Sachverhalte².

5. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 4. Dezember 2006

Gilt für Sachverhalte, die sich bis zum 30. April 2020 verwirklicht haben.

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.

² Es wird ersetzt durch das Merkblatt «Überführung von landwirtschaftlichen Geschäftsliegenschaften in das Privatvermögen» vom 17. November 2020, welches für Sachverhalte gilt, die sich ab dem 1. Mai 2020 verwirklicht haben.



Merkblatt Landwirtschaft

Wohnrechte: steuerliche Behandlung beim Wohnrechtsgeber

1. Ausgangslage

Vielfach ist mit der Veräusserung einer landw. Liegenschaft die Einräumung eines Wohnrechts zu Gunsten der veräussernden Person verbunden. Ein solches ist beim Wohnrechtsgeber steuerlich wie folgt zu behandeln:

2. Steuerfolgen bei Eigentümer/in

2.1 Vermögen

Die mit dem Wohnrecht belastete Liegenschaft ist bei Eigentümer/in vollumfänglich als Vermögen zu versteuern.

2.2 Einkommen

Bei der Einkommenssteuer ergeben sich folgende Steuerfolgen:

2.2.1 Buchwertübernahme

Übernimmt bei einer Hofübergabe der Wohnrechtsgeber die Buchwerte (inkl. der kumulierten Abschreibungen) der Liegenschaft des Wohnrechtsberechtigten, wird ein allfällig begründetes Wohnrecht (entgeltlich oder unentgeltlich) nicht berücksichtigt. Das Wohnrecht wird weder aktiviert noch passiviert (keine Rentenstammschuld).

2.2.2 Kaufpreisbilanzierung bei allen Übrigen

Bilanziert bei einer Hofübergabe der Wohnrechtsgeber den Kaufpreis, so sind die Leistungen (inkl. Nebenleistungen) im Zusammenhang mit dem vertraglichen Wohnrecht marktgerecht zu bewerten. Dieser Barwert des Wohnrechts ist als Rückstellung (sog. Rentenstammschuld) zu passivieren und jährlich erfolgswirksam, entsprechend der Lebenserwartung, aufzulösen. Anstelle der jährlichen Auflösung besteht die Möglichkeit einer Einmalerledigung. Der Bilanzwert des Wohnhauses ist in diesem Fall bei der Einbilanzierung um den Barwert des Wohnrechts zu kürzen. Dieser Betrag ist bei den kumulierten Abschreibungen nachzuführen.

2.2.3 Tod von Wohnberechtigten

Nach dem Tod von Wohnberechtigten (bei Ehepaaren oder Geschwistern nach dem Tod des/der Letztversterbenden) ist eine verbleibende Wohnrechtsschuld (Rentenstammschuld/Rückstellung Wohnrecht) erfolgswirksam aufzulösen. Gleichzeitig kann eine ausserordentliche Abschreibung in gleichem Umfang auf dem Buchwert des Wohnhauses vorgenommen werden. Die ausserordentlichen Abschreibungen sind bei den kumulierten Abschreibungen nachzuführen.

2.2.4 Steuerliche Behandlung bereits bestehender Wohnrechte

Wurde der Barwert des Wohnrechts passiviert und bereits (teilweise) erfolgswirksam aufgelöst, ist mit der erfolgswirksamen Auflösung bis zur vollständigen Saldierung der Wohnrechtsschuld (Rentenstammschuld/Rückstellung Wohnrecht) fortzufahren. Für die Vermögenssteuer deklariert der Eigentümer die Rentenstammschuld unter den Passiven.

2.2.5 Einmalige Auflösung bereits bestehender Wohnrechte

Anstelle einer periodischen erfolgswirksamen Auflösung steht dem Wohnrechtsgeber jederzeit die Möglichkeit offen, die unter den Passiven aufgeführte Rentenstammschuld (bzw. Rückstellung Wohnrecht) einmalig aufzulösen. Nebst der Ausbuchung der Passiven ist der Buchwert des Wohnhauses um die noch restliche Wohnrechtsschuld (Rentenstammschuld) zu reduzieren. Die ausserordentlichen Abschreibungen, die mit diesem Buchungsvorgang entstehen, sind bei den kumulierten Abschreibungen aufzuführen.

3. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

4. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 4. Dezember 2006¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.



Merkblatt Landwirtschaft

Wohnrechts- und Nutzungsrechtsbewertung (inkl. Nebenleistungen) bei Anrechnung an Kaufpreis

1. Anrechnung von Wohn- oder Nutzungsrechten am Veräusserungserlös

Bei folgenden Verkäufen einer Liegenschaft im Geschäftsvermögen sind Wohn- oder Nutzungsrechte beim Veräusserungserlös anzurechnen:

- a) Veräusserung einer landw. Liegenschaft zum Verkehrswert (keine Übernahme der Buchwerte inkl. stille Reserven durch Käufer, Verkauf an Dritte usw.)
- b) Veräusserung einer landw. Geschäftsliegenschaft an einen Familienangehörigen, dem diese als Privatvermögen dient.
- c) Kaufpreisbilanzierung beim Käufer; Bilanziert bei einer Hofübergabe der Wohnrechtsgeber den Kaufpreis der Liegenschaft gemäss Vertrag ein (keine Buchwertfortführung), so sind die Leistungen (inkl. Nebenleistungen) im Zusammenhang mit dem vertraglichen Wohnrecht marktgerecht zu bewerten.

Der Wert von teil- oder unentgeltlichen Wohn- und Nutzungsrechten (Differenz zwischen zu zahlendem und marktüblichem Wert) inkl. Nebenleistungen ist in diesen Fällen als weitere Leistung aufzurechnen, wenn die veräussernde Person für sich solch einbedingtes resp. von einem Rechtsvorgänger übernommene Wohn- und Nutzungsrechte inkl. Nebenleistungen auf die erwerbende Person weiter überträgt.

1.1 Hinweis bei Buchwertübernahme

Übernimmt bei einer Hofübergabe der Wohnrechtsgeber die Buchwerte (inkl. der kumulierten Abschreibungen) der Liegenschaft des Wohnrechtsberechtigten, wird ein allfällig begründetes Wohnrecht (entgeltlich oder unentgeltlich) nicht berücksichtigt. Das Wohnrecht wird steuerlich beim Veräusserungserlös nicht näher auf die Bewertung geprüft. Der Käufer hat das Wohnrecht weder zu aktivieren noch zu passivieren (keine Rentenstammschuld).

2. Bewertung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsrechte inkl. Nebenleistungen bei der Veräusserung von landwirtschaftlichen Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Die Bewertung dieser Nutzungsrechte erfolgt analog den Merkblättern zur Grundstückgewinnsteuer. Diese sind im Internet unter www.sz.ch/steuern/grundstueckgewinnsteuer abrufbar.

3. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

4. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 4. Dezember 2006¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.



Merkblatt Landwirtschaft

Zuordnung zum Geschäfts- / Privatvermögen in der Landwirtschaft (Präponderanzmethode)

1. Gesetzliche und Allgemeine Grundlagen für die Anwendung der Präponderanzmethode

Ab 1. Januar 1995 gilt:

"Als Geschäftsvermögen gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen."

- Art. 18 Abs. 2 DBG des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG, SR 642.11).
- § 19 Abs. 2 StG des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG, SRSZ 172.200).

1.1 Allgemeines zur Abgrenzung Geschäfts-/Privatvermögen

Die Abgrenzung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen erfolgt nach Kriterien wie sie in Praxis und Rechtsprechung entwickelt wurden.

Gemischt genutzte Vermögenswerte werden in ihrer Gesamtheit entweder dem Geschäftsvermögen oder dem Privatvermögen zugeordnet. Sie gelten dann als vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienend, wenn ihre geschäftliche Nutzung die private Nutzung überwiegt. Für diesen Vergleich sind bei Liegenschaften alle auf den geschäftlich genutzten Liegenschaftsteil entfallenden Erträge ins Verhältnis zum gesamten Liegenschaftsertrag zu setzen.

