



---

**Einkommens- und Vermögensbesteuerung von Wohnrechten**

**StG 22 I a, b; 54 II**  
**DBG 21 I a, b**

---

## 1. ALLGEMEINES

Einkünfte aus Nutzniessung von unbeweglichem Vermögen sind gemäss StG 22 I a bzw. DBG 21 I a einkommenssteuerpflichtig. Ebenfalls als Einkommen besteuert wird, StG 22 I b bzw. DBG 21 I b zufolge, der Mietwert von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die sich der Steuerpflichtige kraft Eigentums oder eines Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung hält. Obwohl vom Wortlaut von StG 22 und DBG 21 nicht ausdrücklich erfasst, wird das Wohnrecht gemäss herrschender Lehre unter den Begriff „sonstige Nutzung“ bzw. „Nutzungsrecht“ subsumiert.<sup>1</sup> Die Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz für den Kanton Graubünden (VVzStG<sup>2</sup>) stellt in Art. 24 das Wohnrecht bezüglich dessen vermögenssteuerrechtlichen Behandlung der Nutzniessung (StG 54 II) gleich.<sup>3</sup>

Wohnrechte können unentgeltlich oder entgeltlich eingeräumt werden. Je nach Art der Einrichtung entstehen unterschiedliche Steuerfolgen sowohl auf der Seite der wohnrechtsberechtigten Person als auch auf derjenigen des dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümers.

Die Einräumung eines Wohnrechts bedarf grundsätzlich eines öffentlichen beurkundeten Vertrages (Verpflichtungsgeschäft) und der Eintragung ins Grundbuch (Verfügungsgeschäft).<sup>4</sup> Bei einer Verfügung von Todes wegen gelten hinsichtlich der Formvorschriften die entsprechenden Bestimmungen des Erbrechts.<sup>5,6</sup> Erfolgt die Vereinbarung eines Wohnrechts anlässlich einer Erbteilung, so genügt die einfache Schriftlichkeit des Erbteilungsvertrages bzw. eine schriftliche Zustimmungserklärung sämtlicher Miterben als Ausweis über den Rechtsgrund.<sup>7</sup>

Werden die formellen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Wohnrechts, insbesondere der Grundbucheintrag, nicht eingehalten, liegt bloss ein «faktisches Nutzungsverhältnis» vor. In einem solchen Fall werden der Besteuerung die – regelmässig vorlie-

---

<sup>1</sup> Vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN, Art. 21 N 57 und N 74; LOCHER, Komm. DBG, Art. 21 N 8 ff. und 25; ZWAHLEN, Art. 21 N 12 und 22.

<sup>2</sup> BR 720.010.

<sup>3</sup> Vgl. auch VGE 405/96.

<sup>4</sup> Art. 776 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 746 ZGB i.V.m. Art. 657 Abs. 1 und Art. 656 ZGB; Art. 19 Abs. 1 der Verordnung betreffend das Grundbuch (SR 211.432.1; GBV). Vgl. ebenfalls MÜLLER, Art. 746 N 3 sowie MOOSER, Art. 776 N 20 f.

<sup>5</sup> Art. 498 ff. ZGB.

<sup>6</sup> Art. 657 Abs. 2 ZGB; Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 18 Abs. 1 lit. c GBV.

<sup>7</sup> Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 18 Abs. 1 lit. b GBV.

genden – obligatorischen Verhältnisse, wie Gebrauchsleihe oder Miete, zu Grunde gelegt. Mit anderen Worten kommen die nachfolgenden Grundsätze über die Besteuerung von Wohnrechten nur dann zur Anwendung, wenn das Wohnrecht rechtsgültig im Grundbuch eingetragen ist.

