



Praxisinformation

Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht bei Grundstücken des Privatvermögens

vom 20. August 2004 (mit Ergänzungen vom 23. November 2011, 1. März 2012, 1. April 2020
und 23. Oktober 2020)

gilt für Kanton und Bund
gültig ab Steuerperiode 2001

Inhaltsverzeichnis

1. Teil	Die zivilrechtliche Ordnung von Nutzniessung und Wohnrecht	
1	Einführung.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2	Inhalt der Nutzungsrechte.....	4
2	Bestellung von Nutzniessung und Wohnrecht.....	4
2.1	Entstehungsarten.....	4
2.1.1	Bestellung auf Initiative des Eigentümers.....	4
2.1.2	Bestellung durch Parteivereinbarung.....	5
2.2	Formvorschriften.....	5
2.2.1	Verpflichtungsgeschäft.....	5
2.2.2	Verfügungsgeschäft.....	5
2.3	Faktische Nutzungsverhältnisse.....	5
3	Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht.....	5
3.1	Verzicht des Berechtigten / Gegenseitige Übereinkunft.....	6
3.2	Zeitablauf.....	6
3.3	Nichtausübung.....	6
4	Internationales Privatrecht.....	6
2. Teil:	Die steuerrechtliche Ordnung von Nutzniessung und Wohnrecht	
5	Besteuerung bei Bestellung von Nutzniessung und Wohnrecht.....	7
5.1	Grundstückgewinnsteuer.....	7

5.1.1	Keine Steuerbarkeit bei Errichtung von Nutzniessung und Wohnrecht.....	7
5.1.2	Steuersubjekt.....	7
5.1.3	Bestimmung des Veräusserungserlöses bei Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts.....	7
5.1.4	Berechnung des Grundstückgewinns bei Übertragung einer nutzniessungs- oder wohnrechtsbelasteten Liegenschaft.....	8
5.2	Schenkungssteuer.....	8
5.2.1	Steuerauslösender Tatbestand.....	8
5.2.2	Steuersubjekt.....	8
5.2.3	Bewertung.....	8
5.2.4	Zeitpunkt der Besteuerung.....	10
5.3	Erbschaftssteuer.....	10
5.3.1	Steuerauslösender Tatbestand.....	10
5.3.2	Steuersubjekt.....	10
5.3.3	Bewertung.....	10
5.3.4	Zeitpunkt der Besteuerung.....	11
6	Besteuerung während der Dauer von Nutzniessung und Wohnrecht.....	11
6.1	Vermögenssteuer.....	11
6.1.1	Unentgeltlich errichtete Nutzniessung / Wohnrecht.....	11
6.1.2	Entgeltlich errichtete Nutzniessung / Wohnrecht.....	11
6.1.3	Schulden.....	12
6.2	Einkommenssteuer.....	12
6.2.1	Besteuerung der Liegenschaftserträge bei unentgeltlicher Errichtung.....	12
6.2.2	Besteuerung der Liegenschaftserträge bei entgeltlicher Errichtung.....	12
6.2.3	Entgeltlicher Verzicht auf die Ausübung des Nutzungsrechts.....	13
6.2.4	Liegenschaftskosten.....	13
6.2.5	Schuldzinsen.....	14
7	Besteuerung bei Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht.....	14
7.1	Grundstückgewinnsteuer.....	14
7.1.1	Steuerbarkeit bei Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht.....	14
7.1.2	Übertragung einer Liegenschaft nach Beendigung von Nutzniessung/Wohnrecht.....	14
7.2	Schenkungssteuer.....	15
7.2.1	Einseitiger Verzicht.....	15
7.2.2	Beendigung durch Parteivereinbarung.....	15
7.2.3	Zeitablauf.....	15
7.2.4	Keine Bewertungskorrektur anhand der tatsächlichen Dauer des Nutzungsrechts.....	16
7.3	Erbschaftssteuer.....	16
7.3.1	Rechtsgeschäftliche Beendigung.....	16
7.3.2	Beendigung infolge Ablaufs der vereinbarten Dauer.....	16
7.3.3	Tod der nutzungsberechtigten Person.....	16
7.4	Vermögenssteuer.....	17
7.5	Einkommenssteuer.....	17

8	Doppelbesteuerungsrecht.....	18
8.1	Interkantonales Doppelbesteuerungsrecht.....	18
8.1.1	Steuerliche Zugehörigkeit.....	18
8.2	Internationales Doppelbesteuerungsrecht.....	19
8.2.1	Vermögen.....	19
8.2.2	Einkommen.....	19

1. Teil: Die zivilrechtliche Ordnung von Nutzniessung und Wohnrecht

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Zivilrechtliche Rechtsgrundlage der Nutzniessung bilden die Art. 745-775 ZGB. Das Wohnrecht ist in den Art. 776-778 ZGB geregelt. Das Wohnrecht ist seinem Anwendungsbereich nach eine von Gesetzes wegen eingeschränkte Nutzniessung, weshalb die gesetzlichen Bestimmungen über die Nutzniessung auch auf das Wohnrecht angewendet werden können, sofern das Gesetz nichts anderes anordnet.

1.2 Inhalt der Nutzungsrechte

Die Nutzniessung verleiht der nutzungsberechtigten Person das Recht auf den vollen Genuss des belasteten Grundstücks, worunter das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung verstanden wird.

Das Wohnrecht verleiht der wohnrechtsberechtigten Person das Recht, in einem Gebäude oder in einem Teil eines Gebäudes, Wohnung zu nehmen.

2 Bestellung von Nutzniessung und Wohnrecht

2.1 Entstehungsarten

In den meisten Fällen werden Nutzniessung und Wohnrecht entweder durch einseitige Willenserklärung des Eigentümers oder auf vertraglicher Grundlage bestellt. Nutzniessung und Wohnrecht können aber auch auf Initiative eines gesetzlich Berechtigten, allenfalls gegen den Willen des Grundeigentümers, zur Entstehung kommen; zu denken ist beispielsweise an das Recht des überlebenden Ehegatten auf Zuteilung an Haus oder Wohnung (Art. 219, 244, 612a ZGB) oder an das Recht des geschiedenen Ehegatten auf befristetes Wohnrecht an der Familienwohnung (Art. 121 ZGB). Im Vordergrund einer unmittelbar von Gesetzes wegen entstehenden Nutzniessungsbegründung steht die Meistbegünstigung des überlebenden Ehegatten auf der Grundlage von Art. 462a ZGB. Die altrechtlich begründete Nutzniessung untersteht bisherigem Recht, wenn der Erblasser vor dem 1.1.1988 gestorben ist. Art. 473 ZGB sieht nach wie vor die Meistbegünstigungsmöglichkeit des überlebenden Ehegatten in Form der Nutzniessungszuweisung vor. Neurechtlich entsteht die Nutzniessung jedoch nicht mehr von Gesetzes wegen, sondern kann nur noch durch Verfügung von Todes wegen, durch Vermächtnis, bestellt werden.

2.1.1 Bestellung auf Initiative des Eigentümers

Nutzniessung bzw. Wohnrecht können durch einseitige Willenserklärung des Eigentümers entstehen (sog. Eigentümerdienstbarkeit). Zu Gunsten von Dritten werden beide Rechte bspw. durch letztwillige Verfügung/Vermächtnis begründet. Weil die Bestellung jedoch nicht nur mit Rechten, sondern auch mit Pflichten verbunden ist, bedarf diesfalls die Entstehung der Zustimmung des Berechtigten. Die Nichtzustimmung bewirkt den Untergang von Nutzniessung/Wohnrecht.

2.1.2 Bestellung durch Parteivereinbarung

Vertraglich können Nutzniessung und Wohnrecht als Rechtsgeschäfte unter Lebenden oder von Todes wegen, entgeltlich oder ohne Gegenleistung bestellt werden.

2.2 Formvorschriften

2.2.1 Verpflichtungsgeschäft

Das Rechtsgeschäft für den Erwerb einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts an einem Grundstück muss unter Lebenden öffentlich beurkundet werden. Bei Verfügungen von Todes wegen gelten die entsprechenden Formvorschriften des Erbrechts (Art. 498 ff. ZGB). Erfolgt die Vereinbarung von Nutzniessung/Wohnrecht anlässlich einer Erbteilung, so genügt die einfache Schriftlichkeit des Erbteilungsvertrages bzw. eine schriftliche Zustimmung aller Miterben.

