



Merkblatt

Grundstückgewinnsteuer: Barwertberechnung von Nutzungsrechten (Wohnrechte / Nutzniessung inkl. Nebenleistungen) bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein	1
2.	Nutzungsrechte	2
2.1	Wohnrecht	2
2.2	Obligatorische / dingliche Mietverträge	2
2.3	Nutzniessung	2
3.	Berechnung Barwert	3
3.1	Grundlage	3
3.2	Beispiele	3
3.2.1	Wohnrecht	3
3.2.2	Nutzniessung	4
4.	Gültigkeit	4
5.	Publikation	4

1. Allgemein

Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen. Sachleistungen werden zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet (§ 114 Abs. 1 StG¹). Weitere Leistungen sind unter anderem Barzahlungen, Schuldübernahmen und Nutzungsrechte. Gemäss Rechtsprechung ist der Barwert unentgeltlicher oder teilentgeltlicher (Differenz zwischen zu zahlendem und marktüblichem Wert) Nutzungsrechte und Nebenleistungen als weitere Leistung aufzurechnen, wenn die veräussernde Person für sich solch einbedingt resp. von einem Rechtsvorgänger übernommene Nutzungsrechte und Nebenleistungen auf die erwerbende Person überträgt.

Im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer gelten als Nutzungsrechte im Wesentlichen das Wohnrecht, obligatorische / dingliche Mietverträge und die Nutzniessung. Bei den Nebenleistungen ist zwischen objektbezogenen Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser etc.) sowie subjektbezogenen Nebenkosten (Lieferung von Naturalien) zu differenzieren.

¹ Steuergesetz vom 9. Februar 2000 (SRSZ 172.200).

2. Nutzungsrechte

2.1 Wohnrecht

Das Wohnrecht (Art. 776 bis 778 ZGB²) besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines Gebäudes zu wohnen. Es ist persönlich auszuüben und somit weder übertragbar noch vererblich. Bei Veräusserung eines mit einem Wohnrecht belasteten Grundstücks erfolgt der Eigentumsübergang auf die erwerbende Person mit dem Grundbucheintrag. Der Besitzesantritt, ab welchem die erwerbende Person das Grundstück zu versteuern hat, weicht in der Regel nicht wesentlich vom Grundbucheintrag ab.

Bei der Berechnung des Barwerts eines persönlich ausgeübten Wohnrechts ist als Ertragsbasis/Nutzungswert vom aktuellen jährlichen Marktmietwert auszugehen. Dieser wird ermittelt, indem der im Veräusserungsjahr einkommenssteuerlich massgebende Eigenmietwert von 65 auf 100% hochgerechnet³ oder aber der Marktwert durch die Schätzungsabteilung der kantonalen Steuerverwaltung festgelegt wird. Bei nicht persönlich ausgeübten Nutzungsrechten (Vermietung etc.) ist der marktübliche Ertrag massgebend.

Sofern von der erwerbenden Person übernommen, werden bei der Barwertberechnung folgende mit dem Wohnrecht verbundenen Leistungen mitberücksichtigt (jeweils Jahresertrag massgebend):

- Objektbezogene Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Verwaltungskosten, Service-Abonnemente, Hauswartung, Verbrauchskosten [Telefon, Kabelfernsehen] etc.);
- Subjektbezogene Nebenkosten (Naturalbezüge).

2.2 Mietverträge

Analog dem Wohnrecht wird der Barwert unentgeltlicher oder teilentgeltlicher Mietverträge resp. damit verbundener Nebenleistungen bestimmt, unabhängig davon, ob der Mietvertrag obligatorischer (Abschluss eines Mietvertrags) oder dinglicher Art (Vormerkung im Grundbuch) ist.

2.3 Nutzniessung

Die Nutzniessung (Art. 745 bis 775 ZGB) verleiht der nutzungsberechtigten Person das Recht auf den vollen Genuss an einem Grundstück. Die nutzniessungsberechtigte Person darf dieses Grundstück selber nutzen oder aber beispielsweise auch vermieten oder verpachten.

Bei Veräusserung eines mit einer Nutzniessung belasteten Grundstücks erfolgt der Eigentumsübergang auf die erwerbende Person im Zeitpunkt des Grundbucheintrags, der Besitzesantritt jedoch erst mit dem Ablauf der Nutzniessung. Die nutzungsberechtigte Person versteuert das Grundstück analog eines Eigentümers sowohl im Vermögen als auch im Einkommen bis zum Ablauf der Nutzniessung. Im Gegensatz zum Wohnrecht erbringt die erwerbende Person bei Erwerb eines durch die veräussernde Person resp. einen Rechtsvorgänger mit einer Nutzniessung⁴ belasteten Grundstücks somit nur soweit (zu kapitalisierende) weitere Leistungen im Sinne von § 114 Abs. 1 StG, **als sie Kaufpreisleistungen (excl. Kapitalschulden) vor dem Ablauf der Nutzniessung zu erbringen und Leistungen zu übernehmen hat, welche gemäss Art. 745 bis 775 ZGB vom Nutzniesser zu tragen sind.** Grundlage der Barwertberechnung bilden, sofern von der erwerbenden

² Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210).

³ Gemäss § 22 Abs. 2 StG werden die Eigenmietwerte mit dem Ziel festgelegt, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse 65 Prozent des Marktmietwerts zu erfassen.

