

Merkblatt über die Kapitalisierung von Nutzniessungen und Wohnrechten

Gültig ab 1. Januar 2016

Grundsätzliches

Für die Kapitalisierung von Nutzniessungen und Wohnrechten wurden bis anhin die Faktoren der Barwerttafeln von Stauffer / Schätzle, Tafel Nr. 1, Lebenslängliche Rente Männer/Frauen, Ausgabe 2001 angewendet. Im Jahr 2013 erfolgte mittlerweile bereits die 6. Auflage dieser Barwerttafeln. Ab dem 1. Januar 2016 werden nun die Tafeln M1x und M1y dieser 6. Auflage (mit zum Teil veränderten Faktoren) von der kantonalen Steuerverwaltung angewendet.

Als Ausgangsgrösse zur Kapitalisierung von Nutzniessungen und Wohnrechten im Kanton Basel-Landschaft dient bei vermieteten Liegenschaften der Monatsnettomietwert und bei selbstgenutzten Liegenschaften der Eigenmietwert, wie er für die direkte Bundessteuer ermittelt wird.

Da bei all diesen Berechnungen die Grundsätze der Verkehrswertermittlung und der rechtsgleichen Behandlung zu beachten sind, kann nicht der reine Bundeseigenmietwert zur Kapitalisierung einer Nutzniessung respektive eines Wohnrechts verwendet werden; dieser beträgt in der Regel nämlich nur rund 70 %. Dies erfordert deshalb eine allgemeingültige Anpassung ab 1. Januar 2016, welche wie folgt aussieht

Formelmässige Berechnung Nutzniessung

Marktüblicher monatlicher Netto-Mietzins bei Vermietung ¹⁾ x 1	=	Jahresmietwert oder
Eigenmietwert Bund : 0.7 bei Selbstnutzung ²⁾	=	Jahresmietwert
./. 3,5 % fixer Zinssatz (Barwerttafel Stauffer/Schätzle, Ausgabe 2013) von den Hypotheken		p.m.
./. 0,5 – 1,0 % Unterhaltskosten von den Anlagekosten		<u>p.m.</u>
	=	Total Nutzniessung

Total Nutzniessung x Kapitalisierungssatz ³⁾ (Barwerttafel Stauffer/Schätzle, Ausgabe 2013)	=	Total Barwert Nutzniessungsrecht
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	-----------------------------------------

Formelmässige Berechnung Wohnrecht

Marktüblicher monatlicher Netto-Mietzins bei Vermietung ¹⁾ x 12	=	Jahresmietwert oder
Eigenmietwert Bund : 0.7 bei Selbstnutzung ²⁾	=	<u>Jahresmietwert</u>
	=	Total Wohnrecht

Total Wohnrecht x Kapitalisierungssatz ³⁾ (Barwerttafel Stauffer/Schätzle Ausgabe 2013)	=	Total Barwert Wohnrecht
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--------------------------------

Allgemeine Anmerkungen

¹⁾ Bei der Verwendung eines Vorzugsmietzins behält sich die Steuerverwaltung eine entsprechende Anpassung an einen marktüblichen Mietzins vor.

²⁾ Mit der Hochrechnung des Bundeseigenmietwerts von ca. 70 % auf 100 % soll eine formelmässige Annäherung an eine vergleichbare Marktmiete erreicht werden.

- 3) Der Kanton Basel-Land rechnet grundsätzlich immer mit dem fixen Diskontierungszinssatz von 3,5 % gemäss Barwerttafel Stauffer/Schätzle. Unbeachtlich bleiben deshalb der variable Zinssatz sowie derjenige einer Festhypothek im konkreten Fall. Dieser Grundsatz wird auch von anderen Kantonen entsprechend angewendet.

Beispiele mit marktüblichem Mietzins

– **Berechnung Nutzniessung**

Frau 55-jährig (Nutzniesserin)
Marktüblicher Mietzins pro Monat = CHF 1'920

Marktüblicher Mietzins

12 Monate x CHF 1'920 = Jahresleistung	CHF	23'040
3,5 % von CHF 150'000 (Hypothekarzins)	CHF	-5'250
1 % von CHF 750'00 (Unterhaltskosten)	CHF	<u>-7'500</u>
Total Nutzniessung	CHF	<u>10'290</u>

Kapitalisierungssatz bei einer 55-jährigen Frau
nach Barwerttafeln von Stauffer / Schätzle 19,61 %

Wert Nutzniessungsrecht (Barwert) **CHF 201'787**

– **Berechnung Wohnrecht**

Frau 62-jährig
Marktüblicher Mietzins pro Monat = CHF 1'300

Mietwert Wohnrecht

12 Monate x CHF 1'300 = Jahresleistung	CHF	<u>15'600</u>
----------------------------------------	-----	---------------

Kapitalisierungssatz bei einer 62-jährigen Frau
nach Barwerttafeln von Stauffer / Schätzle 17,36 %