2.2.2 Verfügungsgeschäft

Die gültige Errichtung von Nutzniessung und Wohnrecht an unbeweglichem Vermögen setzt den Eintrag des Rechts im Grundbuch voraus.

2.3 Faktische Nutzungsverhältnisse

Die Belastung einer Liegenschaft mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht erfolgt häufig zu Gunsten von engen Familienmitgliedern. Die Verwandtschaftsnähe der beteiligten Parteien hat oft zur Folge, dass die formellen Vorschriften, insbesondere der Grundbucheintrag, der für die Begründung von Nutzniessung/Wohnrecht erforderlich ist, nicht eingehalten werden. Solche sog. „faktischen Nutzungsverhältnisse“ können zivilrechtlich (und grundsätzlich auch steuerrechtlich) nicht als Nutzniessungen angesehen werden, da es sich regelmässig nur mit obligatorischer Wirkung ausgestaltete Rechtsgeschäfte, wie Gebrauchsleihe oder Miete, handelt (zur steuerlichen Behandlung der faktischen Nutzungsverhältnisse, vgl. hinten 2. Teil, Vorbemerkungen).

3 Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht

Der Verzicht des Berechtigten, die gegenseitige Übereinkunft sowie Zeitablauf stellen die wichtigsten Gründe der Beendigung von Nutzniessung/Wohnrecht dar.

Als weitere Untergangsgründe kommen in Frage:

- Zerstörung: Der Untergang respektive die Zerstörung des belasteten Grundstücks hat den Untergang des Wohnrechts zur Folge, da das Wohnrecht diesfalls nicht mehr ausgeübt werden kann. Bei Nutzniessung ist zu differenzieren: Wenn nur die auf dem Grundstück gebaute Liegenschaft zerstört wird, bleibt die Nutzniessung am Boden bestehen.
- Enteignung oder Zwangsvollstreckung: An geleisteten Ersatzsurrogaten (Versicherungs-, Entschädigungsleistungen) entstehen Nutzniessung und - soweit möglich - Wohnrecht von Gesetzes wegen.
- Vereinigung: Wenn die nutzniessungs-/wohnrechtsberechtigte Person das Eigentum oder der Eigentümer Nutzniessung/Wohnrecht an der Sache erwirbt, entsteht ein sog. Recht an der eigenen Sache. Der Weiterbestand beider Rechte setzt eine im Grundbuch eingetragene Eigentümerdienstbarkeit voraus.
- Wiederverheiratung i.S. von Art. 473 Abs. 3 ZGB: Die Wiederverheiratung des meistbegünstigten Ehegatten hat von Gesetzes wegen den Untergang der Nutzniessung in dem Umfang zur Folge, als mit der damaligen Einräumung die Pflichtteilsrechte der gemeinsamen Kinder verletzt wurden.

3.1 Verzicht des Berechtigten / Gegenseitige Übereinkunft

Die auf bestimmte Dauer oder auf das Leben des Berechtigten gestellte Nutzniessung bzw. Wohnrecht kann vorzeitig beendet werden durch einseitigen Verzicht der berechtigten Person oder gegenseitige Übereinkunft. Die Erklärungen sind an keine Formvorschriften gebunden, selbst dann nicht, wenn zur Begründung der Verpflichtung eine Form erforderlich war, oder von den Vertragsparteien gewählt worden ist. Zur Löschung der Nutzniessung bzw. des Wohnrechts an Grundstücken muss jedoch eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben werden. Erst die Löschung im Grundbuch bewirkt den Untergang von Nutzniessung und Wohnrecht.

3.2 Zeitablauf

Nutzniessung und Wohnrecht enden mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Fehlt eine entsprechende Vereinbarung gehen Nutzniessung und Wohnrecht, da sie grundsätzlich unübertragbar und unvererblich sind, mit dem Tod der natürlichen Person bzw. mit der Auflösung der juristischen Person (nur bei Nutzniessung möglich) unter. Bei der durch juristische Personen oder Personengesellschaften ausgeübten Nutzniessung sieht Art. 749 Abs. 2 ZGB eine maximale Höchstdauer von 100 Jahren vor.

3.3 Nichtausübung

Nur in seltenen Ausnahmefällen geht mit der Nichtausübung von Nutzniessung/Wohnrecht deren Untergang einher. Die Nichtausübung kann grundsätzlich nicht als Verzichtswille gedeutet werden.

4 Internationales Privatrecht

Die Rechte an Immobilien richten sich nach den Vorschriften des Landes, in dem sie liegen.

2. Teil: Die steuerrechtliche Ordnung von Nutzniessung und Wohnrecht

Die nachstehenden Regeln über die Besteuerung von Nutzniessungen/Wohnrechten kommen nur dann zur Anwendung, wenn diese Institute rechtsgültig im Grundbuch eingetragen sind. Wird eine Nutzniessung bloss faktisch, ohne Eintrag im Grundbuch, ausgeübt (sog. faktisches Nutzungsverhältnis), so sind diese Regeln nicht anwendbar.

Eine Ausnahme gilt für die faktische Nutzung eines Grundstücks durch den überlebenden Ehegatten. Aus Praktikabilitätsgründen wird eine solche Nutzung steuerlich wie eine im Grundbuch eingetragene Nutzniessung behandelt, sofern sie dem überlebenden Ehegatten unentgeltlich durch Erbgang oder Erbteilung eingeräumt worden und ihre Besteuerung von allen Beteiligten (nutzungsberechtigter Ehegatte, nutzungsbelastete Erben) akzeptiert ist. Andere faktische Nutzungsverhältnisse werden steuerlich nicht anerkannt.

Eine übergangszeitliche Ausnahme gilt für vor dem 1. Januar 2003 begründete faktische Nutzungen, deren ausdrücklich anerkannte oder veranlagungsmässig akzeptierte Besteuerung als Nutzniessung auch nach diesem Zeitpunkt (und bis zu ihrem Wegfall) beibehalten werden kann.

5 Besteuerung bei Bestellung von Nutzniessung und Wohnrecht

5.1 Grundstückgewinnsteuer

5.1.1 Keine Steuerbarkeit bei Errichtung von Nutzniessung und Wohnrecht

Die unentgeltliche Errichtung von Nutzniessung/Wohnrecht löst die Grundstückgewinnsteuer nicht aus.

Die entgeltliche Errichtung von Nutzniessung/Wohnrecht löst die Grundstückgewinnsteuer ebenfalls nicht aus, weil beide Rechte von Zivilrechts wegen zufolge ihrer Bindung an die Person des Berechtigten in ihrer Dauer stets beschränkt sind. Der Veräusserungstatbestand des § 104 Abs. 2 lit. d StG ist nicht erfüllt, weshalb sich die Besteuerung verbietet.

5.1.2 Steuersubjekt

Weil die nutzniessungsberechtigte Person kein Recht auf das Vermögen selbst besitzt, sind Grundstücksgewinne auf Nutzniessungsvermögen dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin zuzurechnen (§ 102 Abs. 2 StG). Analoges gilt im Fall der Veräusserung von wohnrechtsbelastetem Vermögen.

5.1.3 Bestimmung des Veräusserungserlöses bei Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts

Lässt sich der Veräusserer bei einer grundstücksgewinnsteuerpflichtigen Veräusserung seines Grundstück durch den Erwerber eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht zu seinen eigenen Gunsten einräumen, liegt darin eine weitere Kaufpreisleistung des Erwerbers, welche im Umfang des Barwerts des Nutzungsrechts zum Veräusserungserlös hinzuzurechnen ist.

5.1.4 Berechnung des Grundstückgewinns bei Übertragung einer nutzniessungs- oder wohnrechtsbelasteten Liegenschaft

Bei der Nutzniessung und beim Wohnrecht handelt es sich um zeitlich beschränkte dingliche Rechte. Deren Einräumung bewirkt keine dauernde Beeinträchtigung des Grundstückswerts bzw. keine Substanzveränderung. Eine Teilveräusserung liegt nicht vor, womit auch das Kongruenzprinzip (Prinzip der vergleichbaren Verhältnisse) nicht anwendbar ist. Bei der Gewinnberechnung im Falle einer Grundstückveräusserung sind dementsprechend keine Korrekturen auf dem Veräusserungserlös oder dem Einstandswert anzubringen.

Bei Veräusserung eines nutzniessungs- oder wohnrechtsbelasteten Grundstücks fällt der Veräusserungserlös in der Regel tiefer aus. In diesem Umfang übernimmt der Erwerber die latente Steuerlast, über die erst bei einer Weiterveräusserung nach Ablauf der Nutzniessungs- oder Wohnrechtsdauer abgerechnet wird.