1.2 Gemischt genutzte Liegenschaften, die als Geschäftsvermögen gelten

Liegenschaften, die vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen, werden vollumfänglich dem Geschäftsvermögen zugeordnet. Kapitalgewinne aus Veräusserung oder Privatentnahme solcher Liegenschaften unterliegen der Einkommensteuer.

1.3 Gemischt genutzte Liegenschaften, die als Privatvermögen gelten

Liegenschaften, die vorwiegend privat genutzt werden, sind vollumfänglich dem Privatvermögen zuzurechnen. Die privat genutzte Liegenschaft darf nicht in der Buchhaltung aufgeführt werden.

1.4 Wechsel in der steuerlichen Zuordnung gemischt genutzter Liegenschaften

Eine Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen liegt auch dann vor, wenn die überwiegende Nutzung der Liegenschaft vom geschäftlichen zum privaten Teil wechselt und sich diese Änderung als dauerhaft erweist. **Eine allfällige Nutzungsänderung ist deshalb vom Steuerpflichtigen zu**

deklarieren. Bezeichnet der Steuerpflichtige eine gemischt genutzte Liegenschaft in Grenzfällen weiterhin als Geschäftsvermögen, so ist er darauf zu behaften.

Wechselt die überwiegende Nutzung der Liegenschaft vom privaten zum geschäftlichen Teil, liegt eine vom Steuerpflichtigen zu deklarierende Kapitaleinlage vor.

2. Allgemeine Grundsätze für die Landwirtschaft

Für die Zuordnung bei gemischt genutzten Vermögenswerten – vorab Liegenschaften – ist die **vorwiegende Nutzung** ausschlaggebend. Erreicht der geschäftliche Anteil mehr als 50%, so stellt die Liegenschaft Geschäftsvermögen dar, ansonsten wird die Liegenschaft dem Privatvermögen zugeordnet.

Die erstmalige Zuordnung einer neu erworbenen landwirtschaftlichen Liegenschaft erfolgt im Kanton Schwyz nach der Methode B gemäss dem Kreisschreiben Nr. 3 der EStV 1995/1996 vom 25.11.1992.

Methode B

Kreisschreiben Nr. 3 der EStV 1995/1996

Ermittlung des Anteils Betriebseinkommen (Nettorohertrag) am Gesamteinkommen (Liegenschaftenertrag und Betriebseinkommen)

**Stellt das Betriebseinkommen mehr als die Hälfte des Gesamtertrages dar,
ist die Liegenschaft dem Geschäftsvermögen zuzuweisen.**

Bei der Zuordnung sind folgende Punkte zu beachten:

- a) Der Grundsatz der wirtschaftlichen Einheit (Land, Wohn- und Ökonomiegebäude, Pflanzen), wie ihn das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vertritt, ist zu befolgen.
- b) Von einem aktiven Mitglied an Betriebsgemeinschaften zur Verfügung gestellte Liegenschaften sind in der Regel dem Geschäftsvermögen zuzuordnen.
- c) Grundstücke (einzelne GB-Nummern) werden in der Regel nicht aufgeteilt

Im landw. Bereich stellt sich die Frage der Zuordnung bei kleineren Betrieben, bei Betrieben mit viel Wohnraum und bei extensiv geführten Betrieben.

Folgende Kriterien weisen in der Regel auf Privatvermögen hin:

- a) Der Betrieb stellt kein landw. Gewerbe im Sinne des BGBB's dar.
- b) Die Bewirtschaftung eines Betriebes ohne regelmässige Gewinnerzielung.
- c) Die Liegenschaftserträge sind höher als das Einkommen aus der landw. Tätigkeit.
- d) Das Haupterwerbseinkommen wird ausserhalb der Landwirtschaft erzielt.
- e) Dem Betriebsleiter steht kein landw. Eigenmietwert gemäss landw. Schätzungsverordnung zu.

