

Erträge bei Nutzniessung und sonstiger Nutzung**§ 27 Nr. 2**
(Steuererklärung Ziff. 430)
(Formular Liegenschaften)**Gesetzliche Grundlagen**

- § 27 Abs. 1 lit. a StG ¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere
a) alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;
- Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG ¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:
a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;

Weitere Grundlagen

- Analyse der Schweizerischen Steuerkonferenz zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen vom 3. Februar 2016.

1 Nutzniessung**1.1 Allgemeines**

Die Nutzniessung ist eine Dienstbarkeit und kann gemäss Art. 745 ZGB an beweglichen Sachen, an Grundstücken, an Rechten oder an einem Vermögen bestellt werden. Sie verleiht dem Berechtigten, wo es nicht anders bestimmt ist, den vollen Genuss des Gegenstandes. Die Ausübung der Nutzniessung an einem Grundstück kann auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder auf einen bestimmten Teil des Grundstücks beschränkt werden. Bei Nutzniessungen an Grundstücken ist eine öffentliche Beurkundung und eine Eintragung in das Grundbuch erforderlich (Art. 746 ZGB). Die Nutzniessung endet mit dem Tod der berechtigten Person.

Bei der Nutzniessung ist zu beachten, dass es zwei Arten der Nutzung gibt. Die erste Nutzungsüberlassung ist diejenige des Eigentümers zugunsten des Nutzniessers, die zweite diejenige des Nutzniessers zugunsten einer Drittperson. Die Erträge beider Arten sind grundsätzlich steuerbar (RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkommentar DBG, Art. 21 N 54 ff.).

1.2 Nutzungsüberlassung des Eigentümers zugunsten des Nutzniessers

Bei der Nutzungsüberlassung des Eigentümers zugunsten des Nutzniessers ist die Art der Entschädigung, die der Nutzniesser leistet, massgebend, ob diese steuerbar ist.

1.2.1 Einmalleistung

Erbringt der Nutzniesser bei der Begründung der Nutzniessung eine Einmalleistung, hat der Eigentümer diese nicht zu versteuern. Dem Vermögenszugang (Einmalleistung) steht ein gleich hoher Vermögensabgang zufolge vorübergehender Wertverminderung des mit der Nutzniessung belasteten Grundstücks gegenüber. Es handelt sich um eine (steuerneutrale) Vermögensumschichtung.

1.2.2 Periodische Leistung

Periodische Leistungen des Nutzniessers hat der Eigentümer als Einkommen zu versteuern.

1.3 Nutzungsüberlassung des Nutzniessers zugunsten einer Drittperson

Überlässt der Nutzniesser einer Drittperson die Nutzung des Nutzniessungsgutes (Vermietung des Hauses, der Wohnung etc.), hat er die sich daraus ergebenden Einkünfte zu versteuern. Diese Fälle sind in der Praxis aber eher selten, nutzt doch der Nutzniesser in der Regel das Nutzungsobjekt selber und hat den Mietwert zu versteuern.

2 Sonstige Nutzung

Es handelt sich um einen Auffangtatbestand, mit dem ein geldwerter Vorteil aus der Nutzungsüberlassung an eine Drittperson zur Besteuerung gelangt. Darunter fallen u.a. Einkünfte aus einem Wohnrecht, aus einem Quellenrecht sowie aus anderen Dienstbarkeiten.

2.1 Wohnrecht

Periodische Einkünfte aus der Gewährung eines Wohnrechts sind zu versteuern. Die Einräumung eines Wohnrechts gegen eine Einmalleistung ist hingegen steuerfrei (RICHTNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., Art. 21 N 61 ff.).

2.2 Photovoltaikanlagen

2.2.1 Einspeisevergütung

Entschädigungen aus kostendeckender Einspeisevergütung (KEV) resp. Direktvermarktung des Stroms oder durch Überlassung von Liegenschaftsteilen für den Betrieb einer Solaranlage stellen steuerbares Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar (Analyse der Schweizerischen Steuerkonferenz zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen vom 3. Februar 2016, S. 5).

Besteuert wird der Bruttobetrag der Einspeisevergütung. Die Kosten für den Bezug der selbst benötigten Energie stellen steuerlich nicht abziehbare Lebenshaltungskosten dar. Kürzt der Netzbetreiber die Einspeisevergütung um die Kosten für den Bezug der eigenen Energie, ist als steuerbares Einkommen die ungekürzte Einspeisevergütung zu deklarieren und nicht nur die Nettozahlung des Netzbetreibers.

2.2.2 Subventionen

Von Dritten geleistete Subventionen und Investitionshilfen für Investitionen an bestehenden Bauten sind wie die Einspeisevergütung als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern. Hingegen sind die Subventionen und Investitionshilfen für einen Neubau nicht zu deklarieren (später aber bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer).

3 Direkte Bundessteuer

Die Regelung bei der direkten Bundessteuer ist identisch.