⁴ Bei einem Grundstück, bei welchem die Ausübung an der Nutzniessung auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder des Grundstücks beschränkt ist (siehe Art. 745 Abs. 3 ZGB), ist der vertragliche Gesamtkaufpreis im Verhältnis der einzelnen (Grundstücks-) Verkehrswerte aufzuteilen und eine Barwertberechnung erfolgt soweit, als der auf den Nutzniessungsteil entfallende Teilkaufpreis abweichend vom Untergang resp. Wegfall der Nutzniessung zu erbringen ist.

Person übernommen resp. erbracht, folgende Leistungen (jeweils Jahresertrag massgebend):

- Kosten des gewöhnlichen Unterhalts und die Bewirtschaftung (Bestandessicherung, Ausbesserung und Erneuerung);
- Versicherungsprämien, Abgaben und Steuern;
- Zinsen auf Kapitalschulden;
- Jahresertrag auf den von der erwerbenden Person vor Ablauf der Nutzniessung zu leistenden Zahlungen (ohne Hypotheken; 3½% pro Jahr);
- Objektbezogene Nebenkosten (Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Verwaltung, Service-Abonnemente, Hauswartung, Verbrauch [Telefon, Kabelfernsehen] etc.);
- Subjektbezogene Nebenkosten (Naturalbezüge).

3. Berechnung Barwert

3.1 Grundlage

Die Berechnung des Barwerts erfolgt gemäss aktueller Tabelle von Stauffer/Schätzle, 6. Auflage, Ausgabe 2013 (Tafeln M1x/M1y, sofort beginnende, lebenslängliche Rente, Zinssatz 3.5%):

Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau	Alter	Mann	Frau
51	19.58	20.72	61	16.36	17.71	71	12.47	13.90
52	19.29	20.46	62	16.00	17.36	72	12.04	13.47
53	18.99	20.18	63	15.63	17.01	73	11.61	13.03
54	18.68	19.90	64	15.26	16.65	74	11.18	12.59
55	18.37	19.61	65	14.88	16.28	75	10.74	12.13
56	18.05	19.31	66	14.50	15.91	76	10.30	11.67
57	17.73	19.00	67	14.10	15.52	77	9.86	11.21
58	17.40	18.69	68	13.70	15.13	78	9.42	10.74
59	17.06	18.37	69	13.30	14.73	79	8.99	10.26
60	16.71	18.04	70	12.89	14.32	80	8.56	9.79

Bei der Berechnung des Barwerts wird der Ansatz von Stauffer/Schätzle mit dem jährlichen Nutzungswert multipliziert; werden für mehrere Personen Nutzungsrechte für das gleiche Grundstück resp. die gleiche Wohnung einbedungen, so ist der höhere Ansatz zu berücksichtigen.

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

3.2 Beispiele

3.2.1 Wohnrecht

Veräusserung Grundstück am 4. Februar 2017 (Grundbucheintrag) mit Eintrag Wohnrecht zu Gunsten Veräusserer (geb. 5. Oktober 1941) sowie dessen Ehefrau (geb. 2. April 1946). Eigenmietwert 2014 CHF 12'000 pro Jahr, objektbezogene Nebenleistungen (Heizung, Strom etc.) CHF 1'000, subjektbezogene Nebenleistungen (Naturalbezüge) CHF 500 (pro Person).

Nutzungsberechtigte Person	Geb.-Datum	Alter	Ansatz / Faktor ^{a)}	Jahresertrag (CHF)			Barwert CHF (Wert x Fakt.)	
				Objekt	Subjekt	Total		
				Marktmietwert/Jahr ^{b)}	Nebenleistungen	Naturalbezüge		
Ehemann	05.10.1941	75	10.74	-----	-----	500	500	5'370
Ehefrau	02.04.1946	70	14.32	18'461	1'000	500	19'961	285'841

a) Berechnung Barwert für objektbezogenen Jahresertrag: Massgebend ist der höhere Ansatz.

b) CHF 12'000 : 65 x 100 = CHF 18'461 (= Marktmietwert). Abzug Unterhaltskosten nur möglich, wenn diese nachweislich von der veräussernden Person zu bezahlen sind: 10% vom massgebenden Marktmietwert bei weniger als 10 Jahre alten Bauten, 20% bei älteren Bauten.

3.2.2 Nutzniessung

Veräusserung Grundstück am 4. Februar 2017 (Grundbucheintrag) mit Eintrag Nutzniessung zu Gunsten Veräusserer (geb. 5. Oktober 1941) sowie dessen Ehefrau (geb. 2. April 1946). Die erwerbende Person bezahlt die Schuldzinsen (CHF 5'000 pro Jahr) und leistet bei Vertragsunterzeichnung eine Anzahlung von CHF 50'000; zudem erbringt sie subjektbezogene Nebenleistungen (Naturalbezüge) von CHF 500 pro Person.

Nutzungsberechtigte Person	Geb.-Datum	Alter	Ansatz / Faktor ^{a)}	Jahresertrag (CHF)			Barwert CHF (Wert x Fakt.)	
				Objekt		Subjekt		Total
				Von Erwerber übernommene Leistungen	Ertrag auf vorzeitigen Zahlungen	Naturalbezüge		
Ehemann	05.10.1941	75	10.74	-----	-----	500	500	5'370
Ehefrau	02.04.1946	70	14.32	5'000	1'750	500	7'250	103'820

a) Berechnung Barwert für objektbezogenen Jahresertrag: Massgebend ist der höhere Ansatz.

4. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt für alle ab dem 1. Januar 2014 veräusserten Grundstücke (ersetzt das Merkblatt vom 21. März 2014).

5. Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 20. Februar 2018