5.2 Schenkungssteuer

Die Einräumung von Nutzniessung oder Wohnrecht ohne entsprechende Gegenleistung unterliegt der Schenkungssteuer. Besteuert wird nicht nur die gegenleistungslos erfolgte Errichtung (sog. reine Schenkung), sondern jede Einräumung, in welcher ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung (sog. gemischte Schenkung) besteht.

5.2.1 Steuerauslösender Tatbestand

§ 125 Abs. 1 StG erklärt als steuerbar alle übergehenden Vermögensrechte, namentlich die beschränkten dinglichen Rechte, wozu die Nutzniessung oder das Wohnrecht an einem Grundstück gehören.

Drei Übertragungstatbestände sind unterscheidbar:

- a) **Zuwendungsnutzung:** Dem Beschenkten wird die Nutzniessung oder das Wohnrecht an einer Liegenschaft eingeräumt. Das Eigentum am Grundstück verbleibt beim Schenker.
- b) **Vorbehaltssnutzung:** Der Schenker behält sich die Nutzniessung bzw. das Wohnrecht an der Liegenschaft vor und überträgt dem Beschenkten das Eigentum am Grundstück.
- c) **Der Schenker überträgt das Eigentum an der Liegenschaft an eine Person, unter gleichzeitiger Einräumung von Nutzniessung/Wohnrecht an eine andere Person.**

5.2.2 Steuersubjekt

§ 117 Abs. 3 StG erklärt bei Übergang von Nutzniessungen den Nutzniesser für steuerpflichtig. Diese Regel ist analog im Bereich Wohnrecht anwendbar.

Bei der Errichtung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts zu Gunsten des Ehegatten oder der direkten Nachkommen ist zu beachten, dass diese im Rahmen der Schenkungssteuer steuerbefreit sind, weshalb zum Zeitpunkt der Einräumung keine Steuer auf dem Übergang erhoben werden kann.

5.2.3 Bewertung

5.2.3.1 bei reiner Schenkung

Bei der Zuwendungsnutzung fällt der berechtigten Person die Nutzniessung bzw. das Wohnrecht ohne Gegenleistung zu. Dieser Vorgang ist schenkungssteuerpflichtig. Im Fall der Zuwendungsnutzung richtet sich die Bewertung nach § 127 Abs. 4 StG. Dabei sind die Nutzniessung und das Wohnrecht nach ihrem Kapitalwert zu bewerten.

Der bei der Vorbehaltsnutzung gegebene Nutzungsrückbehalt führt beim Schenker zu keinen Steuerfolgen. Im Rahmen des Eigentumswechsels am Grundstück ist dem Nutzungsrückbehalt aber Rechnung zu tragen. Dessen Bewertung richtet sich nach § 128 Abs. 2 StG: Ist ein Vermögensübergang mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht belastet, wird der Kapitalwert der Belastung abgezogen (StRKE 13/1990 vom 14. Mai 1990 i.S. A.R.).

Der Kapitalwert einer Nutzniessung wird wie folgt bestimmt: Vermögenssteuerwert der Liegenschaft minus allfällige Hypotheken (Netto-Schenkenswert) multipliziert mit einem Zinssatz von 3.5% und dem massgeblichen Kapitalisierungsfaktor gemäss Barwerttafeln von Stauffer/Schätzle (Stauffer Wilhelm / Schätzle Theo / Schätzle Marc / Weber Stephan, Barwerttafeln und Berechnungsprogramme, Zürich 2018). Bei mehreren Nutzniessungsberechtigten richtet sich der Kapitalisierungsfaktor nach der Person mit der längeren Lebenserwartung.

<i>Beispiel Vorbehaltsnutzniessung:</i>	<i>CHF</i>
<i>Schenkende Person ist weiblich und 75 Jahre alt</i>	
Vermögenssteuerwert der Liegenschaft (Schenkenswert)	650'000
./ Hypothek	<u>- 100'000</u>
Netto-Schenkenswert (nach Abzug Hypothek)	550'000
./ Kapitalwert der Nutzniessung:	
Netto-Schenkenswert CHF 550'000 mal Zinssatz von 3.5% = CHF 19'250	
CHF 19'250 mal Kapitalisierungsfaktor 12.24 = CHF 235'620	<u>- 235'620</u>
Steuerbare Schenkung	314'380

Der Kapitalwert eines Wohnrechts wird wie folgt bestimmt: Brutto-Ertrag/Brutto-Eigenmiete der vermieteten bzw. selbstgenutzten Liegenschaft multipliziert mit dem massgeblichen Kapitalisierungsfaktor gemäss Barwerttafeln Stauffer/Schätzle.

Ist die vom Erwerber übernommene Hypothek höher als der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft, so liegt keine Schenkung vor, sondern ein der Grundstücksgewinnsteuer unterliegendes entgeltliches Geschäft. Eine zum Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer führende gemischte Schenkung liegt nur vor, wenn der Wert der Gegenleistung erheblich geringer ist als der Wert der übertragenen Liegenschaft. Das ist in der Regel erst der Fall, wenn ihr Wert unter dem Steuerwert liegt (§ 89 StV).

Im Fall, in welchem das Eigentum der Liegenschaft bzw. die Nutzniessung oder ein Wohnrecht am Grundstück an zwei unterschiedliche Personen übertragen werden, werden beide Begünstigte steuerpflichtig gemäss den in § 127 Abs. 4 StG bzw. § 128 Abs. 2 StG beschriebenen Bewertungsregeln.

Der für die Bewertung massgebende Kapitalwert (auch genannt "Barwert eines Nutzungsrechts") stellt auf das Kapital ab, das zur Ablösung des Nutzungsrechts erforderlich wäre. Die Barwerttafeln von Stauffer/Schätzle stellen Hilfwerte für die Bewertung dar, die auf Durchschnittswerte abstellen. Wenn im konkreten Fall der Lebenserwartungsdurchschnitt nicht eintritt, rechtfertigt dies keine Neuveranlagung der Steuer mit Rück- oder Nachzahlungspflicht (BVR 1982, S. 163 ff.).

5.2.3.2 bei gemischter Schenkung

Im Fall einer nicht marktkonformen Leistung der beschenkten Person als Entgelt für die ihr eingeräumte Nutzniessung bzw. Wohnrecht liegt eine gemischte Schenkung vor. Besteuert wird die Differenz zwischen der Leistung des Schenkers und der Gegenleistung des Beschenkten. Als Mindestübertragungswert gilt der aktuell gültige kantonale Vermögenssteuerwert.

5.2.4 Zeitpunkt der Besteuerung

Bei schenkungsweiser Übertragung von Nutzniessung/Wohnrecht entsteht der Steueranspruch mit dem Eintrag des Nutzungsrechts im Grundbuch. Zu diesem Zeitpunkt gilt die Schenkung als vollzogen (§ 134 Abs. 1 lit. c StG).

5.3 Erbschaftssteuer

5.3.1 Steuerauslösender Tatbestand

5.3.1.1 Vermögensanfall kraft gesetzlichen Erbrechts

Wenn der Erblasser nicht aufgrund einer Verfügung von Todes wegen über seinen Nachlass verfügt hat, tritt die gesetzliche Erbfolge ein. Auf der Grundlage des heute in Kraft stehenden ZGB können Nutzniessung und Wohnrecht nur mittels Vermächtnis eingeräumt werden, weshalb die Errichtung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts auf der Grundlage der gesetzlichen Erbordnung ausgeschlossen ist.

5.3.1.2 Vermögensanfall aufgrund einer Verfügung von Todes wegen

Im Rahmen der frei verfügbaren Quote kann der Erblasser eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht an einem Grundstück einräumen. Für dieses Vermächtnis kann er die Form der letztwilligen Verfügung oder des Erbvertrags wählen. § 121 Abs. 2 StG setzt diesen Errichtungsformen die „Schenkungen auf den Todesfall“ gleich. Hierbei handelt es sich um ein vom Erblasser zu seinen Lebzeiten abgegebenes Versprechen, dem Berechtigten auf seinen Tod hin einen Vermögenswert zukommen zu lassen. Diese Form der unentgeltlichen Übertragung unterliegt der Erbschaftssteuer.

