

## EDITORIAL

### Sommerzeit Hitzezeit....

....aber auch Zeit für eine Zwischenbilanz, ob wir - Gemeindesteuerämter und kantonale Steuerverwaltung - bezüglich Jahresplanung auf Zielkurs sind. Zur Erinnerung: Bis Ende Jahr wollen wir von der Steuerperiode 2005 verlangt haben: 90% der Dossiers Unselbständigerwerbende, 65% der Dossiers Landwirte und 40% der Dossiers Selbständigerwerbende und Juristische Personen. Die Veranlagung der Steuerperiode 2002 ist abzuschliessen.

Beim Erledigungsstand der älteren Steuerperioden liegen wir nach dem 1. Semester überall auf Zielkurs. Dies ist eine sehr erfreuliche Entwicklung, haben wir in der Vergangenheit doch ausserordentliche Anstrengungen unternommen, alte Pendenzen abzuarbeiten. Der gute Stand kann gehalten werden.

Bei der Veranlagung der laufenden Steuerperiode sind wir bei den Unselbständigerwerbenden und bei den Selbständigerwerbenden (inkl. Stadt Luzern) gegenüber der Planung mit 3%-Punkten etwas in Rückstand geraten. Bei den Landwirten und bei den Juristischen Personen sind wir jedoch auf Zielkurs.

Gemeindesteuerämter, die mit der Veranlagung erheblich in Rückstand geraten sind, werden kontaktiert, damit Lösungen gefunden werden, wie sie wieder auf Zielkurs geraten. Wir sind so zuversichtlich, Ende Jahr das geforderte SOLL zu erreichen. Im Weiteren konnte der erstmalige zentrale Akteneingang bei der Abteilung Selbständigerwerbende bisher problemlos abgewickelt werden.

Dank an alle, die zu dieser insgesamt erfreulichen Zwischenbilanz beigetragen haben!

Dr. Hansruedi Buob  
Leiter Stellvertreter

## Sondersteuern

**Im Gegensatz zu den ordentlichen Steuern auf Einkommen und Vermögen sind die Sondersteuern vielen Personen eher unbekannt. Dies zumindest solange sie einen persönlich nicht betreffen. Als Liegenschaftsbesitzerin oder Liegenschaftsbesitzer sowie als Erbin oder Erbe lernt man diese Steuern jedoch kennen.**

(HJH) Während die Grundstückgewinnsteuer als direkte Steuer (Objektsteuer) gilt, handelt es sich sowohl bei der Handänderungssteuer als auch bei der Erbschaftsteuer um indirekte Steuern (Rechtsverkehrssteuern). Die abschliessend aufgeführte Liegenschaftsteuer ist hingegen wieder eine Objektsteuer und als besondere Gemeindesteuer ausgestaltet.

### Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer ist im Kanton Luzern nach dem dualistischen System ausgestaltet. Die Gewinne auf Grundstücken werden nicht einheitlich behandelt, sondern es wird zwischen Grundstücken des Privat- und des Geschäftsvermögens unterschieden. Mit der Grundstückgewinnsteuer wird in der Regel der bei der Veräusserung eines Grundstückes im Privatvermögen erzielte Gewinn besteuert. Ausserkantonale Liegenschaftshändler unterliegen ebenfalls der Grundstückgewinnsteuer. Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens unterliegen demgegenüber der ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer. Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken jedoch nur im Umfang der wiedereingebrachten Abschreibungen. Der Rest unterliegt der Grundstückgewinnsteuer.

Als Grundstückgewinn gilt der Mehrbetrag des Veräusserungswertes gegenüber dem Anlagewert des Grundstückes. Zum Veräusserungswert gehören alle Leistungen des Erwerbers, vermindert um die gesetzlichen Abzüge. Der Anlage-

wert ermittelt sich insbesondere aus dem Erwerbspreis plus der wertvermehrenden Aufwendungen.

Die Grundstückgewinnsteuer wird unabhängig vom übrigen Einkommen aufgrund des Einkommenssteuertarifs für alleinstehende natürliche Personen und eines im ganzen Kanton einheitlichen Steuerfusses von 4,2 Einheiten berechnet. Der so erhaltene Steuerbetrag ist um 10% bis 50% bei einer Eigentumsdauer von weniger als 6 Jahren zu erhöhen bzw. um 1% bis 25% bei einer Eigentumsdauer von mehr als 8 Jahren zu ermässigen. Steuerpflichtig ist die Verkäuferin oder der Verkäufer.

