



Einkommens- und Vermögensbesteuerung von Wohnrechten

StG 22 I lit. a, b; 54 II

DBG 21 I lit. a, b

1. ALLGEMEINES

Einkünfte aus Nutzniessung von unbeweglichem Vermögen sind gemäss StG 22 I lit. a bzw. DBG 21 I lit. a einkommenssteuerpflichtig. Ebenfalls als Einkommen besteuert wird gemäss StG 22 I lit. b bzw. DBG 21 I lit. b 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“ subsumiert¹.

Wohnrechte können unentgeltlich oder entgeltlich eingeräumt werden. Je nach Art der Errichtung 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)². Bei einer Verfügung von Todes wegen gelten hinsichtlich der Formvorschriften in Bezug auf das Verpflichtungsgeschäft die entsprechenden Bestimmungen des Erbrechts gemäss ZGB 498 ff³. 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 (Verpflichtungsgeschäft)⁴.

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

¹ Vgl. F. Richner/W. Frei/S. Kaufmann/T. Rohner Handkommentar zum DBG, 4. A., Zürich 2023, Art. 21 N 59; P. Locher, Kommentar zum DBG, I. Teil, 2. A, Basel 2019, Art. 21 N 8 ff. und 25; A. Lissi/N. Dini, in: Zweifel/Beusch (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. A., Basel 2022, Art. 21 N 14, 18 und 26.

² Art. 776 Abs. 3 i.V.m. Art. 746 ZGB.

³ Art. 657 Abs. 2 ZGB.

⁴ Art. 70 Abs. 1 i.V.m. Art. 64 Abs. 1 lit. b Grundbuchverordnung (SR 211.432.1; GBV).

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 Zuwendungsnutzung⁵).
- Vorbehalt eines Wohnrechts durch den bisherigen Eigentümer im Rahmen einer – entgeltlichen oder unentgeltlichen – Grundstücküberweisung (so genannte **Vorbehaltsnutzung**⁶). Hierunter fällt auch der Verkauf oder die Übertragung des Eigenheims an Nachkommen mit der gleichzeitigen Ausbedingung eines (lebenslänglichen) Wohnrechts.

Bei einem anlässlich einer Grundstückübertragung vorbehaltenen Wohnrecht handelt es sich immer um einen **unentgeltlichen Entstehungsgrund**, dies unabhängig davon, ob das zugrunde liegende Rechtsgeschäft entgeltlicher (bspw. Verkauf) oder unentgeltlicher (bspw. Schenkung) Natur ist⁷. Bei der Übertragung einer Liegenschaft mit gleichzeitiger Einräumung eines Wohnrechts zugunsten des bisherigen Eigentümers wird die Liegenschaft bereits mit der dinglichen Last des Wohnrechts bzw. dem entsprechenden Minderwert übertragen. Das Wohnrecht kann somit nicht Gegenleistung des Übernehmers für die Grundstückübertragung bilden, da dieses nie in dessen rechtlicher Verfügungsmacht gestanden hat⁸.

2.1 Einkommenssteuer

Bei einem unentgeltlich eingeräumten Wohnrecht im unter Ziffer 2 umschriebenen Sinn wird der Eigenmietwert bei der wohnrechtsberechtigten Person als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen besteuert (StG 22 I lit. b und DBG 21 I lit. b)⁹, wobei der massgebende Eigenmietwert bei einer dauernd selbst bewohnten Liegenschaft um 30% herabgesetzt wird (StG 22 III). Für die direkte Bundessteuer wird der Eigenmietwert im Kanton Graubünden immer nur zu 80 % angerechnet.

2.2 Vermögenssteuer

2.2.1 Bis und mit Steuerperiode 2024 gültige Praxis

Die Liegenschaft wird bei der wohnrechtsberechtigten Person zum Vermögenssteuerwert des wohnrechtsbelasteten Grundeigentums besteuert (StG 54 II).

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

⁵ Vgl. zum Begriff Locher, a.a.O., Art. 21 N 10.

⁶ Vgl. zum Begriff Locher, a.a.O., Art. 21 N 10; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., Art. 21 N 74.

⁷ BGer 2C_892/2014 vom 7.5.2015, in: StR 2015, S. 695, E. 3.1; BGer 2C_256/2010 vom 6.9.2010, E. 2.2.2.

⁸ Vgl. BGer vom 9.2.2000 (StE 2000 B. 26.26 Nr. 3) und 9.6.2000 (NSTP 2000, S. 69 ff.); vgl. auch VGer FR vom 17.6.2005 (StR 2005, S. 853).

⁹ Vgl. Lissi/Dini, a.a.O., Art. 21 N 28 und 35.

Eigentumsüberganges. Gleichzeitig vereinbaren Vater und Sohn ein lebenslanges Wohnrecht zugunsten von Peter Muster, das im Grundbuch eingetragen wird. Der Vermögenssteuerwert beträgt Fr. 700'000.–; der Eigenmietwert Fr. 18'000.–.

