



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 Monatsnettomiettertrag 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 Vermietung¹⁾ x 12 = Jahresmietwert
oder

Eigenmietwert Bund : 0.7 bei Selbstnutzung²⁾ = Jahresmietwert
./. 3.5 % fixer Zinssatz (Barwerttafel Stauffer/Schätzle, Ausgabe 2013) von den Hypotheken p.m.

./. 0.5 – 1.0 % Unterhaltskosten von den Anlagekosten p.m.
= Total Nutzniessung

Total Nutzniessung x Kapitalisierungssatz³⁾ = **Total Barwert Nutzniessungsrecht**
(Barwerttafel Stauffer/Schätzle, Ausgabe 2013)

Formelmässige Berechnung Wohnrecht

Marktüblicher monatlicher Netto-Mietzins bei Vermietung¹⁾ x 12 = Jahresmietwert
oder

Eigenmietwert Bund : 0.7 bei Selbstnutzung²⁾ = Jahresmietwert
= Total Wohnrecht

Total Wohnrecht x Kapitalisierungssatz³⁾ = **Total Barwert Wohnrecht**
(Barwerttafel Stauffer/Schätzle Ausgabe 2013)



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 Bundeseigenmietwertes 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 750'000 (Unterhaltskosten)	CHF	- 7'500

Total Nutzniessung CHF 10'290

Kapitalisierungssatz bei einer 55-jährigen Frau nach Barwerttafel von Stauffer/Schätzle 19.61

Wert Nutzniessungsrecht (Barwert) CHF 201'787

Berechnung Wohnrecht

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

Mietwert für Wohnrecht

12 Monate x CHF 1'300 = Jahresleistung	CHF	15'600
--	-----	--------

Kapitalisierungssatz bei einer 62-jährigen Frau nach Barwerttafel von Stauffer/Schätzle 17.36

Wert Wohnrecht (Barwert) CHF 270'816



Beispiele mit Eigenmietwert Bund

Berechnung Nutzniessung

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

EMW Bund

Jahresleistung = CHF 17'000 : 0.7
- 3.5 % von CHF 150'000 (Hypothekarzins)
- 1 % von CHF 750'000 (Unterhaltskosten)

CHF 24'285
CHF - 5'250
CHF - 7'500

Total Nutzniessung

CHF 11'535

Kapitalisierungssatz bei einer
55-jährigen Frau nach Barwertafeln
von Stauffer/Schätzle

19.61

Wert Nutzniessungsrecht (Barwert)

CHF 226'201

Berechnung Wohnrecht

Frau 62-jährig
Eigenmietwert Bund = CHF 12'000

EMW Bund

Jahresleistung = CHF 12'000 : 0.7

CHF 17'142

Kapitalisierungssatz bei einer
62-jährigen Frau nach Barwertafeln
Stauffer/Schätzle

17.36

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