5.3.1.3 Ausschluss der Weitervererbung von Nutzniessung/Wohnrecht

Nutzniessung und Wohnrecht sind Personaldienstbarkeiten, die ihrer zivilrechtlichen Ausgestaltung nach unvererblich sind. Das Ausübungsrecht endet grundsätzlich mit dem Tod der berechtigten Person (vgl. Ziff. 3.2). Die nutzniessungs-/wohnrechtsberechtigte Person kann deshalb das ihr zustehende Recht nicht weitervererben.

5.3.2 Steuersubjekt

Der berechtigten Person kommt das Nutzniessungs- bzw. Wohnrecht durch Vermächtnis zu, was bedeutet, dass sie zum Zeitpunkt des Erbanfalls lediglich einen obligatorischen Anspruch auf Errichtung gegenüber dem mit der Nutzniessung oder dem Wohnrecht belasteten Erben erwirbt. Um zu gewährleisten, dass die Erbschaftssteuer auf dem gesamten Nachlass - also auch auf einem nutzniessungs-/wohnrechtsbelasteten - erhoben werden kann, setzt § 121 Abs. 2 StG das Vermächtnis den erbrechtlichen Vermögensübergängen gleich. Steuersubjekt ist einerseits der belastete Erbe und andererseits die nutzniessungs-/wohnrechtsberechtigte Person.

Bei Errichtung von Nutzniessung/Wohnrecht zu Gunsten des überlebenden Ehegatten oder der direkten Nachkommen ist zu beachten, dass diese steuerbefreit sind, weshalb weder zum Zeitpunkt der Einräumung noch beim Wegfall der Nutzniessung oder des Wohnrechts eine Steuer erhoben wird.

5.3.3 Bewertung

Die Bewertung richtet sich nach § 127 Abs. 4 StG für die nutzniessungs-/wohnrechtsberechtigte Person bzw. nach § 128 Abs. 2 StG für den belasteten Erben. Bei der berechtigten Person unterliegt somit der kapitalisierte Wert der Nutzniessung bzw. des Wohnrechts der Erbschafts-

steuer. Beim belasteten Erben sind die ererbten Vermögenswerte unter Abzug des kapitalisierten Nutzungsrechts zu besteuern. Der für die Bewertung massgebende Zeitpunkt ist der Todestag des Erblassers.

5.3.4 Zeitpunkt der Besteuerung

Das Steuerrecht trägt dem Umstand, dass die/das mittels Vermächtnis eingeräumte Nutzniessung/ Wohnrecht zeitlich dem Erbgang nachfolgt, keine Rechnung. Da Vermächtnisse den erbrechtlichen Vermögensübergängen gleichgestellt sind (§ 121 Abs. 2 StG), entsteht der Steueranspruch gestützt auf § 134 Abs. 1 lit. a StG im Zeitpunkt, in welchem der Erbgang eröffnet wird.

6 Besteuerung während der Dauer von Nutzniessung und Wohnrecht

Die Besteuerung bei Bestellung von Nutzniessung und Wohnrecht bzw. deren Beendigung stellen Tatbestände der Spezialsteuern dar. Gegenstand der Einkommens- und Vermögenssteuer bilden Nutzniessung/Wohnrecht während ihrer Dauer.

Mit Einführung des Stabilisierungsgesetzes 1998 nahm der Gesetzgeber mit Wirkung ab 1.1.2001 im Rahmen der Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht eine Systemänderung vor. Das vormals geltende „Rentenkonzept“ (vgl. dazu StR 46, S. 501) wurde zu Gunsten des „Praktikabilitätskonzeptes“ abgelöst.

6.1 Vermögenssteuer

6.1.1 Unentgeltlich errichtete Nutzniessung / Wohnrecht

Bei der Vermögenssteuer bleibt die teilweise oder vollständige Gegenleistungslosigkeit der Errichtung von Nutzniessung/Wohnrecht ohne Einfluss. Bei der Nutzniessung wird das Grundstück beim Nutzniesser zum Vermögenssteuerwert besteuert (§ 45 Abs. 2 StG). Beim Wohnrecht wird das Grundstück demgegenüber nicht beim Wohnrechtsberechtigten, sondern beim Grundeigentümer zum Vermögenssteuerwert besteuert (§ 45 Abs. 2 StG e contrario). Die (sukzessiv abnehmende) Wohnrechtsbelastung wird nicht berücksichtigt.

6.1.2 Entgeltlich errichtete Nutzniessung / Wohnrecht

6.1.2.1 Einräumung gegen Einmalentgelt

Die Errichtung von Nutzniessung/Wohnrecht gegen ein marktkonformes Entgelt in Form einer Einmalleistung stellt für beide Parteien eine steuerneutrale Vermögensumschichtung dar. Auf Seiten des Grundeigentümers steht dem Vermögenszugang (Entgelt) ein gleich hoher Vermögensabgang zufolge vorübergehender Wertverminderung des belasteten Grundstückes gegenüber. Die nutzungsberechtigte Person gleicht den ihr zugekommenen Wert des Nutzungsrechts gegen das hingeebene Entgelt aus.

Bei der Nutzniessung wird das Grundstück beim Nutzniesser zum Vermögenssteuerwert besteuert (§ 45 Abs. 2 StG). Beim Wohnrecht wird das Grundstück demgegenüber nicht beim Wohnrechtsberechtigten, sondern beim Grundeigentümer zum Vermögenssteuerwert besteuert (§ 45 Abs. 2 StG e contrario). Die (sukzessiv abnehmende) Wohnrechtsbelastung wird nicht berücksichtigt.

6.1.2.2 Einräumung gegen periodische Leistungen

Die entgeltliche Errichtung von Nutzniessung/Wohnrecht gegen von der nutzungsberechtigten Person zu bezahlende periodische Leistungen, hat in Basel-Stadt bei der Vermögenssteuer die gleichen Steuerfolgen wie die Errichtung gegen Einmalentgelt.

Bei der Nutzniessung wird das Grundstück beim Nutzniesser zum Vermögenssteuerwert besteuert. Beim Wohnrecht wird das Grundstück beim Grundeigentümer zum Vermögenssteuerwert besteuert.

6.1.3 Schulden

Dem Vermögensaktivum der Liegenschaft ist das Vermögenspassivum in Form der Grundpfandschuld gegenüberzustellen. Die Schulden sind bei der Partei zu berücksichtigen, die die Belastungen eingegangen ist bzw. effektiv trägt. Das wird in der Regel der nutzniessungs-/wohnrechtsbelastete Grundeigentümer sein.

Eine Hypothekarschuld (oder sonstige Darlehensverpflichtung) der nutzniessungs- oder wohnrechtsberechtigten Person ist indessen nicht ausgeschlossen. Die Pflicht zur Übernahme der Schulden kann auf einem Vertrag mit dem Hypothekargläubiger beruhen oder auf einer Vereinbarung zwischen der nutzungsberechtigten und der nutzungsbelasteten Person. Trägt die nutzungsberechtigte Person die Hypothekarschuld, so ist dies bei der Bewertung der Nutzniessung zu berücksichtigen (vgl. dazu 5.2.3.1).

6.2 Einkommenssteuer

Die einkommenssteuerrechtlichen Folgen bestehender Nutzniessung/Wohnrecht unterscheiden sich danach, ob das Nutzungsrecht von der berechtigten Person selbst ausgeübt wird oder, was nur im Fall der Nutzniessung möglich ist, eine Übertragung des Ausübungsrechts an eine andere Person gegen periodische Leistungen oder Einmalleistung erfolgt (sog. Ertragsnutzniessung).

6.2.1 Besteuerung der Liegenschaftserträge bei unentgeltlicher Errichtung

6.2.1.1 Selbstnutzung (§ 22 Abs. 1 lit. b StG / Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG)

Da das Wohnrecht an einer Liegenschaft von der berechtigten Person (oder deren Familienmitgliedern) nur persönlich ausgeübt werden kann, bildet bei unentgeltlicher Errichtung des Wohnrechts der Ertrag der selbstgenutzten Wohnung bzw. Hauses in Form des Eigenmietwertes Gegenstand der Einkommenssteuer. Analoges gilt bei unentgeltlich eingeräumter Nutzniessung, wenn der Nutzniesser die Liegenschaft selbst bewohnt.

6.2.1.2 Ertragsnutzniessung (§ 22 Abs. 1 lit. a StG / Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG)

Im Gegensatz zum Wohnrecht muss die nutzniessungsberechtigte Person das ihr an der Liegenschaft zustehende Nutzungsrecht nicht selbst ausüben. Der Nutzniesser kann das ihm überlassene Grundstück auch vermieten/verpachten oder sein Nutzniessungsrecht auf eine andere Person übertragen. Den daraus resultierenden Ertrag hat die nutzniessungsberechtigte Person als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.