Die Veranlagung erfolgt durch die Gemeinde am Ort des Grundstückes. Der Anteil der Gemeinden

Fortsetzung auf Seite 2

## INHALT

Sondersteuern	<b>Seite 1+2</b>
Abgrenzungspraxis: Landwirtschaftlich und nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	<b>Seite 3+4</b>
Nachrichten	<b>Seite 4</b>
Gerichtsentscheide: Steuerumgehung mittels fremdfinanzierter Einmalprämien-Kapitalversicherungen	<b>Seite 5</b>
Eigentumsübertragung von Liegenschaften auf Nachkommen	<b>Seite 6</b>

am Steuerertrag beträgt 7/9, derjenige des Kantons 2/9 (\*). Auf der Steuerforderung besteht ein gesetzliches Pfandrecht für zwei Jahre.

*Im übrigen vgl. LU StB Weisungen Grundstückgewinnsteuer (Band 3).*

### Handänderungssteuer

Mit der Handänderungssteuer wird der Wechsel der Verfügungsmacht über ein Grundstück besteuert. Als steuerpflichtige Handänderungen gelten insbesondere der Eigentumsübergang an einem Grundstück (zivilrechtliche Handänderung) und der Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über ein Grundstück, beispielsweise durch Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft (wirtschaftliche Handänderung).

Der Handänderungswert besteht aus sämtlichen Leistungen der Erwerberin oder des Erwerbers, soweit sie ursächlich mit der Handänderung des Grundstückes zusammenhängen.

Die Handänderungssteuer beträgt 1,5 % des Handänderungswertes. Steuerpflichtig ist die Erwerberin oder der Erwerber, wobei zu beachten gilt, dass Rechtsgeschäfte unter Verwandten in auf- und absteigender Linie sowie zwischen Ehegatten als steuerfreie Handänderungen gelten.

Die Veranlagung erfolgt durch die Gemeinde am Ort des Grundstückes. Der Anteil der Gemeinden am Steuerertrag beträgt 1/3, derjenige des Kantons 2/3 (\*). Auf der Steuerforderung besteht ein gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von zwei Jahren.

*Im übrigen vgl. LU StB Weisungen Handänderungssteuer (Band 3).*

### Erbschaftssteuer

Die Erbschaftssteuer zählt zu den Rechtsverkehrs- oder Rechtsübertragungssteuern, weil sie an die erbrechtliche Übertragung von Vermögensrechten anknüpft. Dabei werden die von einer verstorbenen Person, die ihren letzten Wohnsitz im

Kanton Luzern hatte, vererbten Vermögenswerte sowie die im Kanton Luzern gelegene Grundstücke unabhängig vom letzten Wohnsitz der Erblasserin oder des Erblassers mit der luzernischen Erbschaftssteuer erfasst.

Der Kanton Luzern kennt keine Schenkungssteuer. Innerhalb fünf Jahren vor dem Tod der Schenkerin oder des Schenkers erfolgte Schenkungen und Erbverempfangen werden aber mit der Erbschaftssteuer belegt. Das gleiche gilt für Ansprüche aus Versicherungen, die in den letzten fünf Jahren vor, mit oder nach dem Tod der Erblasserin oder des Erblassers fällig werden und soweit diese nicht der Einkommenssteuer unterliegen.

Die Erbschaftssteuer beträgt je nach Verwandtschaftsgrad zwischen der verstorbenen Person und der Erbin bzw. dem Erben sowie je nach Höhe des geerbten Betrages zwischen 0 und 40 Prozent, wobei der überlebende (auch getrennt lebende), nicht aber der geschiedene Ehegatte und je nach Gemeinde die Nachkommen, keine Erbschaftssteuer zu entrichten haben.

Die Steuer wird von jener Gemeinde, in welcher die verstorbene Person ihren letzten Wohnsitz hatte bzw. das Grundstück gelegen ist, veranlagt. Der Anteil der Gemeinden am Steuerertrag beträgt 1/3, derjenige des Kantons 2/3 (\*).