Es handelt sich hier um ein unentgeltliches Wohnrecht (Vorbehaltsnutzung). Demzufolge hat Peter Muster das Wohnrecht vermögensseitig mit Fr. 700'000.– zu deklarieren (StG 54 II). Der Eigenmietwert ist ebenfalls von Peter Muster zu versteuern (StG 22 I lit. b und DBG 21 I lit. b); für die am Wohnsitz dauernd und selbst bewohnte Liegenschaft kann Peter Muster die Eigenmietwertreduktion beanspruchen, welche für die Kantonssteuer 30% beträgt (StG 22 III). 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.–.

2.2.2 Ab Steuerperiode 2025 gültige Praxis

In einem Grundsatzfall betreffend die vermögenssteuerrechtliche Erfassung eines Wohnrechts erwog das Bundesgericht mit Urteil vom 10. Oktober 2024, dass zwar Ähnlichkeiten zwischen der Nutzniessung und einem Wohnrecht bestehen, das Wohnrecht aber nur eine begrenzte Nutzung des Grundstücks verschafft, da es nur das Recht verleiht, dieses selbst zu bewohnen (zwingender Charakter von Art. 776 Abs. 2 ZGB). Demgegenüber kann der Nutzniesser die Ausübung seines Rechts grundsätzlich auf einen Dritten übertragen (vgl. Art. 758 Abs. 1 ZGB). Nach Art. 13 Abs. 2 StHG wird das Nutzniessungsvermögen dem Nutzniesser zugerechnet. Das Bundesgericht stellte klar, dass eine analoge Anwendung von Art. 13 Abs. 2 StHG auf das Wohnrecht ausgeschlossen ist. Art. 54 Abs. 2 StG erweist sich damit als StHG-widrig. Ab der Steuerperiode 2025 ist die wohnrechtsbelastete Liegenschaft steuerlich daher nicht (mehr) dem Inhaber des Wohnrechts, sondern dem zivilrechtlichen Eigentümer zuzuordnen¹⁰.

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 bis und mit Steuerperiode 2024 einkommens- und vermögensseitig eine anteilige Besteuerung beim Wohnrechtsberechtigten. Ab der Steuerperiode 2025 wird die Liegenschaft vermögensseitig einzig beim zivilrechtlichen Eigentümer besteuert

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

¹⁰ BGE 151 II 262 E. 7, in: Pra 114 (2025) Nr. 39.

lit. b bzw. DBG 21 I lit. b) als auch – bis und mit Steuerperiode 2024 – von der Vermögenssteuer (StG 54 II) erfasst wird. Auf der Seite des belasteten Grundeigentümers müsste das erhaltene Entgelt – gemäss der gesetzlichen Grundlage in StG 22 I lit. a bzw. in DBG 21 I lit. a – grundsätzlich der Einkommenssteuer unterliegen. Die gleichzeitige Erfassung des Eigenmietwerts bei der wohnrechtsberechtigten Person und des Entgelts beim belasteten Grundeigentümer mit der Einkommenssteuer würde im Ergebnis zu einer Überbesteuerung führen. Diese entsteht deshalb, weil die beschriebene Gesetzeskonzeption auf unentgeltliche Wohnrechte – den eigentlichen Normalfall – zugeschnitten ist¹¹. Mit dieser Praxisfestlegung wird diese Problematik bei entgeltlich eingeräumten Wohnrechten einer adäquaten Lösung zugeführt.

3.2 Einkommenssteuer

3.2.1 Periodisches Entgelt

Wird dem Grundeigentümer für das Wohnrecht ein **marktkonformes, periodisches Entgelt** geleistet, liegt ein Nutzungsverhältnis vor, das sich kaum von einem obligatorischen Mietverhältnis unterscheidet. Dementsprechend ist ein solches Wohnrecht steuerlich **wie ein Mietverhältnis** zu behandeln. Ein marktkonformes Entgelt liegt vor, wenn dieses **mind. 80% des Eigenmietwerts** beträgt. Ist dies der Fall, stellt das geleistete Entgelt für den dienstbarkeitsbelasteten **Grundeigentümer** Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar (StG 22 I lit. a bzw. DBG 21 I lit. a)¹².

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 (vgl. StG 37 lit. a; DBG 34 lit. a)¹³.

Beträgt das periodische Entgelt für ein **im Rahmen einer Vorbehaltsnutzung** eingeräumtes Wohnrecht weniger als 80% des Eigenmietwerts, ist von einem unentgeltlich eingeräumten Wohnrecht auszugehen und die Besteuerung richtet sich nach Ziffer 2.1 und 2.2.

