

---

## Wohnrechtsbesteuerung in der Landwirtschaft

### 1. Allgemeines

Das bäuerliche Erbrecht schreibt vor, dass eine Betriebsabtretung an einen Selbstbewirtschafter nur zum Ertragswert oder allenfalls zu den diesen Wert übersteigenden Schulden erfolgen kann. Der öffentlich beurkundete Kaufpreis darf somit in der Regel den Ertragswert nicht übersteigen. Ein gewisser Spielraum besteht im Hinblick auf die Einräumung eines Wohnrechtes an die abtretende Generation. Dabei können drei Fälle unterschieden werden.

### 2. Steuerliche Behandlung

#### 2.1. Anrechnung Wohnrecht im Kaufpreis

Ertragswert (Grundbucheintrag)	Fr. 300 000
Übernahme Hypotheken	Fr. 250 000
Anrechnung Wohnrecht zugunsten Verkäufer	Fr. 50 000

Das im Kaufpreis angerechnete Wohnrecht wird vom Übernehmer entgeltlich erworben. Handelt es sich um eine Liegenschaft des Privatvermögens, ist der Wert des Wohnrechtes dem übrigen Einkommen hinzuzurechnen (zum Satz einer wiederkehrenden Leistung).

Bei einer Liegenschaft im Geschäftsvermögen kann das Wohnrecht aktiviert werden. Der entsprechende Passivposten ist (analog einer Rentenstammschuld) entsprechend dem jährlich abnehmenden Wert des Wohnrechtes abzutragen und als Einkommen zu versteuern. Stirbt der Wohnrechtsberechtigte, bevor das passivierte Wohnrecht abgetragen ist, wird das noch nicht „konsumierte“ Wohnrecht im Zeitpunkt des Todes des oder der Wohnrechtsberechtigten als Einkommen realisiert.

Der Abtreter hat keinen jährlichen Mietertrag auf dem entgeltlich erworbenen Wohnrecht zu versteuern.

#### 2.2. Keine Anrechnung Wohnrecht im Kaufpreis

Ertragswert (Grundbucheintrag)	Fr. 300 000
Übernahme Hypotheken	Fr. 300 000
Kapitalisiertes Wohnrecht zugunsten Verkäufer	Fr. 50 000

Die Übernahme der Liegenschaft und der Grundbucheintrag erfolgen zum Ertragswert. Zusätzlich wird ein unentgeltliches Wohnrecht vereinbart. Bei der Grundstücksgewinnsteuer wird es nicht als zusätzliche Kaufpreisleistung erfasst.

Das unentgeltliche Wohnrecht ist als jährlich wiederkehrende Leistung dem Wohnrechtsberechtigten anzurechnen. Beim Übernehmer treten keine Steuerfolgen ein. Ein Wohnrecht kann nicht bilanziert werden.

**2.3. Teilweise Anrechnung Wohnrecht im Kaufpreis**

Ertragswert (Grundbucheintrag)	Fr. 300 000
Übernahme Hypotheken	Fr. 275 000
Anrechnung Wohnrecht zugunsten Verkäufer	Fr. 25 000

(Wert des kapitalisierten Wohnrechtes Fr. 50 000)

Die Übernahme der Liegenschaft und der Grundbucheintrag erfolgen zum Ertragswert. Bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer werden Fr. 25 000 als zusätzliche Kaufpreisleistung berücksichtigt.

Der Übernehmer hat Fr. 25 000 als Einkommen zu versteuern (bei Geschäftsvermögen Bilanzierung). Der überschüssende Teil ist als unentgeltliches Wohnrecht zu betrachten und unterliegt beim Abtreter als jährlich wiederkehrender Mietwert der Einkommenssteuer.