*Im übrigen vgl. LU StB Weisungen Erbschaftssteuer (Band 3).*

### Liegenschaftssteuer

Sie ist als reine Objektsteuer ausgestaltet. Steuerpflichtig sind alle natürlichen und juristischen Personen, die am 1. Januar Grundstücke im Kanton



*Nebst der Freude über das neue oder geerbte Heim sind auch die steuerlichen Aspekte zu beachten*

Luzern im Eigentum oder zur Nutzung besitzen.

Die Liegenschaftssteuer wird vom Steuerwert der Grundstücke ohne Abzug der Schulden berechnet. Der Steuerwert entspricht 75% des Katasterwertes bei Liegenschaften, welche die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt. In den übrigen Fällen entspricht der Steuerwert dem Katasterwert. Bei gemischt genutzten, also nur teilweise selbst genutzten Grundstücken ist der Anteil der eigenen Wohnung zu 75% und der Anteil der übrigen Nutzung zu 100% steuerpflichtig.

Die Liegenschaftssteuer beträgt 0,5 Promille des Steuerwertes. Die Veranlagung wird, von der ordentlichen Veranlagung unabhängig, vom Steueramt der Gemeinde vorgenommen, in der sich das Grundstück befindet. Der Anteil der Gemeinden am Steuerertrag beträgt 3/5, derjenige des Kantons 2/5 (\*).

*Im übrigen vgl. LU StB Weisungen StG, Kapitel Gemeindesteuern (Band 2a).*

(\*) Im Rahmen der Finanzreform 08 ist geplant, die Sondersteuern generell hälftig auf Gemeinden und Kanton aufzuteilen; vgl. Vernehmlassungsbotschaft unter [www.lu.ch/vn\\_finanzreform\\_botschaft.pdf](http://www.lu.ch/vn_finanzreform_botschaft.pdf)

# Abgrenzungspraxis: Landwirtschaftlich und nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

**Parallel zu der ab 1. Februar 2004 in Kraft getretenen neuen Schätzungsanleitung erfolgten auch einige Änderungen im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Mit der Einführung der neuen Schätzungsanleitung wurde deshalb auch die Abgrenzungspraxis zwischen landwirtschaftlich und nichtlandwirtschaftlich genutzten Grundstücken angepasst.**

(JP) Die Schätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke hat nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes zu erfolgen (§15 des Schätzungsgesetzes (SchG)). Diese Schätzungsanleitung basiert auf dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und wird alle 8-10 Jahre an die neusten Verhältnisse angepasst. Die neuste Schätzungsanleitung ist vom 26. November 2003, in Kraft seit dem 1. Februar 2004. Für die Katasterschätzungen im Kanton Luzern muss die jeweils gültige Schätzungsanleitung verwendet werden. Deshalb wird für Katasterschätzungen landwirtschaftlicher Grundstücke mit einem Datum "Wertbasis" nach dem 1. Februar 2004 die neue Schätzungsanleitung angewendet.

Parallel zur Schätzungsanleitung wurde auch das BGBB angepasst. Deshalb musste zusammen mit der

Einführung der neuen Schätzungsanleitung auch die Abgrenzungspraxis zwischen landwirtschaftlich und nichtlandwirtschaftlich genutzter Grundstücke angepasst werden.

## **Notwendige Anpassung**

Neu werden alle Grundstücke, welche unter den Geltungsbereich des BGBB fallen, gemäss Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und somit landwirtschaftlich geschätzt (LU StB, Band 4, Kapitel V/2). Diese Anpassung war nötig, weil der Katasterwert nicht nur als Steuerwert verwendet wird, sondern auch als Grundlage für die Berechnung von anderen Werten gemäss



*Nicht immer sind die Nutzungsverhältnisse eindeutig*

landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet. Die Berechnung des landwirtschaftlichen Ertragswertes hat einige Veränderungen erfahren, die Höhe der Schätzungen ist im Durchschnitt der Betriebe aber in etwa gleich hoch wie vorher. Für die einzelnen Betriebe sind aber Änderungen möglich.