6.2.2 Besteuerung der Liegenschaftserträge bei entgeltlicher Errichtung

Die einkommenssteuerrechtlichen Folgen bei entgeltlicher Errichtung von Nutzniessung/Wohnrecht unterscheiden sich nochmals danach, ob die Einräumung gegen eine Einmalleis-

tung erfolgte oder ob von der nutzungsberechtigten Person periodische Leistungen an den Grundeigentümer zu erbringen sind.

6.2.2.1 Einräumung gegen Einmalentgelt - Selbstnutzung

Wird die gegen eine Einmalleistung errichtete Nutzniessung/Wohnrecht von der berechtigten Person selbst ausgeübt, so wird bei ihr der Eigenmietwert auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 lit. b StG bzw. Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG besteuert (zur Anwendung der Gesetzesbestimmung gegen den Wortlaut, vgl. Zwahlen, N. 21 zu Art. 21). Die nutzungsberechtigte Person kann die Einmalleistung nicht eigenmietwertreduzierend zum Abzug bringen. Dafür schliesst sich aber auch die einkommenssteuerrechtliche Erfassung der Einmalleistung beim Grundeigentümer aus (FZR/RFJ 2000, S. 163 ff.).

6.2.2.2 Einräumung gegen Einmalentgelt - Ertragsnutzniessung

Wird die gegen eine Einmalleistung eingeräumte Nutzniessung von der berechtigten Person nicht selbst ausgeübt, sondern realisiert sie Einkünfte aus Weitervermietung/Weiterverpachtung bzw. entgeltlicher Übertragung ihres Nutzniessungsrechtes auf eine andere Person, so sind die realisierten Erträge als Einkommen auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 lit. a StG bzw. Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG zu erfassen.

6.2.2.3 Einräumung gegen periodische Leistungen - Selbstnutzung

Wird die gegen periodische Leistungen errichtete Nutzniessung/Wohnrecht von der berechtigten Person selbst ausgeübt, so wird bei ihr der Eigenmietwert auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 lit. b StG bzw. Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG besteuert (zur Anwendung der Gesetzesbestimmung gegen den Wortlaut, vgl. Zwahlen, N. 21 zu Art. 21). Die geleisteten periodischen Zahlungen können von der nutzungsberechtigten Person eigenmietwertreduzierend zum Abzug gebracht werden. Beim Grundeigentümer sind die periodischen Leistungen einkommenswirksam auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 lit. a StG bzw. Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG (StE 1985 B 26.26 Nr. 1).

6.2.2.4 Einräumung gegen periodische Leistungen - Ertragsnutzniessung

Wird die gegen periodische Leistungen errichtete Nutzniessung von der nutzungsberechtigten Person nicht selbst ausgeübt, sondern realisiert sie Einkünfte aus der Übertragung ihres Nutzniessungsrechtes auf eine andere Person, so sind die realisierten Erträge auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 lit. a StG bzw. Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG zu erfassen.

6.2.3 Entgeltlicher Verzicht auf die Ausübung des Nutzungsrechts

§ 24 lit. d StG / Art. 23 lit. d DBG erklären die Entschädigungen für die Nichtausübung eines Rechts steuerbar. Darunter fällt auch die der nutzniessungs- bzw. wohnrechtsberechtigten Person geleistete Entschädigung für den Verzicht der Ausübung ihres Nutzungsrechts. Mit dem Ausübungsverzicht geht keine Beendigung von Nutzniessung/Wohnrecht einher, das Nutzungsrecht bleibt im Bestand unangetastet.

Der Ausübungsverzicht kann nicht als Ertragsnutzniessung qualifiziert und unter § 22 Abs. 1 lit. a StG bzw. Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG subsumiert werden. Die Ablöseleistung stellt sich als Ersatz Einkommen dar, der den mit dem Verzicht des Ausübungsrechts einhergehenden Wegfall des Nutzungseinkommens ausgleichen soll.

6.2.4 Liegenschaftskosten

Die in Art. 764, 765 und 767 ZGB für die Nutzniessung bzw. die in Art. 778 ZGB für das Wohnrecht enthaltenen Bestimmungen über die Lastentragung der Liegenschaftskosten sind dispo-

sitiver Natur, was bedeutet, dass die gesetzliche Ordnung nur dann Anwendung findet, wenn die Parteien keine andere (vertragliche) Vereinbarung getroffen haben.

6.2.4.1 Zivilrechtliche Ordnung über die Lastentragung

Das Nutzungsgut ist in seinem Bestand und in seiner Ertragskraft von der nutzungsberechtigten Person zu unterhalten, weshalb die Kosten des Unterhalts und der Bewirtschaftung zu ihren Lasten gehen. Darunter fallen im Einzelnen: 1) die Kosten des gewöhnlichen Unterhalts, 2) die Kapitalzinsen, Gebühren und Abgaben sowie 3) die Versicherungskosten.

Die wohnrechtsberechtigte Person hat gemäss Art. 778 ZGB nur die Lasten des gewöhnlichen Unterhalts zu tragen. Die wohnrechtsberechtigte Person trifft keine Pflicht zur Tragung der Kapitalkosten und keine Versicherungspflicht.

6.2.4.2 Steuerliche Behandlung der Liegenschaftskosten

Die steuerliche Behandlung der Liegenschaftskosten richtet sich nach der Vereinbarung, die die Parteien im Einzelfall getroffen haben. Grundsätzlich ist die steuerpflichtige Person zur Vornahme des Abzugs berechtigt, die die Kosten tatsächlich trägt. Ist der Steuerverwaltung die Ordnung des Einzelfalls nicht bekannt oder haben die Parteien in die Vereinbarung keine Regelung über die Lastentragung der Liegenschaftskosten aufgenommen, wird in Anlehnung an das Zivilrecht der nutzungsberechtigten Person der Liegenschaftsunterhaltskostenabzug - insbesondere in Form der Pauschale - zuerkannt. Bei Geltendmachung der tatsächlichen Kosten werden in der Praxis die Deklarationen des Liegenschaftseigentümers und der nutzungsberechtigten Person verglichen. Die Deklarationen beider Parteien dürfen die Summe der gesamten angefallenen Liegenschaftsunterhaltskosten nicht übersteigen.

6.2.5 Schuldzinsen

Die Schuldzinsen sind bei der Partei zu berücksichtigen, die die Schuldzinsen trägt. Das kann der nutzniessungs-/wohnrechtsbelastete Grundeigentümer sein. Das kann aber auch die nutzniessungs- oder wohnrechtsberechtigte Person sein. Die Pflicht der nutzniessungs- oder wohnrechtsberechtigten Person zur Tragung der Schuldzinsen kann sich aus einem direkt mit dem Hypothekargläubiger eingegangenen Schuldverhältnis ergeben; sie kann aber auch auf einer Vereinbarung mit dem nutzungsbelasteten Grundeigentümer beruhen.

7 Besteuerung bei Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht

7.1 Grundstückgewinnsteuer

7.1.1 Steuerbarkeit bei Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht

Die Ablösung einer Nutzniessung bzw. eines Wohnrechts an einem Grundstück löst - unabhängig vom Beendigungsgrund - keine Grundstückgewinnsteuer aus.

7.1.2 Übertragung einer Liegenschaft nach Beendigung von Nutzniessung/Wohnrecht

Die Ablösung einer Nutzniessung oder eines Wohnrecht hat keine Auswirkungen auf die Berechnung der Grundstückgewinns. Der kapitalisierte Wert des abgelösten Nutzniessungs- oder Wohnrechts kann vom Veräusserungserlös nicht abgezogen werden. Das Kongruenzprinzip findet bei der Nutzniessung und beim Wohnrecht keine Anwendung (vgl. dazu Ziff. 5.1.4.)

7.2 Schenkungssteuer

7.2.1 Einseitiger Verzicht

Einseitig verzichten kann die berechtigte Person nur, wenn eine sog. „Eigentümergehörigkeit“ besteht. Die Beendigung löst keine Steuerfolgen aus. Der Verzicht zu Gunsten eines Dritten durch einseitige Willenserklärung ist nicht möglich.

