Praxisänderung

Wohnrecht

Steuerverwaltung
Amministrazioni da taglia
Amministrazione imposte

Sachverhalt des Urteils des Bundesgerichts (9C_305/2023 vom 10.10.2024)

— Der Beschwerdeführer A hat ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht an einer Liegenschaft in der Gemeinde U in Genf. Die Kinder B und C sind Eigentümer des Grundstücks. Die kantonale Steuerverwaltung Genf rechnet den Wert der Liegenschaft zum Vermögen von A.

Erwägungen des Urteils des Bundesgerichts (9C_305/2023 vom 10.10.2024)

- Steuerliche Zuordnung von Vermögensteilen ist nur in Artikel 13 Absatz 2 StHG vorgesehen, wonach das Nutzniessungsvermögen dem Nutzniesser zuzurechnen ist. Das Fehlen von weiteren spezifischen Zuweisungsnormen kann nur dahingehend verstanden werden, dass in solchen Fällen grundsätzlich auf die zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse abgestellt werden muss.

- Genf stellt Nutzniessung und Wohnrecht im Steuerrecht gleich, indem es die für die Nutzniessung geschaffene, dem StHG entsprechende Norm analog auf das Wohnrecht anwendet und damit sowohl die Besteuerung des Eigenmietwerts als auch die Vermögenssteuerpflicht der Liegenschaft beim Wohnrechtsberechtigten begründet. So erfolge eine Gleichbehandlung, weil ein Wohnreicht ein «unbegrenztes Nutzungsrecht» einräume. Ebenfalls wird auf die entsprechende Zürcher Praxis verwiesen.

Schlussfolgerung des Urteils des Bundesgerichts (9C_305/2023 vom 10.10.2024)

- Dem Legalitätsprinzip folgend, ist eine gesetzliche Grundlage zur Besteuerung nötig und im StHG wird nur die Nutzniessung erwähnt.
- Die fehlende Erwähnung des Wohnrechts spricht gegen die Zuteilung der Liegenschaft an den Wohnrechtsberechtigten.
- Vergleichbarkeit mit Nutzniessung nicht gegeben, da das Wohnrecht zwei wesentliche Unterschiede aufweist: Es verschafft zum einen nur eine begrenzte Nutzung des Grundstücks (Bewohnen der Liegenschaft, ohne Weitervermietung). Zum anderen ist es aufgrund einer zwingenden Bestimmung unübertragbar und unvererblich (Art. 776 Abs. 2 ZGB). Somit liegt kein unbeschränktes Nutzungsrecht wie bei einer Eigentümerschaft vor.
- Besteuerung des Vermögens bei den Eigentümern.

Praxisänderung Wohnrecht

- Anpassung der Praxisfestlegung Einkommens- und Vermögensbesteuerung von Wohnrechten.
- Artikel 54 Absatz 2 StG erweist sich als StHG-widrig (in Bezug auf das Wohnrecht).
- Die wohnrechtsbelastete Liegenschaft ist steuerlich «neu» nicht dem Inhaber des Wohnrechts, sondern dem zivilrechtlichen Eigentümer zuzuordnen. Dasselbe gilt für die Hypothekarschuld.
- Die voranstehende Änderung wird ab der Steuerperiode 2025 angewandt.
- Wie bis anhin (keine Praxisänderung) bedarf es zur Besteuerung des Eigenmietwerts bei der wohnrechtsberechtigten Person eines öffentlich beurkundeten Vertrags (Verpflichtungsgeschäft) und den Eintrag ins Grundbuch (Verfügungsgeschäft) → ein persönliches Wohnrecht z.B. mittels letztwilliger Verfügung genügt grundsätzlich nicht.

Vielen Dank



Steuerverwaltung
Amministrazioni da taglia
Amministrazione imposte