

Besteuerung von entgeltlichem und unentgeltlichem Wohnrecht

1. Allgemeines

Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 2 StG ist der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechtes für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, einkommenssteuerpflichtig.

Das Wohnrecht ist wie die Nutzniessung ein beschränktes dingliches Recht, eine Personaldienstbarkeit. Gegenüber der Nutzniessung ist das Wohnrecht inhaltlich beschränkt und nicht übertragbar; Inhalt ist in jedem Fall nur das Bewohnen eines Hauses, einer Wohnung oder eines Raumes.

Wohnrechte können entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden. Bei der entgeltlichen Rechtseinräumung kann die Gegenleistung durch periodische Zahlungen oder in Form einer Einmalleistung erfolgen. Bei der unentgeltlichen Begründung kann zwischen einer Zuwendungsnutzung und einer Vorbehaltsnutzung unterschieden werden.

Ob das Wohnrecht im Grundbuch eingetragen wird oder nicht, spielt für die steuerliche Behandlung keine Rolle. Zur Besteuerung bei Gebrauchsleihe vgl. Punkt 2.3. Mietwert beim unentgeltlichem Wohnrecht.

2. Unentgeltliches Wohnrecht

2.1. Zuwendungsnutzung

Mit der Zuwendungsnutzung wird einem bisher dinglich nicht Berechtigten das Wohnrecht unentgeltlich zugewendet, ohne dass das belastete Grundstück gleichzeitig die Hand wechselt. Der Berechtigte erbringt keine Leistung, womit deren Unentgeltlichkeit offensichtlich ist.

Der Wohnrechtsberechtigte hat demzufolge den Mietwert als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern. Die unentgeltliche Zuwendung unterliegt im Umfang des kapitalisierten Wohnrechtes zusätzlich der Schenkungssteuer.

2.2. Vorbehaltsnutzung

Bei der Vorbehaltsnutzung behält sich der frühere Eigentümer das Nutzungsrecht im Rahmen einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Grundstücksübertragung vor (beispielsweise verkauft oder überträgt der Eigentümer sein Eigenheim an Nachkommen und bedingt sich ein lebenslängliches Wohnrecht aus).

Zwischen dem Berechtigten und den Belasteten werden keine Leistungen ausgetauscht. Der Verkäufer übereignet die Liegenschaft mit der dinglichen Last des Wohnrechtes. Er hat die Nutzung, d.h. das Wohnrecht behalten, ohne dafür eine Leistung zu erbringen. Es handelt sich daher um ein unentgeltliches Nutzungsrecht im Sinne von § 23 Abs. 1 Ziff. 2 StG und ist durch den Berechtigten zu versteuern.

2.3. Mietwert beim unentgeltlichen Wohnrecht

Beim Wohnrechtsberechtigten liegt im Gegensatz zum Eigentümer kein selbstgenutztes Wohneigentum vor. Dem Wohnrechtsberechtigten wird daher der Abzug von 40 % nach § 23 Abs. 3 StG nicht gewährt. Er hat den Marktmietwert nach § 23 Abs. 1 Ziffer 2 StG voll zu versteuern (vgl. StP 23 Nr. 1).

3. Entgeltliches Wohnrecht

3.1. Entgelt in Raten

Dem entgeltlichen Wohnrecht liegt grundsätzlich ein Mietvertrag zugrunde. Der Grundeigentümer hat die Leistungen des Wohnrechtsberechtigten als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern. Für den Wohnrechtsberechtigten stellt der Mietwert der Wohnung kein Einkommen dar, weil er für ihn keinen Reinvermögenszugang bewirkt.

3.2. Entgelt durch Einmalentschädigung

Verkauft der Grundeigentümer das Nutzungsrecht gegen eine Einmalentschädigung, so ist diese Leistung nach § 23 Abs. 1 Ziff. 1 StG steuerbar (Einkünfte aus Vermietung). Für die Steuersatzbestimmung wird anstelle der einmaligen Leistung eine entsprechende jährliche Miete angerechnet (§ 38 StG). Der Wohnrechtsberechtigte hat das Nutzungsrecht entgeltlich erworben; mithin ist keine Besteuerung des Mietwertes bei ihm möglich.

Veräussert der bisherige Eigentümer seine Liegenschaft zum Verkehrswert und bedingt sich dabei ein (lebenslängliches) Nutzungsrecht - unter Anrechnung an den Kaufpreis - aus, so kann diese "Einmalentschädigung" beim neuen Grundeigentümer einkommenssteuerpflichtig sein. Beispiel:

Verkaufserlös Liegenschaft	Fr. 700 000
./.. Anrecht Wohnrecht Verkäufer	Fr. 140 000
./.. zu übernehmende Hypotheken	<u>Fr. 400 000</u>
Restkaufpreis	Fr. 160 000
	=====

Der Erwerber der Liegenschaft hat im Zeitpunkt des Kaufes Fr. 140 000 zum Satz einer wiederkehrenden Leistung (zusammen mit dem übrigen Einkommen) zu versteuern, da er den künftigen "Mietertrag" bereits im Zeitpunkt des Erwerbes (Anrechnung an Kaufpreis) realisiert hat. Für den Wohnrechtsberechtigten stellt der Mietwert keinen Reinvermögenszugang dar, da entgeltlich erworben.

4. Liegenschaftsunterhaltskosten

Allfällige Unterhaltskosten können von jedem Steuerpflichtigen abgesetzt werden, der sie tatsächlich trägt; sowohl vom Grundeigentümer als auch vom unentgeltlichen Wohnrechtsberechtigten.