7.2.2 Beendigung durch Parteivereinbarung

7.2.2.1 Unentgeltlicher Verzicht

Der unentgeltliche Verzicht, der die Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht zur Folge hat, ist ein Rechtsgeschäft, welches die Schenkungssteuer auslöst. Die Steuererhebung erfolgt im Umfang des kapitalisierten Restwertes von Nutzniessung und Wohnrecht. Der Steueranspruch entsteht mit dem Eintrag der Löschung von Nutzniessung/Wohnrecht im Grundbuch.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass § 125 Abs. 3 StG nicht die Funktion zukommt, den Wegfall einer Nutzniessung oder eines Wohnrechtes generell steuerfrei zu lassen, wenn diese Rechte bei der Errichtung besteuert worden sind. § 125 Abs. 3 StG hat den Zweck, den Steueraufschub auszugleichen der bei der Errichtung dieser Rechte zu Gunsten eines überlebenden Ehegatten/Nachkommen gewährt wurden (vgl. dazu Ziff. 7.3.3).

7.2.2.2 Verzicht gegen Ausrichtung einer nicht marktkonformen Gegenleistung

Wird der berechtigten Person für den Verzicht auf ihr Nutzungsrecht eine nicht marktkonforme Gegenleistung erbracht, liegt eine gemischte Schenkung vor, die die Steuererhebung rechtfertigt. Besteuerungsumfang bildet der kapitalisierte Restwert des Nutzniessungs- bzw. Wohnrechts unter Abzug der der berechtigten Person erbrachten Leistung. Der Steueranspruch entsteht mit dem Eintrag der Löschung von Nutzniessung/Wohnrecht im Grundbuch.

Der unter dieser Ziffer behandelte Tatbestand ist nicht mit dem bei der Einkommenssteuer beschriebenen Tatbestand zu verwechseln. Hier führt der Verzicht zur Beendigung des Nutzungsrechts. Im Rahmen der Einkommenssteuer wird - gegen Entgelt lediglich auf die Ausübung des Nutzungsrechts verzichtet. Das Recht selbst bleibt im Bestand unangetastet, vgl. oben, Ziff. 6.2.3).

7.2.2.3 Verzicht gegen Ausrichtung einer marktkonformen Gegenleistung

Die Aufgabe von Nutzniessung/Wohnrecht, die gegen marktkonforme Gegenleistung erfolgt, stellt eine Vermögensumschichtung dar. Diese Form der Beendigung von Nutzniessung/Wohnrecht ist deshalb mit keinen Schenkungssteuern verbunden.

7.2.3 Zeitablauf

7.2.3.1 Ablauf der vereinbarten Dauer

Nutzniessung und Wohnrecht, die für eine bestimmte Dauer bestellt sind, gehen mit deren Ablauf unter. Der Wegfall der Berechtigung vermag keine Schenkungssteuer auszulösen.

7.2.3.2 Tod der nutzungsberechtigten Person

Zuwendungsnutzung: Der Wegfall der Nutzniessung löst keine Besteuerung aus. Die Nutzniessung wurde im Zeitpunkt ihrer Einräumung besteuert.

Vorbehaltsnutzung: Behält sich der Schenker die Nutzniessung oder das Wohnrecht an der Schenksache vor, wird beim Beschenkten nur der Übergang des "nackten" Eigentums besteuert; die Nutzung selber bleibt im Umfang ihrer Kapitalisierung steuerfrei, indem der Kapitalwert (kapitalisierte Nutzniessung / kapitalisiertes Wohnrecht) vom geschenkten Vermögenswert abgezogen wird (§ 128 Abs. 2 StG, vgl. dazu Ziff. 5.2.3.1). Fällt die Nutzniessung oder das Wohnrecht später weg und erhält der nutzniessungsbelastete Eigentümer das volle Eigentum an der Sache, wird die Nutzung im Zeitpunkt ihres Wegfalls im Umfang des seinerzeit steuerfrei gebliebenen kapitalisierten Werts besteuert (§ 125 Abs. 2 StG); dabei richtet sich der Steuersatz nach dem Verwandtschaftsverhältnis des Nutzniessers zum Eigentümer im Zeitpunkt des Nutzniessungswegfalls.

7.2.4 Keine Bewertungskorrektur anhand der tatsächlichen Dauer des Nutzungsrechts

Erst im Zeitpunkt des Todes der berechtigten Person erweist sich, ob die anlässlich der Besteuerung bei der Errichtung von Nutzniessung/Wohnrecht für die Bemessung massgebende statistische Lebenserwartung über- oder unterschritten wurde. Liegt eine Überschreitung vor, geht diese zu Lasten des Grundeigentümers, da die Nutzungsbeschränkung übermässig geduldet werden musste. Liegt eine Unterschreitung vor, wirkt sich diese zu Gunsten der nutzungsbelasteten Person aus, da sich die Nutzungsbeschränkung verkürzte. Die tatsächlichen Verhältnisse vermögen keine Grundlage für eine Revision der in Rechtskraft erwachsenen Veranlagung zu bilden, die bei der Errichtung von Nutzniessung/Wohnrecht erfolgte. Eine Berücksichtigung der tatsächlichen Dauer von Nutzniessung/Wohnrecht ist auch nicht auf der Grundlage von § 132 Abs. 1 StG möglich, da diese Bestimmung nicht die Rechtskraft der früher ergangenen Veranlagungen aufhebt, sondern nur der Anrechnung des Steuerbetrages dient (vgl. Grüninger/Studer, S. 581). Die aufgezeigten Überlegungen gelten analog, wenn das Nutzungsrecht aufgrund einer Parteivereinbarung vorzeitig beendet wurde.

7.3 Erbschaftssteuer

7.3.1 Rechtsgeschäftliche Beendigung

Die vorzeitige Beendigung von Nutzniessung/Wohnrecht beruht auf einem Rechtsgeschäft unter Lebenden, weshalb kein erbschaftssteuerrelevanter, sondern ein schenkungssteuerrechtlicher Vorgang vorliegt.

7.3.2 Beendigung infolge Ablaufs der vereinbarten Dauer

Der Untergang von Nutzniessung/Wohnrecht infolge Ablaufs der vereinbarten Dauer stellt keinen erbschaftssteuerrelevanten Vorgang dar.

7.3.3 Tod der nutzungsberechtigten Person

Zuwendungsnutzung: Der Wegfall der Nutzniessung löst keine Besteuerung aus. Die Nutzniessung wurde im Zeitpunkt ihrer Einräumung besteuert.

Vorbehaltsnutzung: Behält sich der Schenker die Nutzniessung oder das Wohnrecht an der Schenksache vor, wird beim Beschenkten nur der Übergang des "nackten" Eigentums besteuert; die Nutzung selber bleibt im Umfang ihrer Kapitalisierung steuerfrei, indem der Kapitalwert (kapitalisierte Nutzniessung / kapitalisiertes Wohnrecht) vom geschenkten Vermögenswert

abgezogen wird (§ 128 Abs. 2 StG, vgl. dazu Ziff. 5.2.3.1). Fällt die Nutzniessung oder das Wohnrecht später infolge Ablebens des nutzungsberechtigten Person weg und erhält der nutzniessungsbelastete Eigentümer das volle Eigentum an der Sache, wird die Nutzung im Zeitpunkt ihres Wegfalls im Umfang des seinerzeit steuerfrei gebliebenen kapitalisierten Werts besteuert (§ 125 Abs. 2 StG); dabei richtet sich der Steuersatz nach dem Verwandtschaftsverhältnis des Nutzniessers zum Eigentümer im Zeitpunkt des Nutzniessungswegfalls.

7.4 Vermögenssteuer

Die Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht hat zur Folge, dass der bis anhin durch das eingeräumte Nutzungsrecht beschränkte Grundeigentümer rechtlich wieder vollumfänglich über die Sache verfügen kann.

Mit der Beendigung der Nutzniessung hört die steuerliche Erfassung des Nutzungsguts bei der nutzungsberechtigten Person auf und der Grundeigentümer wird umfassend vermögenssteuerpflichtig:

- der Untergang der Nutzniessung infolge Ablaufs der vereinbarten Nutzungsdauer oder Todes der nutzungsberechtigten Person führt dazu, dass der Steuerwert der Liegenschaft wieder dem Grundeigentümer zuzurechnen ist;
- die rechtsgeschäftlich erfolgte entgeltliche Beendigung der Nutzniessung stellt, sofern ein marktkonformes Entgelt geleistet wurde, eine steuerneutrale Vermögensumschichtung dar: der Vermögenssteuerwert des Grundstücks ist wieder beim Grundeigentümer zu erfassen; wurde kein marktkonformes Entgelt geleistet, ist ein Tatbestand der Spezialsteuer gegeben (vgl. Ziff. 7.2.2.2).
- die rechtsgeschäftlich erfolgte unentgeltliche Beendigung stellt einen Tatbestand der Spezialsteuern dar (vgl. Ziff. 7.2); die teilweise oder vollständige Gegenleistungslosigkeit der Aufgabe des Nutzungsrechts bleibt ohne Einfluss; der Vermögenssteuerwert des nicht mehr nutzniessungsbelasteten Grundstücks ist wieder beim Grundeigentümer zu erfassen.