## 2. UNENTGELTLICHES WOHNRECHT

Eine unentgeltliche Einräumung eines Wohnrechts liegt in den folgenden Fällen vor:

- Gegenleistungslose Zuwendung eines Wohnrechts durch den Grundeigentümer an einen Dritten unter Beibehaltung des Grundeigentums (so genannte Zuwendungsnutzung<sup>8</sup>).
- Vorbehalt eines Wohnrechts durch den bisherigen Eigentümer im Rahmen einer – entgeltlichen oder unentgeltlichen – Grundstückübertragung (so genannte Vorbehaltsnutzung<sup>9</sup>). Hierunter fällt auch der Verkauf oder die Übertragung des Eigenheims an Nachkommen mit der gleichzeitigen Ausbedingung eines (lebenslänglichen) Wohnrechts.

### 2.1 Einkommenssteuer

Bei einem unentgeltlich eingeräumten Wohnrecht wird der Eigenmietwert bei der wohnrechtsberechtigten Person als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen besteuert (StG 22 I b und DBG 21 I b).<sup>10</sup>

### 2.2 Vermögenssteuer

Die Liegenschaft wird bei der wohnrechtsberechtigten Person zum Vermögenssteuerwert des wohnrechtsbelasteten Grundeigentums besteuert (StG 54 II i.V.m. VVzStG 24).<sup>11</sup>

*Beispiel:*

*Peter Muster überträgt das Eigentum an seinem in Chur gelegenen Einfamilienhaus auf Rechnung künftiger Erbschaft seinem Sohn Fritz. Dieser übernimmt die auf der Liegenschaft lastende Hypothek von Fr. 100'000.– im Zeitpunkt des Eigentumsüberganges. Gleichzeitig vereinbaren Vater und Sohn ein lebenslanges Wohnrecht zugunsten von Peter Muster, das im Grundbuch eingetragen wird. Der Vermögenssteuerwert beträgt Fr. 500'000.–; der Eigenmietwert Fr. 18'000.–.*

*Es handelt sich hier um ein unentgeltliches Wohnrecht (Vorbehaltsnutzung). Demzufolge hat Peter Muster das Wohnrecht vermögensseitig mit Fr. 500'000.– zu deklarieren (StG 54 II i.V.m. VVzStG 24). Der Eigenmietwert ist ebenfalls von Peter Muster zu versteuern (StG 22 I b und DBG 21 I b); für die am Wohnsitz*

---

<sup>8</sup> Vgl. zum Begriff LOCHER, Komm. DBG, Art. 21 N 10.

<sup>9</sup> Vgl. zum Begriff LOCHER, Komm. DBG, Art. 21 N 10; RICHNER/FREI/KAUFMANN, Art. 21 N 77.

<sup>10</sup> Vgl. ZWAHLEN, Art. 21 N 20 ff.

<sup>11</sup> Vgl. VGE 405/96 E. 4.

dauernd und selbst bewohnte Liegenschaft kann Peter Muster die Eigenmietwertreduktion beanspruchen (StG 22 II).<sup>12</sup> Für die direkte Bundessteuer wird der Eigenmietwert in jedem Fall nur zu 80 % angerechnet. Der zu versteuernde Eigenmietwert beträgt somit für die Kantonssteuer Fr. 12'600.– und für die Bundessteuer Fr. 14'400.–.

### 2.3 Auf einen Teil eines Gebäudes beschränktes Wohnrecht

Beschränkt sich das Wohnrecht auf einen Teil der Liegenschaft, bspw. auf eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, erfolgt eine anteilige Besteuerung (einkommens- und vermögensseitig).

