

Besteuerung von Grundeigentum

Dienststelle Steuern des Kantons Luzern
Peter Amrein
19.09.2012

Themenübersicht

- Mietwertfestsetzung bei Neuschätzung / Revisionschätzung
- Wohnrecht mit periodischen Zahlungen
- Besteuerung Liegenschaft mit Beteiligten an Erbengemeinschaft
- Anspruch Gebäudeunterhalt bei Eigentum / Nutzniessung
- Photovoltaik mit Einspeisevergütungen

Mietwertfestsetzung bei Neuschätzung / Revisionschätzung

Berechnung des Mietwertes

ordentliche Bemessung (mit Hilfe):

- amtlicher Mietwert
- Baujahr
- Schatzungsjahr
- Indexierungssatz

LU StB, Bd. 1 § 28 Nr. 2
Wegleitung zur Steuererklärung

Berechnung des Mietwertes

ordentliche Bemessung (mit Hilfe):

- amtlicher Mietwert
- Baujahr
- **Schatzungsjahr**
- Indexierungssatz

Neuschätzung oder
Revisionschätzung?

Neuschätzung

Anordnung durch Finanzdepartement

Gemeinde:		Grundstück-Nr.:	2559
Region:		GB-Eintrag:	10.08.2009
Bezeichnung:		Schätzungsdatum:	19.10.2011
Grundstückfläche:		Wertbasis (letzte Neuschätzung):	01.03.2010
Objektartencode:	11	Katasterwert gültig ab:	01.03.2010
Plan-Nr.:			
Eigentumsart:	Alleineigentum		

Folgende Werte wurden festgelegt:

	Gesamtwert CHF
Katasterwert	465'700.-- ✓

Schätzungsgrund: **Neuschätzung NLw**
 Bemerkung: **Einspracheberechtigt**

Eigenmietwert für
 das ganze Jahr 2010

**Neuschätzung, wenn
 letzte Neuschätzung = Katasterwert gültig ab**

Revisionsschätzung

- bauliche Veränderung, insbesondere Anbau / Aufbau / Umbau



höherer Eigenmietwert

Revisions-schätzung zufolge Umbau

- a) Investitionskosten < 30% des Real- oder Ertragswertes und letzte Neuschätzung jünger als 8 Jahre

= Revisions-schätzung auf Grundlage früherer Wertfaktoren

Bsp.

Wertbasis (letzte NS)	01.01.2002
Katasterwert in Kraft ab	01.06.2007

Revisions-schätzung zufolge Umbau

- b) Investitionskosten > 30% des Real- oder Ertragswertes und letzte Neuschätzung älter als 8 Jahre

= Revisions-schätzung als Neuaufnahme

Bsp.

Wertbasis (letzte NS) 01.06.2007

Katasterwert in Kraft ab 01.06.2007

Revisionssschätzung zufolge Umbau

Gemeinde:
 Bezeichnung:
 Grundstückfläche: 1'228 m2
 Objektartencode: 20
 Plan-Nr.: 1
 Eigentumsart: Alleineigentum

Grundstück-Nr.: 13
 GB-Eintrag: 10.11.1993
 Schätzungsdatum: 03.06.2005
 Wertbasis (letzte NS): 01.01.1996
 Katasterwert gültig ab: 15.09.2004

Folgende Werte wurden festgelegt:

	CHF
Katasterwert (Schätzeinheit)	767'800.--

Schätzungsgrund: Revisionssschätzung NLw
 Bemerkung: Einspracheberechtigt

Datum letzte NS \neq
 Katasterwert in Kraft ab

In-Kraftsetzung der Revisionssschätzung

= **Schätzungsjahr**

2004 **zusammengesetzter** Mietwert

Beispiel:

Liegenschaft „Rigiblick“, Udligenswil,
Baujahr 1980

Angaben	Neuschätzung	Revisions schätzung
Wertbasis letzte NS: Kat.-Wert gültig ab:	01.01.1996 01.01.1996	01.01.1996 15.09.2004
Katasterwert	465'700	601'000
Schätzungsgrund	Neuschätzung NLw	Revisions schätzung
Mietwert	18'200	22'600

Berechnung Eigenmietwert 2004

01.01.2004 - 15.09.2004	
$18'200 \times 106,6\% : 12 \times 8,5$	13'743
16.09.2004 - 31.12.2004	
$22'600 \times 100\% : 12 \times 3,5$	<u>6'592</u>
Total	20'335

steuerbar zu 70% = 14'235

Berichtigung einer Schätzung

- z.B. Rechnungsfehler
- Eigentümermutation etc.