3. Umsetzung der Präponderanzmethode in der Landwirtschaft im Kanton Schwyz

Für die Zuordnung eines Vermögenswertes zum Geschäfts- oder Privatvermögen ist in der Regel die aktuelle Funktion des Wirtschaftsgutes massgebend. Die Zuordnung erfolgt im Einzelfall. Die Zugehörigkeit eines Vermögensobjektes zum Geschäftsvermögen oder zum Privatvermögen kann sich unter Umständen - im Bereich des notwendigen Geschäfts- oder notwendigen Privatvermögens - auf Grund seiner äusseren Beschaffenheit ergeben. Schwierigkeiten bereitet mitunter die Zuteilung von Objekten, die sowohl mit einem vom Steuerpflichtigen betriebenen Geschäft im Zusammenhang stehen als auch ausschliesslich für die privaten Verwendungen geeignet sein können.

Die eidgenössische Steuerverwaltung hat mit Schreiben vom 6. April 2000 darauf hingewiesen, dass betreffend Berechnungsmethode für die Zuordnung der Vermögenswerte ins Geschäfts- oder Privatvermögen sich in der Praxis bei Betrieben in Grenzbereichen die Methode mit der Ermittlung des Anteils Betriebseinkommen am Gesamtertrag (Kreisschreiben Nr. 3 Ziffer 3.2 b) den wirtschaftlichen Gegebenheiten besser anpasst. Aus diesem Grund erfolgt im Kanton Schwyz die Zuordnung der landw. Vermögenswerte ausschliesslich nach dieser Methode.

Da in der Praxis das massgebende Betriebseinkommen oft „rückwärts“ ermittelt werden muss, d.h. vom landwirtschaftlichen Einkommen ausgehend, ergibt sich folgendes Schema:

4. Ermittlung des Betriebseinkommens

Landwirtschaftliches Einkommen
abzüglich (falls darin enthalten)
nichtlandw. selbst. Erwerbstätigkeit
Eigenmietwert
Mieteträge
Pachterträge

zuzüglich (falls darin enthalten)
Angestelltenkosten
Schuldzinsen
Pachtzinsen
Abschreibungen Liegenschaft
Gebäudeunterhalt
= massgebendes Betriebseinkommen

Zuweisung der Liegenschaft:

zuzüglich massgebendes Betriebseinkommen
Liegenschaftenertrag (Mietwert eigene Wohnung*, Wohnungserträge** usw.)
Gesamtertrag = 100 %

* Besteht kein Anspruch auf einen landw. Eigenmietwert, so ist 100% des nichtlandwirtschaftlichen Mietwerts zu berücksichtigen (nicht der reduzierte Eigenmietwert von 65%).

** Bei vermieteten Wohnungen und allen Wohnrechtswohnungen ist der nichtlandwirtschaftliche Mietwert (100%) gemäss aktueller Schätzungsverfügung massgebend.

Der Anteil des Betriebseinkommens am Gesamtertrag ist ausschlaggebend für die Zuweisung der Liegenschaft. Übersteigt es die Hälfte, so stellt die Liegenschaft Geschäftsvermögen dar.

⇒ Für die Zuordnung werden immer die gesamten Betriebs- und Einkommensverhältnisse über einen längeren Zeitraum berücksichtigt (in der Regel 5 Jahre).