Wert Wohnrecht (Barwert) **CHF 270'816**

Beispiele mit Eigenmietwert Bund

– **Berechnung Nutzniessung**

Frau 55-jährig (Nutzniesserin)
Eigenmietwert (EMW) Bund = CHF 17'000

EMW Bund

Jahresleistung = CHF 17'000 : 0.7	CHF	24'285
3,5 % von CHF 150'000 (Hypothekarzins)	CHF	-5'250
1 % von CHF 750'00 (Unterhaltskosten)	CHF	<u>-7'500</u>
Total Nutzniessung	CHF	<u>11'535</u>

Kapitalisierungssatz bei einer 55-jährigen Frau
nach Barwerttafeln von Stauffer / Schätzle 19,61 %

Wert Nutzniessungsrecht (Barwert) **CHF 226'201**

– **Berechnung Wohnrecht**

Frau 62-jährig
 EMW Bund = CHF 12'000

EMW Bund

Jahresleistung = CHF 12'000 : 0.7 CHF 17'142

Kapitalisierungssatz bei einer 62-jährigen Frau
 nach Barwerttafeln von Stauffer / Schätzle 17,36 %

Wert Wohnrecht (Barwert) CHF 297'585

Kapitalisierungsfaktoren für Nutzniessung / Wohnrecht

Stauffer - Schätzle - Weber / 6. Auflage – Band I / 2013 /Tafeln M1x und M1y
 Lebenslängliche Rente Männer/Frauen
 Zinsfuss 3,5 % p.a.
 Zahlungsweise monatlich vorschüssig

Alter	Geschlecht	
	männlich	weiblich
1	27.21	27.49
2	27.15	27.45
3	27.09	27.39
4	27.02	27.33
5	26.95	27.27
6	26.88	27.21
7	26.80	27.15
8	26.72	27.08
9	26.64	27.01
10	26.55	26.93
11	26.46	26.86
12	26.37	26.78
13	26.28	26.70
14	26.18	26.62
15	26.08	26.54
16	25.98	26.45
17	25.88	26.36
18	25.77	26.26
19	25.66	26.17
20	25.55	26.07
21	25.43	25.96
22	25.31	25.86
23	25.19	25.75
24	25.06	25.63
25	24.93	25.52
26	24.80	25.40
27	24.66	25.27
28	24.51	25.14
29	24.36	25.01
30	24.21	24.87
31	24.05	24.73
32	23.89	24.58
33	23.72	24.43
34	23.54	24.27
35	23.36	24.11
36	23.17	23.94
37	22.98	23.77
38	22.78	23.59
39	22.57	23.41
40	22.36	23.22

Alter	Geschlecht	
	männlich	weiblich
41	22.14	23.03
42	21.91	22.83
43	21.68	22.62
44	21.44	22.41
45	21.20	22.19
46	20.94	21.96
47	20.69	21.73
48	20.42	21.49
49	20.15	21.24
50	19.87	20.99
51	19.58	20.72
52	19.29	20.46
53	18.99	20.18
54	18.68	19.90
55	18.37	19.61
56	18.05	19.31
57	17.73	19.00
58	17.40	18.69
59	17.06	18.37
60	16.71	18.04
61	16.36	17.71
62	16.00	17.36
63	15.63	17.01
64	15.26	16.65
65	14.88	16.28
66	14.50	15.91
67	14.10	15.52
68	13.70	15.13
69	13.30	14.73
70	12.89	14.32
71	12.47	13.90
72	12.04	13.47
73	11.61	13.03
74	11.18	12.59
75	10.74	12.13
76	10.30	11.67
77	9.86	11.21
78	9.42	10.74
79	8.99	10.26
80	8.56	9.79

Alter	Geschlecht	
	männlich	weiblich
81	8.13	9.31
82	7.71	8.84
83	7.30	8.37
84	6.91	7.92
85	6.53	7.47
86	6.18	7.04
87	5.84	6.62
88	5.52	6.23
89	5.23	5.86
90	4.96	5.52
91	4.72	5.21
92	4.50	4.93
93	4.29	4.68
94	4.09	4.45
95	3.90	4.23
96	3.70	4.02
97	3.52	3.81
98	3.35	3.61
99	3.18	3.42
100	3.02	3.23
101	2.87	3.06
102	2.73	2.89
103	2.59	2.74
104	2.46	2.59
105	2.33	2.45
106	2.21	2.32
107	2.09	2.19
108	1.97	2.07
109	1.84	1.96
110	1.70	1.85
111	1.51	1.74
112	1.20	1.62
113	0.70	1.51
114	0.54	1.39
115	0.00	1.12
116	0.00	0.69

Allgemeine Auskünfte erhalten Sie bei:
 Steuerverwaltung Kanton Basel-Landschaft, Spezialsteuern
 Postfach, 4410 Liestal
 T 061 552 53 00, spezialsteuer@bl.ch, www.steuern.bl.ch