Kanton Zug

Steuerbuch

Steuerbuch

Inhalt

13	**Erläuterungen zu § 20 - Erträge aus unbeweglichem Vermögen**	3
13.1	Allgemeines	3
13.2	Die Festlegung des Mietwertes von selbstgenutzten Liegenschaften (Eigenmietwert)	3
13.3	Die Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht bei der Einkommenssteuer	3
13.3.1	Die zivlirechtliche Ordnung von Nutzniessung und Wohnrecht (Grundsatz)	3
13.3.2	Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht im Privatvermögen (Einkommenssteuer)	4
13.3.2.1	Besteuerung einer Einmalentschädigung im Zeitpunkt der Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts	4
13.3.2.2	Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht während der Nutzungsdauer	4
13.3.2.2.1	Unentgeltliches Nutzungsrecht (kein periodisches Entgelt)	4
13.3.2.2.2	Entgeltliches Nutzungsrecht (periodisches Entgelt)	4
13.3.2.2.3	Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten	5
13.3.2.2.4	Schuldzinsenabzug	5
13.3.2.3	Beendigung des Nutzungsverhältnisses	5
13.3.3	Interkantonales und internationales Doppelbesteuerungsrecht	5

13 Erläuterungen zu § 20 - Erträge aus unbeweglichem Vermögen

13.1 Allgemeines

Gemäss § 20 Abs. 1 StG sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen steuerbar, insbesondere

- alle Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;
- der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechtes für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;
- Einkünfte aus Baurechtsverträgen;
- Einkünfte aus dem Abbau von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.

13.2 Die Festlegung des Mietwertes von selbstgenutzten Liegenschaften (Eigenmietwert)

Die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt gemäss § 20 Abs. 2 StG unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft. Gemäss § 6 Abs. 1 VO StG ist der Eigenmietwert unter der Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge auf mindestens 60 Prozent des Marktmietwertes festzulegen.

Detaillierte Richtlinien zur Festsetzung der Eigenmietwerte von Liegenschaften finden sich in der auf der Homepage der Steuerverwaltung aufgeschalteten externen Wegleitung Immobilienbesteuerung.[1]
Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen oder bei unrealistischen Ergebnissen aufgrund der in der externen Wegleitung Immobilienbesteuerung aufgeführten Berechnungsgrundlagen kann von diesen Richtlinien abgewichen werden.

13.3 Die Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht bei der Einkommenssteuer

13.3.1 Die zivlirechtliche Ordnung von Nutzniessung und Wohnrecht (Grundsatz)

Zivilrechtliche Grundlage der Nutzniessung bilden die Art. 745-775 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210). Das Wohnrecht ist in den Art. 776-778 ZGB geregelt und ist ein von Gesetzes wegen auf das Wohnen eingeschränktes Nutzniessungsrecht. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Nutzniessung sind auch auf das Wohnrecht anwendbar, sofern das Gesetz nichts anderes anordnet.

Die Nutzniessung verleiht der nutzungsberechtigten Person das Recht auf den vollen Genuss des belasteten Grundstücks, worunter das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung verstanden wird (Art. 745 ff. ZGB). Bei Nutzniessungen an Grundstücken ist eine öffentliche Beurkundung und eine Eintragung in das Grundbuch erforderlich (Art. 746 ZGB).

Das Wohnrecht verleiht der wohnrechtsberechtigten Person das Recht, in einem Gebäude oder in einem Teil eines Gebäudes zu wohnen (Art. 776 ff. ZGB). Bei einem dinglichen Wohnrecht ist zu seiner Entstehung eine öffentliche Beurkundung und eine Eintragung in das Grundbuch erforderlich (Art. 776 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 746 ZGB). Das Wohnrecht kann aber auch in der Form eines rein vertraglichen Wohnrechts ausgestaltet sein, das an keine speziellen Formvorschriften gebunden ist, aber grundsätzlich auch den Bestimmungen von Art. 776 ff. ZGB unterliegt (obligatorisches Wohnrecht). Auch ein formfrei errichtetes Wohnrecht muss jedoch nachgewiesen werden können. Zur Vermeidung von Beweisschwierigkeiten empfiehlt sich die Schriftlichkeit.

