

07.01.2016

Mietwerte landwirtschaftlicher Betriebswohnungen ab 2016

Ab 2016 berechnet sich der Mietwert landwirtschaftlicher Betriebswohnungen im Kanton Luzern nach der eidg. Pachtzinsverordnung und der eidg. Schätzungsanleitung. Die bis zur Steuerperiode 2015 erfolgte Berechnung des landwirtschaftlichen Mietwertes nach der Hilfsmethode wird aufgegeben. Der Regierungsrat hat am 20. Oktober 2015 diesen Wechsel mit der Änderung der Mietwertverordnung beschlossen und gleichzeitig die Mietwertansätze für den nichtbetriebsnotwendigen Wohnraum der Teuerung angepasst. Diese Ansätze gelten neu auch für Wohnrechtsnehmende auf landwirtschaftlichen Liegenschaften.

Berechnung landwirtschaftlicher Mietwert bisher

Bis zur Steuerperiode 2015 werden die landwirtschaftlichen Mietwerte auf der Grundlage der Schätzungsunterlagen berechnet. Dabei sind die Punktzahlen, Raumeinheiten und der Bauzustand massgebend. Der Mietwertansatz wird aufgrund der Beurteilung des Bauzustandes festgelegt: schlecht CHF 9.15, mittel CHF 10.17, gut CHF 11.18 und sehr gut CHF 12.20. Diese Ansätze sind zusammengesetzt aus den Ansätzen aus der Schätzungsanleitung für landwirtschaftliche Mietwerte sowie aus nichtlandwirtschaftlichen Mietwerten für übrigen Wohnraum. Diese Hilfsmethode bildet die vom Bundesrecht geforderte Besteuerung der Mietwerte in der Landwirtschaft je länger je mehr sowohl in masslicher wie in rechtlicher Hinsicht ungenügend ab und muss daher aufgegeben werden.

Bei den Wohnrechten auf landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt die Berechnung des Mietwertes gleich wie beim Betriebsleiter eines Landwirtschaftsbetriebes. Die Reduktion um 30 Prozent wie bei nichtlandwirtschaftlichen Wohnrechten wird jedoch nicht zugestanden.

Berechnung landwirtschaftlicher Mietwert neu ab Steuerperiode 2016

Nach bundegerichtlicher Rechtsprechung (BGE vom 19. Februar 1993; ASA 63 155) hat sich der Marktmietwert von Betriebsleiterwohnungen landwirtschaftlicher Betriebe nach der Pachtzinsverordnung zu richten. Die Ermittlung dieser Mietwerte erfolgt deshalb nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2)
- Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung; SR 221,213.221)
- Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Schätzungsanleitung: Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211,412.110; Inkrafttreten 1. Februar 2004)

Auch künftig sind sämtliche für die Berechnung des landwirtschaftlichen Mietwertes nötigen Angaben aus den Schätzungsunterlagen zu entnehmen.

Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Mietwert besteht wie bisher, wenn der Betrieb mindestens 0,8 Standardarbeitskräfte (SAK) ausweist oder wenn der Betrieb zwischen 0.5 bis 0.79 SAK hat und der Anteil des Erwerbseinkommens aus Landwirtschaft mehr als die Hälfte beträgt.

Beispiel

Landwirtschaftliches Wohnhaus des Betriebsleiters, Angaben gemäss Schätzungsunterlagen:

- Normalbedarf: 10,3 Raumeinheiten (RE), davon 2,3 Raumeinheiten für Angestellte und Büro
- Mietwert gemäss Schätzungsprotokoll: CHF 6'399
- Ertragswert gemäss Schätzungsprotokoll: CHF 112'200

Berechnung steuerbarer Mietwert:

Mietwert gemäss Schätzungsprotokoll CHF 6'399 x 85%	CHF	5'439
+ Ertragswert gemäss Schätzung CHF 112'300 x 3,5 %	+ CHF	3'931
= Total für 10,3 Raumeinheiten	CHF	9'370
- Die nicht privat genutzten Wohnräume werden in Abzug gebracht: CHF 9'370 : 10,3 RE x 2,3 RE	- CHF	2'092
= Steuerbarer Mietwert	CHF	7'278

Nichtlandwirtschaftlicher Ansätze ab Steuerperiode 2016

Für alle übrigen Steuerpflichtigen, die landwirtschaftlich geschätzte Wohnhäuser bewohnen und keinen Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Mietwert haben, sind die Marktmieten für den Mietwert massgebend. Diese Werte wurden letztmals für die Steuerperiode 2005 angepasst. Die Anpassungen der nichtlandwirtschaftlichen Ansätze in der Mietwertverordnung berücksichtigen die seither eingetretenen Teuerung bei den Mietzinsen.

Die neuen Mietwertansätze ab 2016:

Beurteilung Bauzustand/Erneuerung (gem. Schätzungsprotokoll)	Gemeinden Gruppe 1	Gemeinden Gruppe 2	Gemeinden Gruppe 3	Gemeinden Gruppe 4
	pro Punkt und Raumeinheit (gemäss Schätzungsprotokoll)			
schlecht	Fr. 12.00	Fr. 15.00	Fr. 17.00	Fr. 19.00
mittel	Fr. 15.00	Fr. 17.00	Fr. 19.00	Fr. 21.00
gut	Fr. 17.00	Fr. 19.00	Fr. 21.00	Fr. 24.00
sehr gut	Fr. 19.00	Fr. 21.00	Fr. 24.00	Fr. 26.00

Die Gemeindegruppen sind gleich definiert wie in der bisherige Fassung der Mietwertverordnung.

Die gleichen Ansätze gelten auch für die Besteuerung der Wohnrechtsnehmenden auf landwirtschaftlichen Liegenschaften.

Beispiel

Wohnrechtsnehmer im landwirtschaftlich geschätzten Wohnhaus

- Wohnhaus liegt in der Gemeinde der Gruppe 2
- Geschätzt mit 115 Punkte gemäss Schätzungsprotokoll
- 6.2 Raumeinheiten (RE)
- Bauzustand gemäss Schätzungsprotokoll: sehr gut

Berechnung steuerbarer Mietwert:

Mietwert: 115 Pt. x CHF 21.00 x 6.2 RE	CHF	14'973
Steuerbarer Mietwert: 70% von CHF 14'973	CHF	10'481

Autor/Kontakt

Beat Dommen, Natürliche Personen
041 228 59 64, beat.dommen@lu.ch