## 3. ENTGELTLICHES WOHNRECHT

### 3.1 Vorbemerkungen

Dem Gesetzeswortlaut zufolge stellt das Wohnrecht bei der berechtigten Person einen steuerbaren (Nutzungs-)Wert dar, welcher sowohl von der Einkommenssteuer (StG 22 I b bzw. DBG 21 I b<sup>13</sup>) als auch von der Vermögenssteuer (StG 54 II i.V.m. VVzStG 24) erfasst wird. Auf der Seite des belasteten Grundeigentümers unterliegt das erhaltene Entgelt – gemäss der gesetzlichen Grundlage in StG 22 I a bzw. in DBG 21 I a – der Einkommenssteuer. Die gleichzeitige Erfassung des Eigenmietwerts bei der wohnrechtsberechtigten Person und des Entgelts beim belasteten Grundeigentümer mit der Einkommenssteuer führt im Ergebnis zu einer Überbesteuerung. Diese entsteht deshalb, weil die beschriebene Gesetzeskonzeption auf unentgeltliche Wohnrechte – den eigentlichen Normalfall – zugeschnitten ist.<sup>14</sup> Mit dieser Praxisfestlegung wird diese Problematik bei entgeltlich eingeräumten Wohnrechten einer adäquaten Lösung zugeführt.

### 3.2 Einkommenssteuer

#### 3.2.1 Periodisches Entgelt

Das gegen ein periodisches Entgelt eingeräumte Wohnrecht wird steuerlich wie ein Mietverhältnis behandelt.<sup>15</sup> Mit anderen Worten stellt das geleistete Entgelt für den

---

<sup>12</sup> Die Mietwertreduktion beträgt beim Kanton 30 %.

<sup>13</sup> DBG 21 I b stellt u.a. auf ein *unentgeltliches Nutzungsrecht* ab. Dies beruht auf einer gesetzgeberischen Fehlleistung im Rahmen des Stabilisierungsprogramms 1998, als u.a. DBG 22 III eine Änderung erfuhr, mit welcher nur die Privilegierung von Nutzniessung und Wohnrecht als Vorsorgeeinkommen aufgehoben werden sollte. Der mit dieser Bestimmung zusammenhängende DBG 21 I b blieb dabei unberücksichtigt. Diese Inkonsistenz ist von den rechtsanwendenden Behörden auf dem Weg der Interpretation zu beheben (vgl. statt vieler ZWAHLEN, N 21).

<sup>14</sup> Vgl. auch LOCHER, Behandlung, S. 12.

<sup>15</sup> RICHNER/FREI/KAUFMANN, Art. 21 N 75; LOCHER, Komm. DBG, Art. 21 N 17.

dienstbarkeitsbelasteten **Grundeigentümer** Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar (StG 22 I a bzw. DBG 21 I a).<sup>16</sup>

Die **wohnrechtsberechtigte Person** muss keinen Eigenmietwert versteuern, da sie das Nutzungsrecht entgeltlich erworben hat; sie kann das periodische Entgelt aber auch nicht steuermindernd zum Abzug bringen.<sup>17</sup>

Liegt das vereinbarte periodische Entgelt unter dem Eigenmietwert des Nutzungsobjekts, wird die Differenz zwischen tatsächlich geleistetem Entgelt und dem Eigenmietwert beim Wohnrechtsberechtigten als Einkommen aufgerechnet. Im Umfang dieses Differenzbetrages liegt ein unentgeltliches Wohnrecht vor, dessen Nutzungsertrag von der wohnrechtsberechtigten Person zu versteuern ist (StG 22 I b und DBG 21 I b). Wird die Liegenschaft von der wohnrechtsberechtigten Person dauernd und selbst bewohnt, wird der massgebende Eigenmietwert entsprechend herabgesetzt (StG 22 II). Für die direkte Bundessteuer wird der Eigenmietwert im Kanton Graubünden immer nur zu 80 % angerechnet.<sup>18</sup>

### 3.2.2 Einmalentgelt

Beim **Grundeigentümer** stellt das Einmalentgelt Einkommen aus unbeweglichem Vermögen gemäss StG 22 I a bzw. DBG 21 I a dar.<sup>19</sup> Diese Einmalleistung ist zusammen mit dem übrigen Einkommen zu dem Steuersatz zu versteuern, der sich ergäbe, wenn anstelle der Einmalleistung eine entsprechende (lebenslängliche) jährliche Leistung ausgerichtet würde (StG 40 bzw. DBG 37).<sup>20</sup>