BGBB dient (z.B. Belastungsgrenze). Dabei stellt der Wechsel der Abgrenzungspraxis keinen Revisionsgrund dar. Die neue Praxis wird jeweils bei der nächsten Revisions- oder Neuschätzung angewandt.

Nichtlandwirtschaftlich genutzte Teile werden mit einem nichtlandwirtschaftlichen Ertragswert bewertet. Dabei werden in der Regel die Bewertungskriterien der nichtlandwirtschaftlichen Bewertung angewendet.

## **Abgrenzung**

Welche Grundstücke in den Geltungsbereich des BGBB fallen, ist in Art. 2 und 3 BGBB geregelt. Es sind vor allem Grundstücke ausserhalb der Bauzone, für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. Es fallen aber auch gemischte Grundstücke mit einem landwirtschaftlichen und einem nichtlandwirtschaftlichen Teil in den Geltungsbereich des BGBB.



*Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke findet man vor allem ausserhalb der Bauzone*

## **Bewertung**

Gemäss Schätzungsanleitung werden landwirtschaftlich genutzte Teile mit einem

*Fortsetzung auf Seite 4*

### Vor- oder Nachteil?

Mit dieser neuen Abgrenzungspraxis erhalten neu einige Grundstücke eine landwirtschaftliche Schätzung, welche bis jetzt eine nichtlandwirtschaftliche Schätzung hatten. Die landwirtschaftliche Schätzung ist normalerweise eher etwas tiefer als eine nichtlandwirtschaftliche Schätzung. Weil der landwirtschaftliche Katasterwert aber in jedem Fall zu 100% versteuert werden muss, ist die neue Abgrenzungspraxis für den Eigentümer nicht in jedem Fall ein Vorteil.

Die Abgrenzung, ob ein landwirtschaftlicher oder ein nichtlandwirtschaftlicher Mietwert versteuert werden muss, wurde auch neu geregelt. Basis für die Festlegung des Mietwertes sind die Anzahl Standarbeitskräfte (SAK) eines Betriebes und der Anteil des Erwerbseinkommens aus der Landwirtschaft (LU StB, Band 2, § 25 Nr. 5.3, Seite 3). Die Katasterschätzung dient dann wieder als Grundlage für die Berechnung des Mietwertes.

## Lehrlingswesen

### Herzliche Gratulation

Nach drei intensiven Jahren haben unsere ersten Lernenden, Debora Müller und Pius Vogel, ihre Lehre mit Erfolg abgeschlossen. Im betrieblichen Ausbildungsteil zur Kauffrau/Kaufmann durchliefen sie sieben Abteilungen, absolvierten sechs Arbeits- und Lernsituationen und erstellten 3 Prozesseinheiten.



*Wir gratulieren herzlich zum Lehrabschluss und wünschen Debora und Pius für die berufliche und private Zukunft alles Gute und viel Erfolg.*



Debora Müller  
Kauffrau, erweiterte  
Grundbildung



Pius Vogel  
Kaufmann, erweiterte  
Grundbildung,  
Berufsmatura

### Veranstaltungen

Die **Tagung der Leiterinnen und Leiter autonom veranlagender Gemeindesteu-erämter** findet am Mittwoch, 13. September 2006, vormittags, im Zentrum Gersag in Emmenbrücke statt. Das Zielpublikum wird direkt kontaktiert.

Am Donnerstag, 16. November 2006, nachmittags, findet das **Steuerseminar 2006 für Steuerfachleute aus dem Treuhand- und Anwaltsbereich** statt. Es findet im Gersag-Zentrum in Emmenbrücke statt. Die Themenauswahl kann aus der Anmeldung entnommen werden, welche über die jeweiligen Fachverbände erfolgt. Anwältinnen und Anwälte werden direkt angeschrieben.

## NACHRICHTEN



IM BLICKPUNKT

### Steuerbuch: Neue Online-Version

Das Luzerner Steuerbuch ist in der elektronischen Form komplett neu gestaltet und mit optimierten Suchfunktionen an Ihre Bedürfnisse angepasst worden.

Sie finden das neue Produkt über unsere Homepage [www.steuern.lu](http://www.steuern.lu) links unten *Steuerbuch* anklicken.