Der Verzicht oder Tod des Berechtigten, die gegenseitige Übereinkunft sowie Zeitablauf stellen in der Praxis die wichtigsten Gründe der Beendigung von Nutzniessung oder Wohnrecht dar und geben dem Eigentümer einen Anspruch auf Löschung des Eintrags im Grundbuch, wo ein solcher für die Bestellung notwendig war.

[1] https://zgchtest.webcloud7.ch/izug/platform/behoerden/finanzdirektion/steuerverwaltung/liegenschaft/download/wl-liegenschaften

13.3.2 Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht im Privatvermögen (Einkommenssteuer)

Nach Art. 21 Abs. 1 Bst. b DBG bzw. § 20 Abs. 1 Bst. b StG ist der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die der steuerpflichtigen Person aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, steuerbar. Die Unentgeltlichkeit bezieht sich auf die Zeitdauer der Nutzung, nicht aber auf den Zeitpunkt der Einräumung des Nutzungsrechts. Dies bedeutet, dass ein unentgeltliches Nutzungsrecht vorliegt, wenn kein periodisches Entgelt geleistet wird. Ein unentgeltliches Nutzungsrecht liegt auch vor, wenn der Nutzungsberechtigte für die Einräumung des Nutzungsrechts eine einmalige Entschädigung geleistet hat, er aber während der Nutzungsdauer kein periodisches Entgelt mehr leistet.

13.3.2.1 Besteuerung einer Einmalentschädigung im Zeitpunkt der Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts

Eine einmalige Entschädigung für die Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts muss weder beim Grundeigentümer als Einkommen versteuert werden noch kann sie von der nutzungsberechtigten Person bzw. von der wohnrechtsberechtigten Person steuermindernd zum Abzug zugelassen werden.

13.3.2.2 Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht während der Nutzungsdauer

Die einkommenssteuerrechtlichen Folgen bestehender Nutzungsrechte (Nutzniessung, Wohnrecht) unterscheiden sich danach, ob das Nutzungsrecht von der berechtigten Person selbst ausgeübt wird (Selbstnutzung) oder, was nur im Fall der Nutzniessung möglich ist, eine Übertragung des Ausübungsrechts an eine andere Person gegen Entgelt erfolgt (Ertragsnutzniessung).

13.3.2.2.1 Unentgeltliches Nutzungsrecht (kein periodisches Entgelt)

Bei Selbstnutzung (Nutzniessung, Wohnrecht):
Da die nutzungsberechtigte Person nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft ist, können Gründe wie die fiskalische Förderung der Selbstvorsorge durch Eigentumsbildung und die Wohneigentumsförderung nicht mehr geltend gemacht werden. Dies hat zur Folge, dass der Einschlag von 40 % auf den Marktmietwert nicht gewährt werden kann. Daher bildet der volle Marktmietwert der selbstgenutzten Wohnung bzw. des Hauses Gegenstand der Einkommenssteuer bei der selbstnutzenden Person.

Hinweis (ab Steuerperiode 2016):
Gemäss § 6 Abs. 1 VO StG sind der Eigenmietwert und der Mietwert für das unentgeltliche Nutzungsrecht zum Eigengebrauch unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge auf mindestes 60 % des Marktmietwertes festzulegen.

Bei Ertragsnutzniessung (nur bei Nutzniessung):
Im Gegensatz zum Wohnrecht muss die nutzniessungsberechtigte Person das ihr an der Liegenschaft zustehende Nutzungsrecht nicht selbst ausüben. Der Nutzniesser kann das ihm überlassene Grundstück auch vermieten oder verpachten oder sein Nutzniessungsrecht auf eine andere Person übertragen. Den daraus resultierenden Ertrag hat die nutzniessungsberechtigte Person als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.

