

## 1. Nutzniessungsbelastete Liegenschaften

Im Zusammenhang mit nutzniessungsbelasteten Liegenschaften setzt sich deren Steuerwert regelmässig aus dem Barwert der Nutzniessung und dem Wert des sogenannten "nackten Eigentums" zusammen:

$$\text{Steuerwert} \quad ./. \quad \text{Barwert der Nutzniessung} \quad = \quad \text{Wert des "nackten Eigentums"}$$

Der Barwert der Nutzniessung darf jedoch den Vermögenssteuerwert nicht übersteigen.

Der Steuerwert kann dem Schätzungsprotokoll beziehungsweise dem Dokument "Eröffnung der Neuschätzung" entnommen werden; der Barwert der Nutzniessung muss hingegen ermittelt werden:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor Barwerttafeln Stauffer/Schaetzle/Weber} \times \text{Nettonutzniessungsertrag}$$

## 2. Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor kann anhand des Geschlechts und des Alters der nutzniessungsberechtigten Person sowie dem Kapitalisierungszinssatz den Barwerttafeln Stauffer/Schaetzle/Weber, Ausgabe 2013, entnommen werden. Grundsätzlich werden der Berechnung des Barwerts der Nutzniessung in Anlehnung an die Renditen der Bundesobligationen (in den letzten 40 Jahren) die folgenden Kapitalisierungszinssätze zugrunde gelegt:

- Kapitalisierungszinssatz von 3 % für einfache Nutzniessungen
- Kapitalisierungszinssatz von 3 % bei Verbindungsrenten

Da Nutzniessungen häufig während Jahren bestehen, ist es richtig, bei der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes nicht auf die aktuelle Zinssituation, sondern auf einen längeren Zeitraum, abzustellen.

Der Kapitalisierungsfaktor ergibt sich bei einfachen, lebenslänglichen Nutzniessungen aus den Barwerttafeln Stauffer/Schaetzle/Weber, Tafel M1y für Frauen beziehungsweise Tafel M1x für Männer und bei Verbindungsrenten (Nutzniessungen auf das längere von zwei Leben) aus den Tafeln M1x beziehungsweise M1y und der Tafel M5xy.

Die Tafel M5xy liegt nur mit den Kapitalisierungszinssätzen 2.5% und 3.5% vor. Als massgebender Kapitalisierungsfaktor wird der Mittelwert herangezogen.

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes hat ausnahmsweise nach den effektiven Nettoertragswerten (zum Beispiel Wertschriftenertrag abzüglich Verwaltungskosten beziehungsweise Mietwert abzüglich Hypothekarzinsen) zu erfolgen, wenn dies entweder die steuerpflichtige Person verlangt und/oder wenn es auf Grund der Sachlage als angemessen erscheint (die Sachlage ist nicht angemessen, wenn sich das mit der Nutzniessung belastete Vermögen aus verschiedenen Objekten mit unterschiedlichen Erträgen zusammensetzt). Die Nettoertragswerte sind ins Verhältnis zum Nettovermögenswert (zum Beispiel Verkehrswert der Wertschriften be-

ziehungswise Steuerwert der Liegenschaft abzüglich Hypothek) zu setzen. Es ist dabei folgende Formel anzuwenden:

<u>Kapitalisierungszinsfuss</u>	=	$\frac{\text{Nettoertrag / Jahr} \times 100}{\text{Nettovermögenswert}}$
---------------------------------	---	--------------------------------------------------------------------------

Lautet die Nutznießung auf das längere Leben einer weiblichen und einer männlichen Person, ist der Wert der Nutznießungsbelastung mittels Verbindungsrente gemäss Barwerttafeln Stauffer/Schaetzle/Weber zu ermitteln (Urteil des Steuerrekursgerichts [RGE] vom 23.11.1994, K 3214/P 257). Dabei ist in einem ersten Schritt für jede Person der entsprechende Kapitalisierungsfaktor gemäss den Tafeln M1x und M1y zu bestimmen. In einem zweiten Schritt ist von der Summe dieser beiden Kapitalisierungsfaktoren der Faktor für lebenslängliche Verbindungsrenten (Tafel M5xy) in Abzug zu bringen. Aus der Multiplikation des resultierenden Faktors mit dem Nettonutznießungsertrag ergibt sich schliesslich der steuerlich massgebende Kapitalwert der Nutznießung.