Mietwert muss sich nicht zwingend verändern

Bsp.

Wertbasis (letzte NS)	01.01.2003
Katasterwert in Kraft ab	01.08.2008

Datum letzte NS = **Schatzungsjahr**

Steuerfolgen bei Wohnrecht mit periodischen Gegenleistungen

Steuerfolgen bei Wohnrecht bei der *Wohnrechtsnehmerschaft*:

Marktmiete

./. periodische Gegenleistung

davon steuerbar 70%

Steuerfolgen bei Wohnrecht bei der *Wohnrechtsgeberschaft*:

- volle Marktmiete unabhängig der periodischen Zahlungen
- Wohnrechtsabzug abhängig von der Höhe der periodischen Zahlungen
- Unterhalt durch Wohnrechtsgeberschaft:
Pauschalabzug Gebäudeunterhalt vom Marktmietwert

Beispiel:

Liegenschaft „Pilatus“, Malters:

Baujahr	1991
Datum letzte Neuschätzung:	01.01.2004
Mietwert Wohnrecht (Schätzung):	15'500
Indexierungssatz:	110,7%
mtl. Zahlungen an den Wohnrechtsgeber:	600

Welches sind die Steuerfolgen des Wohnrechts in der Veranlagung 2010?

Steuerfolgen bei Wohnrecht bei der *Wohnrechtsnehmerschaft*:

15'500 x 110,7% =	17'158
./. periodische Gegenleistung	./. <u>7'200</u>
Total	9'958
davon steuerbar 70% =	6'971

Steuerfolgen bei Wohnrecht bei der *Wohnrechtsgeberschaft*:

15'500 x 110,7% =

17'158

Monatliche
Zahlungen
von 7'200

Naturalanteil

9'958 = Wohnrechts-
abzug (Ziffer 258 StE)

Gebäudeunterhalt
4'289
(25% von 17'158)

Besteuerung einer Liegenschaft mit Beteiligten an einer Erbengemeinschaft

Beispiel:

Liegenschaft X (EFH)	Baujahr 1963
Katasterwert:	600'000
Eigenmietwert:	18'000 (100%)
Hypothekarschulden:	400'000
Hypothekarschuldzinsen:	12'000

Liegenschaftseigentümer sind die Gebrüder Bruno, Alois, Markus zu 1/3

Bruno wohnt in dieser Liegenschaft, bezahlt die gesamten Schuldzinsen, die andern sind beschränkt steuerpflichtig.

Beispiel:

Liegenschaft X	Baujahr 1963
Katasterwert:	600'000
Eigenmietwert:	18'000 (100%)
Hypothekarschulden:	400'000
Hypothekarschuldzinsen:	12'000

Wie sieht die Besteuerung der Liegenschaft, des Mietwertes und der Schuldzinsen aus?

Steuerwert Liegenschaft

- Eigentumsverhältnisse massgebend
- 75%, wenn am Wohnsitz dauernd selbst bewohnt

Bruno	Alois	Markus
150'000.--	200'000.--	200'000.--
1/3 Anteil, zu 75%	1/3 Anteil, zu 100%	1/3 Anteil, zu 100%

Eigenmietwert

- Eigentumsverhältnisse massgebend
- 70% für die eigene Nutzung (Bruno)
- 70% für die unentgeltliche Überlassung des Anteils (Alois/Markus)

Bruno

4'200.--

1/3 Anteil,
zu 70%,

Alois

4'200.--

1/3 Anteil,
zu 70%,

Markus

4'200.--

1/3 Anteil,
zu 70%,

Schuldzinsen (Schulden)

Nicht die Eigentumsverhältnisse, sondern das Schuldverhältnis gegenüber der Bank massgebend

Bruno	Alois	Markus
12'000.--	0	0
voller Abzug	kein Abzug	kein Abzug

sofern Bruno gegenüber der Bank als Alleinschuldner auftritt

Anspruch Gebäudeunterhalt bei Eigentum / Nutzniessung

Beispiel:

Liegenschaft X	Baujahr 1958
Katasterwert:	500'000
Eigenmietwert:	24'000 (100 %)
Hypothekarschulden:	300'000
Hypothekarschuldzinsen:	9'000
Pauschale Gebäudeunterhalt	8'000

Nutzniessung Vater

Eigentum Sohn

Antrag auf **effektiven** Abzug 2011, **80'000**

Wer hat Anspruch auf den Gebäudeunterhalt?