#### *Beispiel*

*Peter Muster räumt einem langjährigen Schulfreund (64-jährig) ein Wohnrecht in einer seiner Liegenschaften gegen ein Einmalentgelt von Fr. 200'000.– ein. Das übrige Einkommen aus unselbständiger Erwerbstätigkeit und Vermögenserträgen von Peter Muster beträgt gesamthaft Fr. 120'000.–.*

*Für die Ermittlung des anwendbaren Steuersatzes wird zunächst das Einmalentgelt verrentet, was im vorliegenden Beispiel einer jährlichen Leistung von Fr. 9'836.– (Tabelle ESTV; 200 x Fr. 49.18) entspricht. Das Gesamteinkommen von Peter Muster von Fr. 320'000.– (Einmalentgelt + übriges Einkommen) wird nun zum Satz von Fr. 129'836.– besteuert (berechnete jährliche Leistung + übriges Einkommen).*

<sup>16</sup> LOCHER, Behandlung, S. 11; ZWAHLEN, Art. 21 N 11.

<sup>17</sup> StG 37 lit. a und DBG 34 lit. a; vgl. auch RICHNER/FREI/KAUFMANN, Art. 21 N 75; LOCHER, Art. 21 N 17.

<sup>18</sup> Mit anderen Worten wird bei der wohnrechtsberechtigten Person nur der Differenzbetrag zwischen dem tatsächlich geleistetem Entgelt und dem reduzierten Eigenmietwert (Kanton 70 % und Bund 80 % des Mietwerts) als Nutzungsertrag aus unbeweglichem Vermögen besteuert.

<sup>19</sup> GI.M. HÖHN/WALDBURGER, Band II, § 41 N 53; STADELMANN, Rz 7; ZWAHLEN, Art. 21 N 11. A.M. LOCHER, Behandlung, S. 9 und 11 m.w.H.; DERS., Komm. DBG, Art. 21 N 28.

<sup>20</sup> Die Umrechnung erfolgt anhand der Tabelle der ESTV zur Umrechnung von Kapitalleistungen in lebenslängliche Renten (abrufbar unter: <http://www.estv.admin.ch/data/dvs/druck/tabellen/leib2005dfi.pdf>).

Die **wohnrechtsberechtigte Person** hat das Nutzungsrecht entgeltlich erworben, weshalb keine Eigenmietwertbesteuerung vorgenommen wird; sie kann das geleistete Entgelt aber auch nicht steuermindernd zum Abzug bringen.<sup>21</sup>

### 3.3 Vermögenssteuer

#### 3.3.1 Periodisches Entgelt

Erfolgt die Einräumung des Wohnrechts gegen ein periodisches Entgelt, wird die Liegenschaft beim wohnrechtsbelasteten Grundeigentümer besteuert (gleiche steuerliche Behandlung wie bei einem Mietverhältnis).

*Beispiel:*

*Peter Muster räumt seinem langjährigen Schulfreund ein Wohnrecht in einer seiner Liegenschaften ein. Als Entgelt wird eine monatliche Zahlung von 1'400.– vereinbart.*

*Der Vermögenssteuerwert beträgt Fr. 500'000.–; der Eigenmietwert Fr. 18'000.–*

*Vorliegend handelt es sich um ein Wohnrecht, welches gegen ein periodisches Entgelt eingeräumt wurde. Demzufolge muss Peter Muster, als Grundeigentümer der Liegenschaft, diese mit dem Vermögenssteuerwert von Fr. 500'000.– deklarieren. Daneben sind ebenfalls die Erträge aus unbeweglichem Vermögen von Fr. 16'800.– in der Steuererklärung anzugeben.*

#### 3.3.2 Einmalentgelt

Bei einer Einräumung des Wohnrechts gegen Einmalentgelt wird die Liegenschaft bei der wohnrechtsberechtigten Person zum Vermögenssteuerwert des Grundeigentums besteuert (StG 54 II i.V.m. VVzStG 24).

