

Nutzniessung oder Wohnrecht als Teil des Erwerbserlöses

1. Allgemeines

Gemäss § 132 StG gilt als Veräusserungserlös der Veräusserungspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen. Bei Tausch ist der ortsüblich erzielbare Marktwert der getauschten Grundstücke der eingetauschten Vermögensobjekte im Realisationszeitpunkt als Verkaufspreis massgebend.

Zu den weiteren Leistungen des Erwerbers gehören beispielsweise

- die Übernahme der vom Veräusserer geschuldeten Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber;
- Einräumung einer Verpfändung, eines Nutzniessungs- oder eines Wohnrechtes zu Gunsten des Veräusserers.

2. Berechnung Wert der Nutzniessung oder des Wohnrechtes

Die Einräumung einer Verpfändung, eines Nutzniessungs- oder eines Wohnrechtes zu Gunsten des Veräusserers eines Grundstückes sind Bestandteile des Veräusserungserlöses. Für die Berechnung des Wertes der Nutzniessung oder des Wohnrechtes wird vom jährlichen effektiven Marktwert ausgegangen und nicht etwa vom reduzierten Eigenmietwert.

Berechnung:

- + Wert der Nutzniessung / Wohnrecht pro Jahr
 - Auslagen für Unterhalt und für Liegenschaftsteuer
 - Hypothekarzinsen (nur bei Nutzniessung)
- = Nettobetrag (Wert) Nutzniessung / Wohnrecht

Werden die Unterhaltskosten, die Liegenschaftsteuer und/oder die Hypothekarzinsen vom Käufer der Liegenschaft übernommen, können diese Beträge nicht abgezogen werden.

Der ermittelte jährliche Nettobetrag (Wert) der Nutzniessung oder des Wohnrechtes wird mit der (unter Umständen mutmasslichen) Dauer kapitalisiert.

Der so ermittelte Betrag wird als weitere Leistung dem Veräusserungserlös bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer aufgerechnet.