Gebäudeunterhalt bei NN / Eigentum

- Abzug der effektiven Kosten möglich, wenn Voraussetzungen für Wechsel der Abzugsart erfüllt sind
- kein Pauschalabzug beim Nutzniesser
- Folgejahre: nur noch Abzug der effektiven Liegenschaftskosten
- kein neues Wahlrecht bei Ablösung Nutzniessung

Photovoltaikanlagen mit Einspeisevergütungen

Solaranlage

Technische Anlage zur Umwandlung von Sonnenenergie in eine andere Energieform

- **Thermische Solaranlage** erzeugt Wärme für Wasser und Heizung
- **Photovoltaikanlage** wandelt Lichtenergie in einer Solarzelle direkt in elektrische Energie um

Photovoltaikanlage (Liegenschaft im Privatvermögen)

Investitionskosten

bei den Staats- und Gemeinde-
steuern: kein Abzug

bei den direkten Bundessteuern:

- bei bestehenden Bauten: Abzug möglich
(Anrechnung allfälliger Subventionen)
- bei Neubauten: kein Abzug



Einspeisevergütungen

- Eigenbedarfsdeckung ist steuerfrei
- die Eigenbedarfsdeckung übersteigenden Entschädigungen sind Einkommen aus unbeweglichem Vermögen

Katasterwert / Mietwert

Die Investitionen einer Photovoltaikanlage

- wirken sich auf die Höhe der Katasterschätzung aus
- entfalten keine Auswirkungen auf die Mietwertberechnung

Photovoltaikanlage (Liegenschaft im Geschäftsvermögen)

- Photovoltaikanlage ebenfalls Geschäftsvermögen
- Investitionskosten sind Anlagekosten und zu aktivieren
- ordentliche bzw. Sofort-Abschreibungen
- Einspeisevergütungen und Subventionen sind Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit

Bsp: Abrechnung CKW über Verbrauch 1/2

DETAILINFORMATIONEN

Lieferung elektrischer Energie, Netznutzung und Abgaben

Rechnungsperiode vom 01.04.2012 bis 30.06.2012

Vertragsnummer 30424906 Säge- und Hobelwerk & Bezug Wasser

Anlagennummer 6094479

Kundensegment BU POWER Subsegment max

Stromprodukt CKW Sprint Netzprodukt CKW Netz LM

Hochtarif von 07:00 bis 22:00 Uhr / Niedertarif von 22:00 bis 07:00 Uhr

Gerätenummer	Zählerstand alt	Zählerstand neu	Differenz	Faktor	Effektiver Verbrauch	Messperiode von	bis
--------------	-----------------	-----------------	-----------	--------	----------------------	-----------------	-----

Zählerinformationen / Datenerhebung

Leistung							
Leistung	85992587	173.0	205.0	32.0	3	96.0 kW	01.04.12 - 30.06.12
Wirkenergie							
Hochtarif	85992587	11'366	13'034	1'668	3	5'004 kWh	01.04.12 - 30.06.12
Niedertarif	85992587	14'987	16'622	1'635	3	4'905 kWh	01.04.12 - 30.06.12
Blindenergie							
Hochtarif	85992587	6'454	7'063	609	3	1'827 kvarh	01.04.12 - 30.06.12
Niedertarif	85992587	6'027	6'433	406	3	1'218 kvarh	01.04.12 - 30.06.12

	Blindenergieverbrauch	zulässiger Blindenergieverbrauch	Effektiver Verbrauch/ Blindenergie-Überverbrauch	Preis pro Einheit in CHF	Betrag in CHF
--	-----------------------	----------------------------------	--	--------------------------	---------------

Lieferung elektrischer Energie

Leistung					
Leistung			96.0 kW	0.5000	48.00
Wirkenergie					
Hochtarif			5'004 kWh	0.0940	470.38
Niedertarif			4'905 kWh	0.0550	269.78