Beispiel:

Alter nutznießungsberechtigter Mann, Alter: 86 Jahre, Tafel M1x	Faktor	6.32
Alter nutznießungsberechtigte Frau, Alter: 78 Jahre, Tafel M1y	Faktor	<u>11.14</u>
Total der beiden Faktoren		17.46
./. Verbindungsrentenfaktor, Tafel M5xy (Mittelwert aus 5.65 und 5.42)	Faktor -	<u>5.54</u>
<u>Faktor für Nutznießung auf zwei Leben</u>	Faktor	<u>11.92</u>

Kapitalisierungsfaktoren für weniger häufig vorkommende Rententypen (beispielsweise temporäre Leibrenten oder lebenslängliche Verbindungsrenten von gleichgeschlechtlichen Personen) können mithilfe der Berechnungssoftware "LEONARDO" (von Stauffer/Schaetzle/Weber) ermittelt werden.

### 3. Nettonutznießungsertrag

Für die Bemessung des Nettonutznießungsertrags wird bei selbstgenutzten Liegenschaften der Mietwert gemäss Dokument "Eröffnung der Neuschätzung" (RGE vom 22.11.2007, 3-RV.2006.258) herangezogen. Besser ersichtlich ist der massgebende Mietwert auf dem Schätzungsprotokoll, Ziffer 50 ("Mietwert total") oder – falls nicht sämtliche auf dem Schätzungsprotokoll aufgeführten Objekte der Nutznießung unterliegen – der Situation entsprechend die Werte aus den Ziffern 45, 48, 49 ("Normmietwert", "Gewerbliche Mietwerte", "Fremdmieten"). Bei fremd vermieteten Objekten wird jedoch der effektiv erzielte Nettomietsertrag herangezogen. Abzugsfähig sind insbesondere die vom Nutznießner getragenen Hypothekarzinsen.

### 4. Allgemeines

Im Zusammenhang mit nutznießungsbelasteten Liegenschaften sind folgende Eigentumsübertragungen denkbar:

- a) Eine bereits mit der Nutznießung belastete Liegenschaft wird übertragen. Dem neuen Eigentümer fliesst nur der Wert des "nackten Eigentums" zu.

- b) Der bisherige Eigentümer tritt die Nutzniessung an eine Drittperson ab und behält das "nackte Eigentum".
- c) Der bisherige Eigentümer tritt das "nackte Eigentum" ab und behält die Nutzniessung.
- d) Der bisherige Eigentümer veräussert die Liegenschaft, wobei das Nutzniessungsrecht und das "nackte Eigentum" nicht an dieselbe Person fallen.
- e) Das Recht auf Nutzniessung fällt vorzeitig oder durch Ablauf (Tod der nutzniessenden Person oder Ablauf der zeitlich befristeten Nutzungsdauer) an den Eigentümer zurück.

Ist die Einräumung der Nutzniessung (teilweise) unentgeltlich oder basiert sie auf Erbrecht, so erhält die nutzniessungsberechtigte Person mit der Einräumung einen steuerbaren Vermögensanfall (§ 148 Abs. 1 [StG](#)).

Der spätere Anfall der Nutzniessung verschafft der neuen Eigentümerin beziehungsweise dem neuen Eigentümer das Recht, die Sache künftig selbst und unbelastet zu nutzen. Der Anfall kann durch Zeitablauf (Vertragsablauf beziehungsweise Tod) oder durch Verzicht der nutzniessungsberechtigten Person, das heisst vorzeitig, erfolgen. Währendem ein vorzeitiger unentgeltlicher Verzicht auf die Nutzniessung einen (weiteren) steuerbaren Vermögensanfall darstellt, löst der Wegfall der Nutzniessung durch Zeitablauf keine Erbschaftssteuern aus (Urteil des Verwaltungsgerichts [VGE] vom 6. März 2009, WBE.2008.34/Art.11).

Die vorstehenden Ausführungen sind bei der Beurteilung eines Wohnrechts sinngemäss anwendbar. Sie gelten überdies im Wesentlichen auch betreffend der Nutzniessung von anderen Vermögenswerten.