Haben Sie das Online-Steuerbuch angewählt, klicken Sie auf *Suche*. Auf dem Eingabefeld können Sie nun wahlweise die Schlagwort- oder die Volltextsuche starten. Während die Volltextsuche wie bis anhin nach Relevanzkriterien funktioniert, ist die Schlagwortsuche stark ausgebaut worden. Sie umfasst nicht nur die in der bisherigen Papierversion bestehenden Stichworte, sondern zusätzliche Schlagworte, teilweise mit näherer Bezeichnung. Diese Schlagwortsuche kann auf einzelne Bände des Steuerbuchs, einzelne Steuergesetze oder gar Paragraphen eingeschränkt oder beliebig kombiniert werden. Wer weder die Schlagwort- noch die Volltextsuche benutzen will, kann in den einzelnen Bänden die jeweiligen Register via die breit angelegte Navigation (Spalte ganz links) anwählen. Deren Inhaltsverzeichnisse sind direkt mit den einzelnen Textpassagen und Anhängen verlinkt.

Neu ist auch der Ausdruck einzelner Seiten möglich, und zwar wahlweise in A4- oder A5 Format (je nach individueller Druckereinstellung an Ihrem PC).

Wir möchten Sie bitten, uns mitzuhelfen, das Projekt zu optimieren, indem Sie uns über das Feedbackformular (*Steuerbuch Feedback links unten, Homepage Metalink FEEDBACK anklicken*) Rückmeldungen/Anregungen etc. zukommen lassen.



# Steuerumgehung mittels fremdfinanzierter Einmalprämien-Kapitalversicherungen

**Die Verweigerung des Schuldzinsenabzugs ist gemäss einem neueren Urteils des Schweizerischen Bundesgerichtes zulässig, wenn das Reinvermögen grundsätzlich tiefer ist als die geleisteten Einmalprämien und neu gewährte Policendarlehen jeweils zur Finanzierung der nächsten Abschlüsse dienen.**

(HJH) Dem Entscheid lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Das Ehepaar X zog in der Steuererklärung des Jahres 2002 CHF 10'025 Schuldzinsen für diverse Darlehen der Y. Versicherung ab. Die Schulden betragen CHF 277'272. Die Veranlagungsbehörde eröffnete die Veranlagung ohne Berücksichtigung der geltend gemachten Schuldzinsen. Eine dagegen eingereichte Einsprache wies die zuständige Steuerkommission ab. Sie verweigerte den Abzug der Schuldzinsen mit Hinweis auf eine Steuerumgehung.

Private Schuldzinsen sind im Umfang der Vermögenserträge und weiterer CHF 50'000 grundsätzlich abzugsberechtigt. Dies trifft in der Regel auch für Kapitalversicherungen mit fremdfinanzierter Einmalprämie zu. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bleibt in solchen Fällen indes zu prüfen, ob die steuerpflichtige Person mit dem Abschluss einer Einmalprämienversicherung und der Finanzierung der Einmalprämie durch ein Darlehen eine Steuerumgehung begeht.

## Steuerumgehungskriterien

Grundsätzlich haben die Steuerbehörden auf die abgeschlossenen Verträge abzustellen. Sie dürfen jedoch davon abweichen, wenn die steuerpflichtige Person nur um der Steuerersparnis willen ein ungewöhnliches Vorgehen gewählt hat, das heisst, wenn eine Steuerumgehung vorliegt. Eine solche wird nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung angenommen, wenn

- eine von den Beteiligten gewählte Rechtsgestaltung als ungewöhnlich, sachwidrig oder absonderlich, jedenfalls den wirtschaftlichen

Gegebenheiten völlig unangemessen erscheint,

- anzunehmen ist, dass die gewählte Rechtsgestaltung missbräuchlich lediglich deshalb getroffen wurde, um Steuern einzusparen, die bei sachgemässer Ordnung der Verhältnisse geschuldet wären, und

- das gewählte Vorgehen tatsächlich zu einer erheblichen Steuerersparnis führen würde, sofern es von den Steuerbehörden hingenommen würde.