Total Lieferung elektrischer Energie

788.16

Bsp: Abrechnung CKW über Verbrauch 2/2

Netznutzung

Leistung

Leistung			96.0 kW	5.1000	489.60
Wirkenergie inkl. Systemdienstleistungen (SDL)					
Hochtarif			5'004 kWh	0.0634	317.25
Niedertarif			4'905 kWh	0.0404	198.16
Blindenergie					
Hochtarif	1'827	1'978	0 kvarh	0.0450	0.00
Niedertarif	1'218	1'938	0 kvarh	0.0450	0.00
Grundpreis					72.00

Total Netznutzung

1'077.01

Abgaben

Konzessionsabgaben 6 % von CHF 1'865.17					111.91
Förderabgabe für erneuerbare Energien (KEV)			9'909 kWh	0.0035	34.88
Gewässerschutz (GSchG)			9'909 kWh	0.0010	9.91

Total Abgaben

156.50

Rundungsdifferenz

-0.02

Total exkl. MWST

2'021.65

Mehrwertsteuer 8.0 % von CHF 2'021.65

161.75

Rechnungsbetrag inkl. MWST

2'183.40

Netznutzung: Kosten für Durchleitungsinfrastruktur

Abrechnung CKW über Einspeisung

DETAILINFORMATIONEN

Einspeisung elektrischer Energie

Rechnungsperiode vom 01.04.2012 bis 30.06.2012

Vertragsnummer 30425395 Energie: Rücklieferung Laufwasserkraftwerk

Anlagennummer 6141015

Kundensegment BU POWER

Stromprodukt R1 NS Wasser Preisblatt

Zählpunkt CH10036012345000000000000000004489

Gerätenummer	Zählerstand alt	Zählerstand neu	Differenz	Faktor	Effektiver Verbrauch	Messperiode	
						vom	bis

Zählerinformationen / Datenerhebung

Wirkenergie	Gerätenummer	Zählerstand alt	Zählerstand neu	Differenz	Faktor	Effektiver Verbrauch	Messperiode vom	Messperiode bis
Hochtarif	85992587	52'217	58'377	6'160	3	18'480 kWh	01.04.12	30.06.12
Niedertarif	85992587	12'777	14'848	2'071	3	6'213 kWh	01.04.12	30.06.12

	Blindenergieverbrauch	zulässiger Blindenergieverbrauch	Effektiver Verbrauch/Blindenergieüberverbrauch	Preis pro Einheit in CHF	Betrag in CHF
--	-----------------------	----------------------------------	--	--------------------------	---------------

Einspeisung elektrischer Energie

Wirkenergie					
Hochtarif			18'480 kWh	0.1800	-3'328.40
Niedertarif			6'213 kWh	0.1000	-621.30

Total exkl. MWST -3'947.70

Mehrwertsteuer 8.0 % von CHF 3'947.70- -315.80

Gutschriftsbetrag inkl. MWST -4'263.50

Differenzabrechnung (Gutschrift / Rechnung)

GUTSCHRIFT

Lieferung und Einspeisung elektrischer Energie, Netznutzung und Abgaben
 Rechnungsperiode vom 01.04.2012 bis 30.06.2012

Vertragsnummer	Text zum Vertrag	Rechnungsbetrag exkl. MWST in CHF	MWST in %	MWST-Betrag in CHF	Rechnungsbetrag inkl. MWST in CHF
30424906	Säge- und Hobelwerk & Bezug Wasser	2'021.65	8.0	161.75	2'183.40
30425395	Energie: Rücklieferung Laufwasserkraftwerk	-3'947.70	8.0	-315.80	-4'263.50
Gutschriftsbetrag					-2'080.10

Abrechnung ungeeignet, da auch Kosten für Netznutzung und Abgaben enthalten

Grundsatz:

Nur die **Einspeisung** und der **Bezug von elektrischer Energie** werden verrechnet

Bezug Strom CKW	788.16	
zuzügl. 8 % MWST	63.05	
	<hr/>	
Total Bezug Strom		851.21
Einspeisung an CKW		- 4'263.50
		<hr/>
steuerbarer Ertrag		3'412.30