5. Beispiel einer Berechnung für die Präponderanzmethode

Ermittlung Betriebseinkommen:

	in CHF		
Landw. Einkommen in Buchhaltung	20'000		
abzüglich (falls darin enthalten):			
Eigenmietwert	6'000		
Mietertrag Wohnung	15'000		
Pachterträge	0		
zuzüglich (falls darin enthalten):			
Angestelltenkosten	2'000		
Schuldzinsen	9'000		
Pachtzinsen	1'000		
Abschreibungen Liegenschaft	6'000		
Gebäudeunterhalt	<u>5'000</u>		
massgebendes Betriebseinkommen		22'000	38%
Liegenschaftenertrag:			
Verfügter landw. Eigenmietwert	6'000		
Mietertrag (100% vom Mietwert)	15'000		
Wohnrecht (100% vom Mietwert)	<u>15'000</u>		
Liegenschaftsertrag		<u>36'000</u>	<u>62%</u>
Gesamtertrag			
(Liegenschaftsertrag + Betriebseinkommen)		<u>58'000</u>	<u>100%</u>
Geschäftliche Nutzung:	Betriebseinkommen	38 %	
Private Nutzung:	Liegenschaftsertrag	62 %	= > 50% = Privatvermögen

⇒ Wenn der Anteil des Betriebseinkommen > 50 % = Geschäftsvermögen

6. Spezialfall, wenn mehrere Wohnhäuser vorliegen

Um zu verhindern, dass bei Vorliegen relativ hoher Mietzinseinnahmen (aus Vermietung, Wohnrechte usw.) der gesamte Betrieb Privatvermögen darstellt, wurde die Möglichkeit der „virtuellen Abparzellierung“ im Kreisschreiben Nr. 3 Ziffer 3.3 erwähnt:

- Für Wohnhäuser gilt die Zuweisung ganzer Gebäude. Sind neben dem betrieblich langfristig benötigten Wohnraum noch andere Wohnbauten vorhanden, so sind diese in der Regel dem Privatvermögen zuzuweisen.

Grundsätzlich muss ein landw. Gewerbe im Sinne des BGBBs vorliegen, welches jedoch ein Wohnangebot aufweist, das den Normalbedarf übersteigt.

Für die Zuordnung eines einzelnen Gebäudes muss zuerst abgeklärt werden, ob die gesamte Liegenschaft (inkl. aller Wohnbauten), unter Einbezug aller Einkünfte Geschäfts- oder Privatvermögen darstellt. Überwiegt trotz aller Mieterträge das Betriebseinkommen, so stellt die gesamte Liegenschaft Geschäftsvermögen dar.

Überwiegt infolge hoher Mieterträge aus zusätzlichen Wohnhäusern der Liegenschaftenertrag, so erfolgt die Zuweisung von weiteren sogenannten Wohnbauten zum Privatvermögen (einkommenssteuerliche Abtrennung). Dabei kann jedoch nicht auf momentane Gegebenheiten abgestellt werden. Diesem Entscheid sollte die Entwicklung über einen längeren Zeitraum zugrunde gelegt werden.