Bei der Beendigung des Wohnrechts ändern sich die steuerlichen Verhältnisse nicht, der Grundeigentümer ist weiterhin vermögenssteuerpflichtig.

7.5 Einkommenssteuer

Die Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht hat zur Folge, dass der bis anhin durch das eingeräumte Nutzungsrecht beschränkte Grundeigentümer den Ertrag des Nutzungsguts wieder vollständig für sich beanspruchen kann. Mit der Beendigung von Nutzniessung und Wohnrecht hört deshalb die steuerliche Erfassung des Liegenschaftsertrages bei der nutzungsberechtigten Person auf und der Grundeigentümer wird umfassend einkommenssteuerpflichtig.

Der Untergang von Nutzniessung/Wohnrecht infolge Ablaufs der vereinbarten Nutzungsdauer oder Todes der nutzungsberechtigten Person führt dazu, dass der Liegenschaftsertrag wieder dem Grundeigentümer zuzurechnen ist. Bewohnt der Grundeigentümer die Liegenschaft nach dem Wegfall des Nutzungsrechts selbst oder behält er sich den Nutzen vor, so hat er den Eigenmietwert zu versteuern. Bei anderweitiger Nutzung, z.B. Vermietung, ist er für die daraus fließenden Erträge steuerpflichtig.

Die rechtsgeschäftliche unentgeltliche Beendigung von Nutzniessung/Wohnrecht führt dazu, dass die bis anhin nutzungsberechtigte Person den Ertragswert der Liegenschaft, sei es in Form des Eigenmietwertes oder in anderer Form realisierten Ertrages, nicht mehr zu versteuern hat. Steuerpflichtig wird der Grundeigentümer.

Bei der rechtsgeschäftlich erfolgten entgeltlichen Beendigung von Nutzniessung/Wohnrecht unterliegt das der nutzungsberechtigten Person für die Aufgabe ihres Rechts geleistete

(marktkonforme) Entgelt nicht der Einkommenssteuer. Die bis anhin nutzungsbelastete Person kann die Ablösesumme jedoch auch nicht ertragsmindernd zum Abzug bringen. Die Nichtbesteuerung ergibt sich steuersystematisch als Konsequenz aus dem Praktikabilitätskonzept.

8 Doppelbesteuerungsrecht

8.1 Interkantonales Doppelbesteuerungsrecht

Eine interkantonale Doppelbesteuerung ist gegeben, wenn das gleiche Steuersubjekt für das gleiche Steuerobjekt und die gleiche Bemessungsperiode von mehr als einem Kanton zur Besteuerung herangezogen wird. Bei Nutzniessungs- und Wohnrechtsverhältnissen ist zu beachten, dass auch dann eine Doppelbesteuerung vorliegt, wenn der Nutzungsberechtigte und der Nutzungsbelastete zusammen mehr Steuern bezahlen müssen, als wenn sie im gleichen Kanton wohnen würden. Eine interkantonale Doppelbesteuerung kann deshalb grundsätzlich schon dann entstehen, wenn die am Nutzniessungs-/Wohnrechtsverhältnis Beteiligten zu mehr als einem Kanton in einem Steuerrechtsverhältnis stehen.

8.1.1 Steuerliche Zugehörigkeit

Im interkantonalen Steuerrecht kennen alle Kantone im Sinne eines Spezialsteuerdomizils den Anknüpfungspunkt des Grundeigentums und der daran bestehenden dinglichen Rechte - wozu Nutzniessung und Wohnrecht gehören - am Ort der gelegenen Sache (für die Einkommens- und Vermögenssteuer § 4 Abs. 1 lit. c StG; für die Erbschafts- und Schenkungssteuer § 118 Abs. 1 lit. c StG). Die Rechtsordnung des Belegenheitskantons bestimmt sowohl die Steuerpflicht der nutzungsberechtigten Person als auch des belasteten Grundeigentümers.

8.1.1.1 Grundstückgewinnsteuer

Da im Kanton Basel-Stadt weder die gegen Entgelt erfolgende Belastung eines Grundstücks mit Nutzniessung/Wohnrecht noch deren entgeltliche Aufhebung die Grundstückgewinnsteuer auszulösen vermögen, schliesst sich eine unzulässige Doppelbesteuerung aus.

8.1.1.2 Erbschafts- und Schenkungssteuer

Bei der unentgeltlichen Einräumung oder unentgeltlichen Aufgabe von Nutzniessung- und Wohnrecht an einem Grundstück richtet sich die Zuständigkeit für die Steuererhebung nach dem Anknüpfungspunkt des Grundeigentums. Die Besteuerungskompetenz des Kantons der gelegenen Sache ist eine ausschliessliche, weshalb sich kein Doppelbesteuerungskonflikt ergeben kann.

8.1.1.3 Einkommens- und Vermögenssteuer

8.1.1.3.1 Nutzniessung

Wird unbewegliches Vermögen mit einer Nutzniessung belastet, so sind der belastete Vermögenswert und die daraus fliessenden Erträge am Ort der gelegenen Sache zu versteuern. Unabhängig von der persönlichen Steuerzugehörigkeit der am Nutzniessungsverhältnis Beteiligten, bestimmt die Rechtsordnung des Belegenheitskantons die Steuerpflicht.

8.1.1.3.2 Wohnrecht

Da sich das Wohnrecht nur auf unbewegliches Vermögen beziehen kann, ist eine Kollision nur möglich zwischen der Rechtsordnung am Ort der gelegenen Sache und derjenigen am Wohnsitz der wohnrechtsberechtigten Person. Die Frage, ob das Wohnrecht kollisionsrechtlich gleich zu behandeln ist wie die Nutzniessung, wurde vom Bundesgericht bisher noch nicht entschieden. Soweit sich die Lehre darüber ausspricht, wird eine derartige Gleichstellung unter dem Gesichtspunkt der kollisionsrechtlichen Zuweisungsregeln angenommen (von Erlach, S. 212). Dementsprechend würde die Rechtsordnung des Kantons des mit dem Wohnrecht belasteten Grundstücks entscheiden, ob und inwieweit die wohnrechtsberechtigte Person für das ihr zur Nutzung zustehende Vermögen und die daraus fliessenden Erträge steuerpflichtig ist.

8.2 Internationales Doppelbesteuerungsrecht

8.2.1 Vermögen

Nach den meisten DBA sind die Nutzungsrechte an unbeweglichem Vermögen wie unbewegliches Vermögen zu behandeln. Das Besteuerungsrecht steht dem Staat zu, in welchem das unbewegliche Vermögen liegt.

8.2.2 Einkommen

Zu den Einkünften aus unbeweglichem Vermögen gehören nach den meisten DBA die Einkünfte aus der unmittelbaren Nutzung oder Verwaltung des unbeweglichen Vermögens. Das Besteuerungsrecht steht dem Staat zu, in welchem das unbewegliche Vermögen liegt.

*Steuerverwaltung Basel-Stadt
Rechtsdienst*

**Tabellarischer Überblick
über die Tatbestände und Rechtsfolgen (Besteuerung, Bemessungsgrundlage) im Zusammenhang mit der Begründung, Führung und
Beendigung einer Nutzniessung bei der Grundstückgewinnsteuer, der Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie der Einkommens- und
Vermögenssteuer**

In der tabellarischen Aufstellung wird unter dem Begriff des „Nutzungsrechts“ sowohl die Nutzniessung als auch das Wohnrecht verstanden.

