Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV

Wohnrecht und Steuern

September 2023

Inhalt

- Einleitung
- Begründung
  - Unentgeltlich
  - Entgeltlich
- Ausübung
- Beendigung
- Vorbehaltsnutzniessung
- Bedeutung und Alternativen

Einleitung

- Überbleibsel aus Schleiss
- Raumplanerischer Hintergrund: Wohnbedarf ausserhalb der Bauzone für zwei oder mehr Generationen
- Keine Geldflüsse
- Steuerlich unbeachtlich bei Buchwertübernahme
- Leider auch unbeachtlich bei der Ertragswertschätzung

Begründung

- Unentgeltlich:
  - ➢Im Kaufvertrag nicht monetär bewertet

- Entgeltlich
  - ➢Im Kaufvertrag bewertet:
  - als Verkäuferdarlehen berücksichtigt
  - als Kaufpreistilgung aufgeführt

  Höhe der Kaufpreistilgung wurde von VwG ZH überprüft und erhöht -> zusätzlicher Kapitalgewinn beim Veräusserer

Begründung II

- Bilanzierung Käufer:
  - Ganzer Kaufpreis wird aktiviert
  - Tilgung durch Wohnrecht wird passiviert (Wohnrechtsrückstellung)
  - Nur in wenigen Kantonen wird der Vermögens-Steuerwert der belasteten Liegenschaft reduziert

- Abrechnung Verkäufer
  - Bestandteil vom Kapitalgewinn, ev. Aufrechnung bei falscher und zu tiefer Berechnung
  - Kein steuerbares Vermögen durch das Wohnrecht

Ausübung

- Erfolgsrechnung Belasteter (Praktikabilitätsmodell):
  - ➢Jährliche erfolgswirksame Auflösung der Rückstellung über die mutmassliche Dauer (bei zwei Begünstigten über die länger Dauer)
  - ➢Abschreibungen auf dem ganzen Kaufpreis der Liegenschaft möglich
  - ➢Naturalbezüge und Privatanteile korrekt verbuchen

- Berechtigte:
  - Nicht-landwirtschaftlicher Eigenmietwert als Einkommen
  - ohne Unterhaltspauschale (eigentlich)
  - Kein steuerbares Vermögen

Beendigung

- Erfolgsrechnung Belasteter:
  - erfolgswirksame Auflösung der verbleibenden Rückstellung beim Erlöschen
  - Auskauf wird soweit möglich mit der verbleibenden Rückstellung verrechnet, Rest stellt betriebsnotwendiger Aufwand dar
  - Eigenmietwert pro rata für das verbleibende Steuerjahr oder Mietertrag
  - Naturalbezüge und Privatanteile pro rata korrekt verbuchen

- Berechtigte:
  - Auskauf ist steuerlich unbeachtlich (nicht steuerbare Einkommen)

Vorbehaltsnutzniessung

- Zivilrechtlich andere Rechte und Pflichten:
  - Hypotheken können übernommen werden
  - Vermietung und Verpachtung möglich
  - Trägt Liegenschaftskosten weitgehend ….
- Steuern:
  - Vermögenssteuerwert beim Berechtigten zusätzlich zum allfälligen Verkäuferdarlehen
  - Pauschaler Gebäudeunterhalt im Privatvermögen oder effektive Liegenschaftskosten
  - Rest ist sehr ähnlich wie Wohnrecht

Bedeutung

Hofübergaben Kanton BE mit Ertragswert über CHF 300’000

- 209 Hofübergaben untersucht
- Davon 6 mit einer Anrechnung Kaufpreistilgung infolge Wohnrecht

➢2.9%

Alternativen

- Mietrecht:
  - Eintragung im Grundbuch zur Absicherung möglich
  - Mindestens Eigenmietwert nicht-landwirtschaftlich
  - Verrechnung mit Verkäuferdarlehen → kein Geldfluss während Ausübung
- Steuern:
  - Tiefere Einkommenssteuern (Barwert Wohnrecht)
- Sozialleistungen:
  - Höheres Vermögen hat Einfluss auf:
    - Ergänzungsleistungen
    - Krankenkassenprämienverbilligung

Vergleich Steuern

	WR Tilgung KP		Mietrecht		Darlehen	2.5%
Alter	12'000	182'520	Zins	netto Ertrag	187'070	Kaufvertrag
65	12'000	9'126	4'677	7'323	179'747	
66	12'000	9'126	4'494	7'506	172'240	
84	12'000	9'126	293	11'707	-0	
	240'000	182'520	52'930	187'070		
	Abtreter	Landwirt				