## 4. SCHULDEN/SCHULDZINSEN

Schulden und Schuldzinsen, die im Zusammenhang mit der Liegenschaft stehen, sind bei derjenigen Partei zu berücksichtigen, die die Belastung eingegangen ist bzw. effektiv trägt (in der Regel der Grundeigentümer).

## 5. LIEGENSCHAFTSUNTERHALTSKOSTEN

Liegenschaftsunterhaltskosten stellen Gewinnungskosten dar, welche einen entsprechenden Einkommenszufluss voraussetzen. Im Bereich des Wohnrechts sind – wie erläutert – zwei Einkommensquellen massgebend: der Eigenmietwert einerseits und das Einkommen aus unbeweglichem Vermögen andererseits. Somit können bei einem unent-

---

<sup>21</sup> Vgl. auch STADELMANN, Rz 8.

geltlichen Wohnrecht die Liegenschaftsunterhaltskosten nur von der wohnrechtsberechtigten Person und bei einem entgeltlichen Wohnrecht nur vom wohnrechtsbelasteten Grundeigentümer in Abzug gebracht werden.

## 6. BEENDIGUNG DES WOHNRECHTS

### 6.1 Einkommenssteuer

#### 6.1.1 Unentgeltliches Wohnrecht

Mit der Beendigung eines unentgeltlichen Wohnrechts hört die steuerliche Erfassung des Eigenmietwerts bei der wohnrechtsberechtigten Person auf und der Grundeigentümer wird hierfür einkommenssteuerpflichtig (StG 22 I b bzw. DBG 21 I b).

Erfolgt die Beendigung des unentgeltlich eingeräumten Wohnrechts gegen ein Entgelt, so stellt dieses Entgelt bei der bisher wohnrechtsberechtigten Person Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar (StG 22 I a bzw. DBG 21 I a). Der bis dahin wohnrechtsbelastete Grundeigentümer kann dieses Entgelt nicht in Abzug bringen.

Die Besteuerung des Einmalentgelts erfolgt zum Satz für eine wiederkehrende Leistung (StG 40 bzw. DBG 37).

#### 6.1.2 Entgeltliches Wohnrecht

Wird das gegen ein **Einmalentgelt** eingeräumte Wohnrecht wiederum gegen Bezahlung einer Entschädigung beendet, unterliegt dieses Entgelt bei der bisher wohnrechtsberechtigten Person nicht der Einkommenssteuer. Es handelt sich hierbei um eine steuerneutrale Rückerstattung des im Voraus geleisteten Nutzungsentgelts. Der bis dahin wohnrechtsbelastete Grundeigentümer kann dieses Entgelt weder in Abzug bringen noch eine Revision derjenigen Veranlagungsverfügung verlangen, in der das Einmalentgelt für die Einräumung des Wohnrechts besteuert wurde.

Anders zu beurteilen ist die Beendigung eines gegen ein **periodisches Entgelt** eingeräumtes Wohnrecht. In diesem Fall besteht keine Vorausleistung der bisher wohnrechtsberechtigten Person. Bei einer allfälligen geleisteten Entschädigung handelt es sich somit um steuerbares Einkommen.

### 6.2 Vermögenssteuer

Die Vermögenssteuerpflicht für das bis anhin wohnrechtsbelastete Grundstück oder Teilgrundstück geht bei der Beendigung des Wohnrechts an den Grundeigentümer über (StG 55 I).