Grundstückgewinnsteuer

Tatbestand			Rechtsfolgen	Ziffer
1.	Errichtung des Nutzungsrechts selbst		löst keine Grundstückgewinnsteuer aus	5.1.1
2.	Ablösung des Nutzungsrechts selbst		löst keine Grundstückgewinnsteuer aus	7.1.1
3.	Liegenschaftserwerb und -weiterveräußerung (Veräußerungstatbestände):			
	Zustand Liegenschaft bei Erwerb	Veränderung während Besitzesdauer	Zustand Liegenschaft bei Weiterveräußerung	
3.1	unbelastet	Errichtung Nutzungsrecht	belastet	5.1.4
3.2	unbelastet	Errichtung und Ablösung des Nutzungsrechts	unbelastet	5.1.4
3.3	belastet	keine Veränderung des Nutzungsrechts	belastet	5.1.4
3.5	belastet	Ablösung des Nutzungsrechts	unbelastet	7.1.2
			keine Berücksichtigung des Nutzungsrechts bei der Berechnung des Grundstückgewinns	

Schenkungssteuer

Tatbestand		Rechtsfolgen	Ziffer
1.	Errichtung des Nutzungsrechts	steuerfrei bei Errichtung zu Gunsten des Ehegatten oder der direkten Nachkommen steuerbar bei anderen Personen wie folgt:	
1.1	Schenkung des Nutzungsrechts (Zuwendungsnutzung)	steuerbar ist der kapitalisierte Wert des Nutzungsrechts	5.2.3.1
1.2	Schenkung der Liegenschaft unter Vorbehalt des Nutzungsrechts (Vorbehaltsnutzung)	steuerbar ist die Differenz zwischen dem Vermögenswert der Liegenschaft in unbelastetem Zustand und dem kapitalisierten Wert des Nutzungsrechts	5.2.3.1
1.3	Gemischte Schenkung	steuerbar ist die Differenz zwischen der Leistung des Schenkers und der Gegenleistung des Beschenkten	5.2.3.2
2.	Beendigung des Nutzungsrechts		
	Beendigung durch Parteivereinbarung (vor Ablauf der ursprünglich vertraglich vereinbarten Nutzungsdauer):		
2.1	Unentgeltlicher Verzicht	steuerbar ist das kapitalisierte Nutzungsrecht	7.2.2.1
2.2	Verzicht gegen nicht marktkonforme Gegenleistung	steuerbar ist die Differenz zwischen Gegenleistung und Restwert des Nutzungsrechts	7.2.2.2
2.3	Verzicht gegen marktkonforme Gegenleistung	löst keine Schenkungssteuer aus	7.2.2.3
	Beendigung durch Zeitablauf:		
2.4	Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer	Zuwendungsnutzung: keine Schenkungssteuer Vorbehaltsnutzung: Besteuerung der Nutzung im Umfang des bei ihrer Begründung steuerfrei gebliebenen Werts der Nutzung (kapitalisierte/s Nutzniessung/Wohnrecht).	7.2.3.1
2.5	Tod der berechtigten Person	Zuwendungsnutzung: keine Schenkungssteuer Vorbehaltsnutzung: Besteuerung der Nutzung im Umfang des bei ihrer Begründung steuerfrei gebliebenen Werts der Nutzung (kapitalisierte/s Nutzniessung/Wohnrecht).	7.2.3.2

Erbschaftssteuer

Tatbestand		Rechtsfolgen	Ziffer
1.	Begründung des Nutzungsrechts	<p>beim nutzungsberechtigten Dritten: steuerbar ist der kapitalisierte Wert des Nutzungsrechts</p> <p>beim nutzungsberechtigten überlebenden Ehegatten oder direkten Nachkommen: steuerfrei</p> <p>beim nutzungsbelasteten Erben: steuerbar ist die Gesamtheit der ererbten Vermögenswerte abzüglich des kapitalisierten Werts des Nutzungsrechts</p>	<p>5.3.3</p> <p>5.3.3</p>
2.	Beendigung des Nutzungsrechts		
2.1	Aufhebung durch Parteivereinbarung (vor Ablauf der testamentarisch/erbvertraglich vorgesehenen Nutzungsdauer)	löst keine Erbschaftssteuer aus	7.3.1
2.2	Beendigung durch Zeitablauf (Ablauf der testamentarisch/erbvertraglich vorgesehenen Nutzungsdauer)	<p>Zuwendungsnutzung: keine Erbschaftssteuer</p> <p>Vorbehaltsnutzung: Besteuerung der Nutzung im Umfang des bei ihrer Begründung steuerfrei gebliebenen Werts der Nutzung (kapitalisierte/s Nutzniessung/Wohnrecht).</p>	7.3.2
2.3	Tod der berechtigten Person	<p>Zuwendungsnutzung: keine Erbschaftssteuer</p> <p>Vorbehaltsnutzung: Besteuerung der Nutzung im Umfang des bei ihrer Begründung steuerfrei gebliebenen Werts der Nutzung (kapitalisierte/s Nutzniessung/Wohnrecht).</p>	7.3.3

Vermögenssteuer

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen	Ziffer
1.	Bei Bestehen des Nutzungsrechts	bei der Nutzniessung ist der Nutzniesser steuerpflichtig (nicht der Grundeigentümer) beim Wohnrecht ist der Grundeigentümer steuerpflichtig (nicht der Nutzungsberechtigte)	steuerbar ist der Vermögenssteuerwert des (nutzungsbelasteten) Grundstücks	6.1
2.	Nach Wegfall des Nutzungsrechts infolge:	steuerpflichtig ist der Grundeigentümer	steuerbar ist der Vermögenssteuerwert des (nicht mehr nutzungsbelasteten) Grundstücks	7.4
2.1	Parteivereinbarung			
2.2	Ablauf der vereinbarten Dauer			
2.3	Tod der berechtigten Person			

Einkommenssteuer

Tatbestand		Steuersubjekt	Rechtsfolgen		Ziffer
			Besteuerung des dem Nutzungsberechtigten zukommenden Nutzungsertrags	Behandlung des vom Nutzungsberechtigten geleisteten Entgelts	
1.	Bei Bestehen eines:				
1.1	unentgeltlich begründeten Nutzungsrechts	steuerpflichtig ist der Nutzungsberechtigte (nicht der Grundeigentümer)	bei Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar bei Ertragsnutzniessung ist der Ertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird		6.2.1.1 6.2.1.2
1.2	entgeltlich begründeten Nutzungsrechts				
1.21	gegen marktconformes Einmalentgelt	steuerpflichtig ist der Nutzungsberechtigte (nicht der Grundeigentümer)	bei Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar bei Ertragsnutzniessung ist der Ertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	die Einmalleistung kann vom Nutzungsberechtigten nicht ertragsschmälernd zum Abzug gebracht werden die Einmalleistung wird beim Grundeigentümer nicht als Einkommen erfasst	6.2.2.1 6.2.2.2
1.22	gegen periodische Leistungen		bei Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar bei Ertragsnutzniessung ist der Ertrag steuerbar, der aus der Überlassung des Nutzungsrechts vom Dritten bezahlt wird	die periodischen Leistungen können vom Nutzungsberechtigten ertragsschmälernd zum Abzug gebracht werden die periodischen Leistungen sind beim Grundeigentümer als Einkommen zu erfassen	6.2.2.3 6.2.2.4
1.3	Entgeltlicher Verzicht auf Ausübung des Nutzungsrechts	steuerpflichtig ist der verzichtende Nutzungsberechtigte	steuerbar ist die für den Ausübungsverzichts bezogene Entschädigung		6.2.3

Tatbestand	Steuersubjekt	Rechtsfolgen		Ziffer
		Besteuerung des dem Nutzungsberechtigten zukommenden Nutzungsertrags	Behandlung des vom Nutzungsberechtigten geleisteten Entgelts	
2.	Nach Wegfall des Nutzungsrechts infolge:			
2.1	Parteivereinbarung bei unentgeltlich aufgehobenem Nutzungsrecht	steuerpflichtig ist der Grundeigentümer (nicht der Nutzungsberechtigte)	bei nachfolgender Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar bei nachfolgender anderweitiger Nutzung durch den Grundeigentümer sind die Erträge steuerbar	7.5
2.2	Parteivereinbarung bei entgeltlich aufgehobenem Nutzungsrecht gegen marktconformes Einmalentgelt	steuerpflichtig ist der Grundeigentümer (nicht der Nutzungsberechtigte)	bei nachfolgender Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar bei nachfolgender anderweitiger Nutzung durch den Grundeigentümer sind die Erträge steuerbar	7.5
2.3	Zeitablauf, nach: Ablauf der vereinbarten Dauer Tod der berechtigten Person	steuerpflichtig ist der Grundeigentümer (nicht der Nutzungsberechtigte)	bei nachfolgender Selbstnutzung ist der Eigenmietwert steuerbar bei nachfolgender anderweitiger Nutzung durch den Grundeigentümer sind die Erträge steuerbar	7.5