

21.11.2019

Mietwertansätze landwirtschaftlich geschätzter Betriebswohnungen

Mit der Änderung der Mietwertverordnung (SRL 625, Anhang 2) hat der Regierungsrat die Besteuerung der Mietwerte selbstgenutzter landwirtschaftlicher Betriebswohnungen angepasst und per 01.01.2020 in Kraft gesetzt. Ab Steuerperiode 2020 gelten neue Voraussetzungen für den Normalbedarf Wohnraum und neue Ansätze für den übrigen Wohnraum.

Landwirtschaftlicher Mietwert (Normalbedarf Wohnraum)

Der Mietwert für die Betriebsleiterwohnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Normalbedarf Wohnraum) richtet sich nach der eidgenössischen Pachtzinsverordnung und der Schätzungsanleitung 2018. Bisher stand diese Besteuerung Betrieben mit mindestens 0.8 Standardarbeitskraft (SAK) sowie Betrieben mit 0.5 bis 0.8 SAK und mit einem Anteil Erwerbseinkommen aus Landwirtschaft von mindestens 50 Prozent zu.

Die Änderung des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (KLwG; SRL Nr. 902) per 1. Januar 2019, die Anpassungen der eidg. Schätzungsanleitung per 1. April 2018 und der Richtlinien der Schweizerischen Steuerkonferenz vom 27. Mai 2019 zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes der Betriebsleiterwohnungen machen Anpassungen der Mietwertverordnung notwendig. Für die Qualifikation eines Betriebes als landwirtschaftliches Gewerbe werden die Vorgaben gemäss § 58 Abs.1 KLwG übernommen. Für die Besteuerung als landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung muss ein Betrieb neu mindestens ausweisen:

- 0,6 Standardarbeitskraft (SAK) im Berggebiet,
- 0,8 SAK in der Hügelzone,
- 1,0 SAK in der Talzone.

Der Anteil des Einkommens aus Landwirtschaft bildet kein Kriterium mehr für die Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes. Der Mietwert richtet sich nach der eidgenössischen Pachtzinsverordnung (SR 221.213.221) und der eidgenössischen Schätzungsanleitung 2018 (SR 211.412.110, Anhang 1). Er beträgt:

	Schätzungen 1996	Schätzungen 2004	Schätzungen 2018
vom Mietwert	68%	85%	43%
vom Ertragswert	4%	3.5%	6.65%

Nichtlandwirtschaftlicher Mietwert (übriger Wohnraum)

Für Wohnraum, den der Betriebsleiter oder die Betriebsleiterin für seine/ihre landwirtschaftliche Tätigkeit nicht benötigt (übriger Wohnraum), gelten nichtlandwirtschaftliche Ansätze. Die Berechnung der Mietwerte mit diesen Ansätzen müssen zu Verkehrswerten führen. Die Ansätze müssen gemäss § 28 Abs. 3 des Steuergesetzes periodisch überprüft werden.

Die Ansätze wurden letztmals auf die Steuerperiode 2016 hin angepasst. Seit dieser Anpassung hat sich der Luzerner Mietpreisindex um 4.1 Prozent erhöht. Die meisten Ansätze müssen daher um einen Franken gerundet pro Punkt und Raumeinheit erhöht werden.

Ferner wurde in der geänderten Mietwertverordnung der Fusion der Gemeinden Altishofen und Ebersecken per 1. Januar 2020 zur Gemeinde Altishofen Rechnung getragen.

Die nichtlandwirtschaftlichen Mietwerte für übrigen Wohnraum für Betriebe unter 1 SAK im Talgebiet, 0,8 SAK in der voralpinen Hügellzone und 0,6 SAK im Berggebiet betragen ab Steuerperiode 2020:

Beurteilung Bauzustand/Erneuerung (gemäss Schätzungsprotokoll)	Gemeinden Gruppe 1	Gemeinden Gruppe 2	Gemeinden Gruppe 3	Gemeinden Gruppe 4
	pro Punkt und Raumeinheit (gem. Schätzungsprotokoll)			
schlecht	Fr. 13.00	Fr. 15.00	Fr. 18.00	Fr. 20.00
mittel	Fr. 15.00	Fr. 18.00	Fr. 20.00	Fr. 22.00
gut	Fr. 18.00	Fr. 20.00	Fr. 22.00	Fr. 25.00
sehr gut	Fr. 20.00	Fr. 22.00	Fr. 25.00	Fr. 27.00

Von den nichtlandwirtschaftlichen Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar. Wohnrechtsberechtigte versteuern den nichtlandwirtschaftlichen Mietwert.

Gemeinden Gruppe 1

Beromünster (Gemeindeteil Gunzwil), Doppleschwand, Altishofen (Gemeindeteil Ebersecken), Entlebuch, Escholzmatt-Marbach (Gemeindeteil Escholzmatt), Hitzkirch (Gemeindeteil Hämikon), Hasle, Luthern, Romoos, Schlierbach, Schötz (Gemeindeteil Ohmstal), Ufhusen

Gemeinden Gruppe 2

Aesch, Alberswil, Altbüron, Altishofen (ohne Gemeindeteil Ebersecken), Altwis, Ballwil, Beromünster (ohne Gemeindeteil Gunzwil), Buchrain, Büron, Buttisholz, Dagmersellen, Dierikon, Egolzwil, Emmen, Ermensee, Escholzmatt-Marbach (Gemeindeteil Marbach), Ettiswil, Fischbach, Flühli, Gettnau, Geuensee, Grossdietwil, Grosswangen, Hergiswil, Hitzkirch (ohne Gemeindeteile Hämikon, Mosen und Retschwil), Hohenrain, Honau, Inwil, Knutwil, Luzern (Gemeindeteil Littau), Mauensee, Meierskappel, Menznau, Nebikon, Pfaffnau, Reiden, Rickenbach, Roggliswil, Römerswil, Ruswil, Schenkon, Schötz (ohne Gemeindeteil Ohmstal), Schüpfheim, Sursee, Triengen, Wauwil, Werthenstein, Wikon, Willisau, Wolhusen, Zell

Gemeinden Gruppe 3

Adligenswil, Ebikon, Eich, Eschenbach, Gisikon, Hildisrieden, Hitzkirch (Gemeindeteile Mosen und Retschwil), Hochdorf, Horw, Kriens, Luzern (ohne Gemeindeteil Littau), Malters, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Rain, Root, Rothenburg, Schongau, Schwarzenberg, Sempach, Vitznau

Gemeinden Gruppe 4

Greppen, Meggen, Udligenswil, Weggis

Autor/Kontakt

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