*Beispiel:*

*Aufgrund einer Vereinbarung beschliessen Vater und Sohn, das Wohnrechtsverhältnis zu beenden. Sohn Fritz richtet seinem Vater eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 200'000.– aus.*

*Der Vermögenssteuerwert des bis anhin wohnrechtsbelasteten Grundstücks beträgt Fr. 500'000.–.*

*Da das unentgeltliche Wohnrecht aufgelöst wurde, hat der Sohn die nun nicht mehr belastete Liegenschaft sowohl einkommens- als auch vermögensseitig zu versteuern. Die Entschädigung von Fr. 200'000.– ist vom Vater als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.*

## **7. BESTEUERUNG IM INTERKANTONALEN UND INTERNATIONALEN VERHÄLTNIS**

Für die Nutzniessung an Liegenschaften gilt allgemein, dass der Nutzniesser für das Nutzniessungsvermögen und den Nutzniessungsertrag im Belegenkanton steuerpflichtig ist. Ob das Wohnrecht gleich zu behandeln ist, wurde vom Bundesgericht noch nicht entschieden.<sup>22</sup> Eine solche Gleichstellung ist aufgrund der wirtschaftlichen Gleichartigkeit von Wohnrecht und Nutzniessung anzunehmen.<sup>23</sup> Demnach bestimmt es sich nach dem Recht am Ort des mit dem Wohnrecht belasteten Grundstücks, ob und inwieweit die wohnrechtsberechtigte Person oder der wohnrechtsbelastete Grundeigentümer für das Vermögen und die daraus entstehenden Vermögensvorteile steuerpflichtig ist.<sup>24</sup>

Im Kanton Graubünden wird das Wohnrecht der Nutzniessung gleichgestellt. Das bedeutet, dass das Nutzungsvermögen und der Nutzungsertrag des Wohnrechtsberechtigten sowie ein allfällig geleistetes Entgelt an den dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümers am Ort der gelegenen Sache besteuert werden (StG 7).

Erfolgt die Auflösung eines unentgeltlichen Wohnrechts gegen eine Entschädigung, so tritt diese Entschädigung an die Stelle des Nutzungsertrages aus dem Wohnrecht, weshalb diese ebenfalls der Besteuerung am Ort der gelegenen Sache unterliegt.<sup>25</sup>

Dieselben Grundsätze gelten – vorbehältlich anders lautender Bestimmungen in den einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen – sinngemäss auch in internationalen Verhältnissen.

---

<sup>22</sup> Vgl. HÖHN/MÄUSLI, § 15 N 7 m.w.H.

<sup>23</sup> Vgl. VGE 405/96 E. 4.

<sup>24</sup> Vgl. auch VON ERLACH, S. 212.

<sup>25</sup> Vgl. auch VGU A 06/29 E. 7.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG NACH STEUERARTEN

Einkommenssteuer				
	Tatbestand	Steuersubjekt/Besteuerung Nutzungsertrag	Steuersubjekt/Besteuerung geleistetes Entgelt	Vgl. Ziff.
1.	<i>Bei bestehendem Wohnrecht</i>			
1.1	Bestehen eines <i>unentgeltlich</i> begründeten Wohnrechts	Besteuerung des Eigenmietwerts beim Wohnrechtsberechtigten.		2.1
1.2	Bestehen eines <i>entgeltlich</i> begründeten Wohnrechts			
1.2.1.	gegen periodisches Entgelt	Keine Besteuerung des Eigenmietwerts beim Wohnrechtsberechtigten; periodisches Entgelt kann vom Wohnrechtsberechtigten nicht steuermindernd geltend gemacht werden.	Grundeigentümer hat die Leistung des Wohnrechtsberechtigten als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.	3.2.1
1.2.2	gegen Einmalentgelt	Keine Besteuerung des Eigenmietwerts beim Wohnrechtsberechtigten; Einmalentgelt kann vom Wohnrechtsberechtigten nicht steuermindernd geltend gemacht werden.	Das Einmalentgelt wird beim Grundeigentümer als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen besteuert.	3.2.2
2.	<i>Bei Beendigung des Wohnrechts</i>			
2.1	Beendigung eines unentgeltlichen Wohnrechts durch Vereinbarung	Besteuerung des Eigenmietwerts beim Grundeigentümer.  Bei allfälliger anderweitiger Nutzung durch Grundeigentümer sind die Erträge daraus steuerbar.	Eine allfällige Entschädigung an den bisher Wohnrechtsberechtigten ist von diesem als Einkommen zu versteuern; der Grundeigentümer kann diese Leistung nicht ertragsschmälernd zum Abzug bringen.	6.1.1