Das Bundesgericht hat festgestellt, dass von den insgesamt 24 Versicherungspolice, welche die Beschwerdeführer per Ende 2002 besaßen, 15 mit Darlehen belastet waren. Dabei war das Reinvermögen der Beschwerdeführer zwischen 1990 und 2001 deutlich tiefer als die geleisteten Einmalprämien; das Vermögen überstieg die Prämien lediglich im Jahr 2002. So wurden in diesem Jahr Einmalprämien von CHF 68'614 geleistet bei einem gemeinsamen Reinvermögen von CHF 78'048. Im Jahr 2001 hingegen wurden Einmaleinlagen von CHF 141'333 einbezahlt bei einem Reinvermögen von CHF 55'538 (Ehemann) bzw. CHF 15'164 (Ehefrau).

## Erhöhung der Policendarlehen

Wenn die Vorinstanz diese Vorgehensweise der Beschwerdeführer, die in den Jahren 1990 bis 2002 Einmaleinlagen von total CHF 610'565 leisteten, aufgrund der Vermögensverhältnisse als absonderlich angesehen hat, ist nichts dagegen einzuwenden. Hinzu kommt, dass die Darlehenszinsen jeweils durch Erhöhung der Policendarlehen von insgesamt CHF 311'000 (1990 bis 2002) gegen Belehnung der Versicherungspolice finanziert wurden,

wodurch das angesammelte Vorsorgekapital geschmälert wurde. Schliesslich würde das gewählte Vorgehen unbestritten tatsächlich zu einer Steuerersparnis führen, da die fremdfinanzierte Einmalprämie einen Schuldzinsenabzug zur Folge hätte, im Gegensatz zu einem begrenzten Abzug einer selbstfinanzierten Einmalprämie bzw. einer periodischen Prämie (gemäss § 40 Abs. 1g StG bzw. Art. 33 Abs. 1g DBG). Werden über mehrere Jahre systematisch fremdfinanzierte Einmalprämienversicherungen zwecks Steuerumgehung abgeschlossen, liegt eine solche auch dann vor, wenn das Reinvermögen in einzelnen Jahren die Prämie übersteigt.

Die Einwände der Beschwerdeführer überzeugten das Bundesgericht nicht. Aus der Bestätigung der Y. Versicherung ergab sich, dass die Einmalprämienversicherungen mittels Darlehen fremdfinanziert worden sind. Die Policendarlehen dienten jeweils zur Finanzierung der nächsten Versicherung. Da die Darlehen angeblich für Steuern, Ferien oder Möbel verwendet wurden, ist davon auszugehen, dass weder das Reinvermögen noch die Einkommen der Beschwerdeführer ausgereicht hätten, die Einmalprämien zu finanzieren. Auch die Berufung auf die steuerliche Behandlung der Schuldzinsenabzüge in früheren Steuerjahren verfiel nicht. Nach ständiger Gerichtspraxis können bei periodischen Steuern die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse in einem späteren Veranlagungszeitraum anders gewürdigt werden. Rechtskräftig wird nur die Veranlagung als solche, nicht die rechtliche Qualifikation einzelner Posten, die dazu geführt hat. - 2A.754/2005

# Eigentumsübertragung von Liegenschaften auf Nachkommen

**Die Eigentumsübertragung einer Liegenschaft auf die Nachkommen kann in vielfältiger Weise erfolgen. Nebst dem Verkauf der Liegenschaft an die Kinder bieten auch Nutzniessung und Wohnrecht valable Möglichkeiten. Nachfolgend erläutern wir einige steuerliche Aspekte.**

HJH) Die Nutzniessung wird in Artikel 745 des Zivilgesetzbuches (ZGB) als Dienstbarkeit umschrieben, welche der berechtigten Person den vollen Genuss an einer fremden Sache verleiht. Die Einräumung einer Nutzniessung an einem Grundstück unter Lebenden bedarf der notariellen Beurkundung und muss im Grundbuch eingetragen werden. Das Recht beschränkt sich auf die Nutzniessung der Liegenschaft oder Teile davon, ohne dass die Substanz angegriffen wird. Die Liegenschaft kann selbst bewohnt werden, sie kann aber auch ganz oder teilweise an Dritte vermietet werden. Die Nutzniesserin oder der Nutzniesser trägt die Kosten für die Bewirtschaftung und für den Unterhalt der Liegenschaft, beispielsweise für Versicherungsprämien und Hypothekarschuldzinsen. Beendet wird die Nutzniessung, sofern nichts anderes vereinbart wird, mit dem Tod der berechtigten Person.