13.3.2.2.2 Entgeltliches Nutzungsrecht (periodisches Entgelt)

Bei Einräumung des Nutzungsrechts (Nutzniessung, Wohnrecht) gegen periodische Leistungen vom Nutzungsberechtigten an den Grundeigentümer liegt ein entgeltliches Nutzungsrecht vor.

Bei Selbstnutzung (Nutzniessung, Wohnrecht):
Beim Grundeigentümer sind die periodischen Leistungen einkommenswirksam (Art. 21 Abs. 1 Bst. a DBG; § 20 Abs. 1 Bst. a StG).

Bei Ertragsnutzniessung (nur bei Nutzniessung):

Wird die gegen periodische Leistungen errichtete Nutzniessung vom Nutzniesser nicht selbst ausgeübt, sondern realisiert er Einkünfte aus der Übertragung seines Nutzniessungsrechtes auf eine andere Person, so sind bei ihm diese Erträge abzüglich der Leistungen an den Grundeigentümer steuerlich zu erfassen, falls diese Erträge betraglich grösser sind als die Leistungen an den Grundeigentümer. Ein negativer Ertrag bzw. Verlust ist nicht abziehbar. Beim Grundeigentümer sind die erhaltenen Leistungen beim Einkommen zu versteuern.

13.3.2.2.3 Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten

Die steuerliche Behandlung der Liegenschaftsunterhaltskosten richtet sich grundsätzlich nach der Vereinbarung, die die Parteien im Einzelfall getroffen haben. In der Regel ist die steuerpflichtige Person zur Vornahme des Abzuges berechtigt, die die Kosten trägt.

13.3.2.2.4 Schuldzinsenabzug

Die Schuldzinsen sind steuerlich bei derjenigen Partei zu berücksichtigen, die die Schuldzinsen effektiv trägt. Das kann der nutzungsbelastete Grundeigentümer oder auch die nutzungsberechtigte Person sein. Die Pflicht der nutzungsberechtigten Person zur Tragung von Schuldzinsen kann sich aus einem direkt mit dem Hypothekargläubiger eingegangenen Schuldverhältnis ergeben; sie kann aber auch auf einer Vereinbarung mit dem nutzungsbelasteten Grundeigentümer beruhen.

13.3.2.3 Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Mit der Beendigung des Nutzungsrechts entfällt die steuerliche Erfassung des Liegenschaftsertrages bei der nutzungsberechtigten Person und der Grundeigentümer wird umfassend einkommenssteuerpflichtig.

Bewohnt der Grundeigentümer die Liegenschaft nach dem Wegfall des Nutzungsrechts selbst, so hat er den entsprechenden Eigenmietwert zu versteuern. Bei anderweitiger Nutzung wie z. B. bei der Vermietung ist er für die daraus fliessenden Erträgnisse steuerpflichtig.

Wird bei Verzicht oder Beendigung eines Nutzungsrechts die Bezahlung eines periodischen oder einmaligen Entgelts vereinbart, ist aufgrund der vielfältigen Ausgestaltungsmöglichkeiten der konkrete Einzelfall der Steuerverwaltung zu unterbreiten.

13.3.3 Interkantonales und internationales Doppelbesteuerungsrecht

Natürliche Personen ohne Wohnsitz im Kanton bzw. in der Schweiz sind aufgrund wirtschaftlicher Zugehörigkeit steuerpflichtig, wenn sie an Grundstücken im Kanton Eigentum, dingliche oder diesen wirtschaftlich gleichkommende persönliche Nutzungsrechte haben (Art. 4 Abs. 1 Bst. c DBG, § 4 Abs. 1 Bst. b StG). Einkünfte aus Nutzungsrechten sind somit am Belegenheitsort des Grundstücks steuerbar.

Entschädigungen aus dem Verzicht oder der Beendigung eines Nutzungsrechts sind am Hauptsteuerdomizil steuerbar.