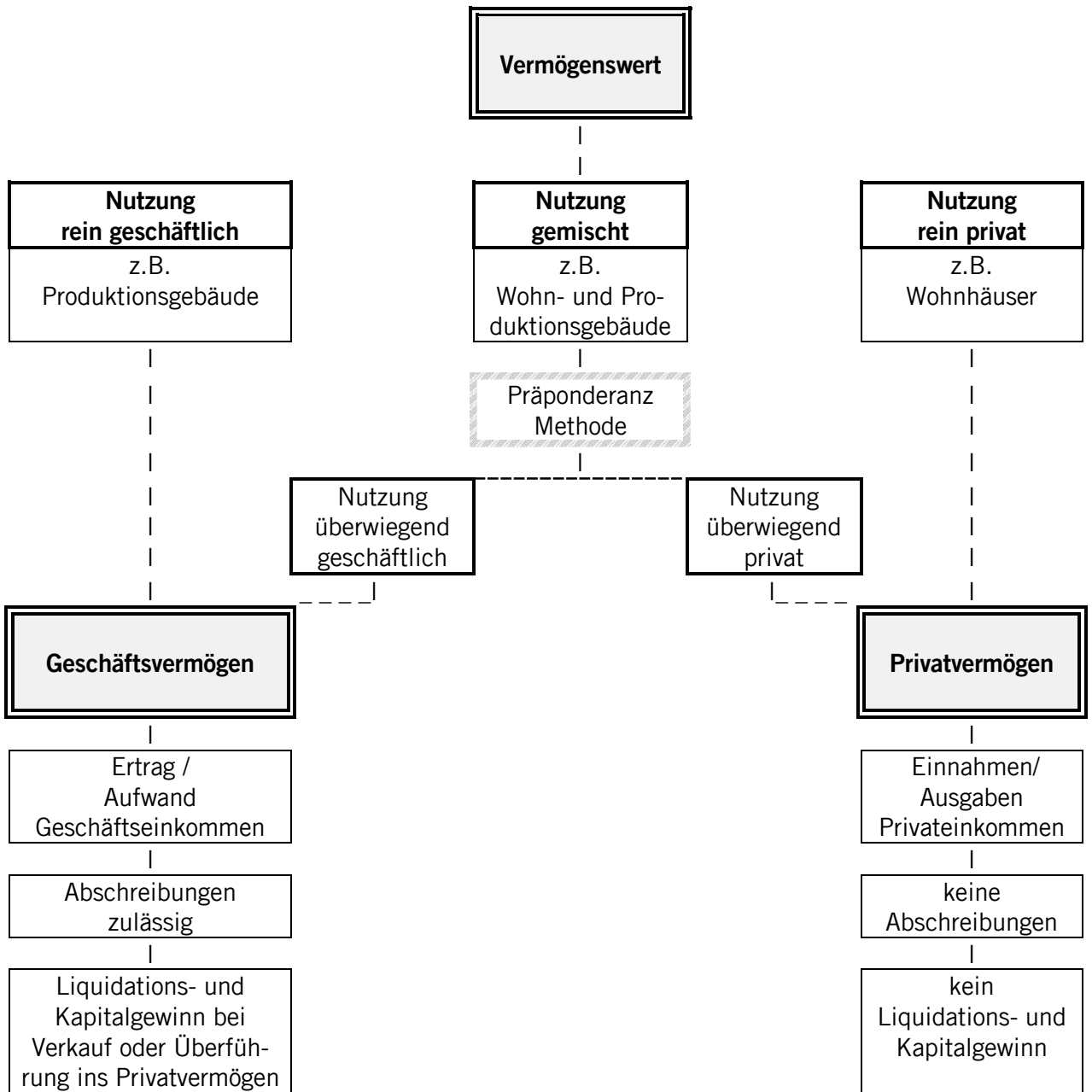
Gehören mehrere Wohnbauten zu einem landw. Gewerbe und stellt sich daher die Frage der Zuordnung der Liegenschaft zum Privat- oder Geschäftsvermögen, so wird empfohlen, zur Klärung des Sachverhaltens mit der Steuerverwaltung Schwyz Kontakt aufzunehmen.

7. Einfluss der Besitzverhältnisse auf die Zuordnung

Grundsätzlich gilt die zivilrechtliche Betrachtungsweise:

In der Bilanz einer Einzelfirma kann nur aufgeführt werden, was im Eigentum des Firmeninhabers ist und vorwiegend geschäftlich genutzt wird. Diese Praxis wird im Kanton Schwyz bei den Gewerbebetrieben strikte angewendet und hat sich seit mehreren Jahren bewährt.

8. Schema der Zuteilung zum Geschäfts- oder Privatvermögen / Präponderanzmethode



Beispiel bei nichtlandwirtschaftlicher Gewerbeliegenschaften:

Mietwerte gemäss Schätzung	Werkstatt/Lager	CHF 36'000	60 %
	Wohnung (100% vom Mietwert)	CHF 24'000	40 %
	Gesamt	CHF 60'000	100 %

Diese Liegenschaft ist überwiegend **geschäftlich** genutzt (60%). Sie gehört in ihrer **Gesamtheit zum Geschäftsvermögen**.

9. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle offenen Veranlagungen.

10. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 1. November 2011¹

¹ Mit redaktionellen Anpassungen am 1. Dezember 2017.