## Steuerfolgen Nutzniessung

Angenommen ein Kind erhält von seinen Eltern die Liegenschaft zum Eigentum und gewährt den Eltern das Nutzniessungsrecht, so versteuert nicht das Kind, sondern weiterhin seine Eltern die Mietzinseinnahmen oder den Mietwert bei Eigennutzung. Die Eltern können zudem die Schuldzinsen und den Liegenschaftsunterhalt steuerlich geltend machen. Sie versteuern auch den Katasterwert

der Liegenschaft, abzüglich der Schulden als Vermögen, denn das Nutzniessungsvermögen wird dem Nutzniesser oder der Nutzniesserin zugerechnet (§ 43 Abs. 2 des Steuergesetzes).

Anstelle der Nutzniessung kann auch ein Wohnrecht begründet werden. Die Formvorschriften (notarielle Beurkundung und Grundbucheintrag) sind identisch mit der Nutzniessung. Gemäss Art. 776 ZGB besteht das Wohnrecht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teile eines solchen Wohnung zu nehmen. Das Wohnrecht kann nicht an Dritte übertragen werden, d.h. die wohnrechtsberechtigte Person darf das Wohnrecht nur selbst ausüben, wobei auch Familienangehörige oder Drittpersonen, die im Haus oder der Wohnung für die berechtigte Person Dienste verrichten, dazugehören. Im Gegensatz zur Nutzniessung trägt die wohnrechtsberechtigte Person nur die Kosten des gewöhnlichen Unterhaltes, nicht jedoch die Kosten, die sich aus dem Gebrauch ergeben wie beispielsweise Hypothekarszinsen, Versicherungsprämien usw.. Das Wohnrecht endet entweder mit dem vereinbarten Zeitablauf oder dann spätestens mit dem Tod der wohnrechtsberechtigten Person. Wird das Wohnrecht nicht mehr dauernd ausgeübt, beispielsweise zufolge Aufenthalt in einem Alters- oder Pflegeheim,

besteht ein unentgeltlicher Lösungsanspruch des Dienstbarkeitsintrales.

## Steuerfolgen Wohnrecht

Die wohnrechtsberechtigte Person versteuert den Mietwert für die Eigennutzung (70%). Die Art der Bestellung des Wohnrechts (z.B. lebenslänglich oder zeitlich beschränkt, unentgeltlich oder gegen Einräumung einer Einmalzahlung) ist für die steuerliche Behandlung unerheblich.

Im Gegensatz zur Nutzniessung erfolgt bei der wohnrechtsberechtigten Person keine Besteuerung im Vermögen. Der Katasterwert der Liegenschaft abzüglich allfällige Schulden sind durch die Eigentümerschaft zu versteuern.

Bezüglich Wohnrecht bei der Landwirtschaft möchten wir Sie auf den Beitrag im Steuerbulletin 1/2003, Seite 3 sowie auf die Ausführung im Luzerner Steuerbuch (Weisungen StG § 25 Nr. 5.3 Ziffer 2) hinweisen.

## IMPRESSUM

### Herausgeberin:

Steuerverwaltung  
des Kantons Luzern  
Buobenmatt 1  
6002 Luzern

### Textbeiträge:

Jonas Plattner (JP)  
Hans-Joachim Heinzer (HJH)

### Redaktion:

Hans-Joachim Heinzer (HJH)  
Telefon 041 228 50 89  
Internet: [www.steuernluzern.ch](http://www.steuernluzern.ch)  
e-mail: [SteuerBulletin@lu.ch](mailto:SteuerBulletin@lu.ch)

## Wie sind die für das Einkommen relevanten Daten zu deklarieren?

### Wohnrechtsberechtigte Person

70% der Marktmiete (CHF 24'000)

Ziffer 178 der Steuererklärung

CHF 16'800

### Wohnrechtsgebende Person (Eigentümerschaft)

Marktmiete abzüglich dauernde Last

Ziffer 190 der Steuererklärung /A6 Liegenschaftsverzeichnis

CHF 24'000

Ziffer 258 der Steuererklärung (Wohnrechtsbelastung)

CHF 24'000