2.2	Beendigung eines entgeltlichen Wohnrechts durch Vereinbarung	Besteuerung des Eigenmietwerts beim Grundeigentümer. Bei allfälliger anderweitiger Nutzung durch Grundeigentümer sind die Erträge daraus steuerbar.	Der bis anhin Wohnrechtsberechtigte muss das ihm allenfalls geleistete Entgelt nicht als Einkommen versteuern (blosse Rückerstattung); der Grundeigentümer kann die Leistung nicht ertragsschmälernd zum Abzug bringen.	6.1.2
2.3	Beendigung durch Ablauf der vereinbarten Wohnrechtsdauer bzw. Tod des Wohnrechtsberechtigten	Besteuerung des Eigenmietwerts beim Grundeigentümer. Bei allfälliger anderweitiger Nutzung durch Grundeigentümer sind die Erträge daraus steuerbar.		

<b>Vermögenssteuer</b>			
	<b>Tatbestand</b>	<b>Steuersubjekt/Besteuerung Nutzungsvermögen</b>	<b>Vgl. Ziff.</b>
1.	<i>Bei bestehendem Wohnrecht</i>		
1.1	Bestehen eines <i>unentgeltlich</i> begründeten Wohnrechts	Das Wohnrecht wird beim Wohnrechtsberechtigten zum Vermögenssteuerwert des wohnrechtsbelasteten Grundeigentums besteuert.	2.2
1.2	Bestehen eines <i>entgeltlich</i> begründeten Wohnrechts		
1.2.1	gegen periodisches Entgelt	Das Wohnrecht wird beim wohnrechtsbelasteten Grundeigentümer zum Vermögenssteuerwert des Grundeigentums besteuert.	3.3.1
1.2.2	gegen Einmalentgelt	Das Wohnrecht wird beim Wohnrechtsberechtigten zum Vermögenssteuerwert des Grundeigentums besteuert.	3.3.2
2.	<i>Bei Beendigung des Wohnrechts</i>	Die Vermögenssteuerpflicht für das bis anhin wohnrechtsbelastete Grundstück oder Teilgrundstück geht bei der Beendigung des Wohnrechts immer an den Grundeigentümer über.	6.2

## 9. LITERATUR

HÖHN ERNST/WALDBURGER ROBERT, Steuerrecht, Band II, 9. Aufl., Bern 2002.

HÖHN ERNST/MÄUSLI PETER, Interkantonaies Steuerrecht, 4. Aufl., Bern 2000.

LOCHER PETER, Einkommenssteuerrechtliche Behandlung von Wohnrecht, Nutzniessung und obligatorischen Nutzungsrechten, in: ZStP 2006, S. 1 ff. [zit. LOCHER, Behandlung].

DERSELBE: Kommentar zum DBG, I. Teil, Basel 2001 [zit. LOCHER, Komm. DBG].

MOOSER MICHAEL, Kommentar zu Art. 776 ZGB, in: HONSELL HEINREICH/VOGT PETER NEDIM/GEISER THOMAS (Hrsg.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basel 2003.

MÜLLER ROLAND M., Kommentar zu Art. 746 ZGB, in: HONSELL HEINREICH/VOGT PETER NEDIM/GEISER THOMAS (Hrsg.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basel 2003.

REICH MARKUS, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, 2. Aufl., Basel 2002, Art. 7 StHG.

RICHNER FELIX/FREI WALTER/KAUFMANN STEFAN, Handkommentar zum DBG, Zürich 2003.

STADELMANN THOMAS, Grundstückveräusserung mit gleichzeitiger Begründung eines Nutzungsrechts, in: Jusletter 25. November 2002.

VON ERLACH RUDOLF, Die Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht in der Schweiz, Diss. Zürich 1981.

ZWAHLEN BERNHARD, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2a, Basel 2000, Art. 21 DBG.