Beispiel:

Das Ehepaar Maurer überträgt das Eigentum an ihrer in Chur gelegenen Wohnung (Verkehrswert Fr. 800'000.--; Steuerwert Fr. 500'000.--; Eigenmietwert Fr. 18'000.--) auf Rechnung künftiger Erbschaft auf ihre Tochter Yvonne. Die Tochter übernimmt die auf der Liegenschaft lastende Hypothek von Fr. 400'000.-- im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs. Gleichzeitig haben die Parteien ein lebenslanges Wohnrecht zugunsten der Eltern vereinbart, das im Grundbuch eingetragen wird. Die Eltern entschädigen ihre Tochter mit einer pauschalen Entschädigung von jährlich Fr. 6'000.--.

¹¹ Vgl. auch P. Locher, Einkommenssteuerrechtliche Behandlung von Wohnrecht, Nutzniessung und obligatorischen Nutzungsrechten, in: ZStP 2006, S. 12.

¹² Locher, in: ZStP 2006, S. 11; Lissi/Dini, a.a.O., Art. 21 N 35.

¹³ Vgl. auch Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., Art. 21 N 80; Locher, a.a.O., Art. 21 N 17.

Vorliegend handelt es sich um ein unentgeltliches Wohnrecht im Rahmen einer Vorbehaltsnutzung, welches nicht gegen ein marktkonformes periodisches Entgelt eingeräumt wurde. Demzufolge müssen die Eheleute Maurer als Wohnrechtsberechtigte den Eigenmietwert der Liegenschaft deklarieren. Der zu versteuernde Eigenmietwert beträgt für die Kantonssteuer CHF 12'600 (70%) und für die direkte Bundessteuer CHF 14'400 (80%).

Da der Eigenmietwert der Liegenschaft bei den Eltern besteuert wird, muss die Tochter keinen Ertrag aus unbeweglichem Vermögen versteuern.

Liegt **keine Vorbehaltsnutzung** vor (d.h. Einräumung des Wohnrechts nicht im Rahmen einer Grundstücksübertragung) und beträgt das vereinbarte periodische Entgelt weniger als 80% des Eigenmietwerts, wird die Differenz zwischen tatsächlich geleistetem Entgelt und dem Eigenmietwert beim Wohnrechtsberechtigten als Einkommen aufgerechnet (StG 22 I b und DBG 21 I b). Wird die Liegenschaft von der wohnrechtsberechtigten Person dauernd selbst bewohnt, wird der massgebende Eigenmietwert entsprechend herabgesetzt (StG 22 III)¹⁴. Das periodische Entgelt ist beim Grundeigentümer als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu besteuern (StG 22 I lit. a; DBG 21 I lit. b).

3.2.2 Einmalentgelt

Die Einräumung eines Wohnrechts gegen ein (marktkonformes) Einmalentgelt stellt eine **steuerneutrale Vermögensumschichtung** dar. Auf Seiten des Grundeigentümers steht dem Vermögenszugang (Entgelt) ein gleich hoher Vermögensabgang zufolge vorübergehender Wertverminderung des belasteten Grundstücks gegenüber. Bei der wohnrechtsberechtigten Person wird das ausgerichtete Entgelt durch den Wert des Wohnrechts ausgeglichen¹⁵. Dies bedeutet, dass die **Einmalentschädigung** beim Grundeigentümer **nicht steuerbar** ist. Folgerichtig kann die wohnrechtsberechtigte Person diese nicht in Abzug bringen.

Auch wenn die wohnrechtsberechtigte Person für die Einräumung des Wohnrechts eine einmalige Entschädigung geleistet hat, sie aber während der Wohnrechtsdauer kein periodisches Entgelt mehr leistet, liegt für die laufende Einkommensbesteuerung ein unentgeltliches Nutzungsrecht i.S.v. StG 22 I lit. b bzw. DBG 21 I lit. b vor¹⁶. Damit hat die wohnrechtsberechtigte Person den (reduzierten) Eigenmietwert der Liegenschaft zu deklarieren.

¹⁴ Mit anderen Worten wird bei der wohnrechtsberechtigten Person nur der Differenzbetrag zwischen dem tatsächlich geleisteten Entgelt und dem reduzierten Eigenmietwert (Kanton 70 % und Bund 80 % des Mietwerts) als Nutzungsertrag aus unbeweglichem Vermögen besteuert.

¹⁵ Lissi/Dini, a.a.O., Art. 21 N 21a; Locher, a.a.O., Art. 21 N 28.

¹⁶ BGer 7.5.2015, 2C_892/2014, E. 3.2; Reich, S. 287; Locher, in: ZStP 2006, S. 11; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., Art. 21 N 80; Lissi/Dini, Art. 21 N 30; VGer ZH vom 27.10.2010, in: StE 2011 B 25.3. Nr. 39.

3.3 Vermögenssteuer

3.3.1 Bis und mit Steuerperiode 2024 gültige Praxis

3.3.1.1 Periodisches Entgelt

Erfolgt die Einräumung des Wohnrechts gegen ein marktkonformes periodisches Entgelt, wird die Liegenschaft beim wohnrechtsbelasteten Grundeigentümer besteuert (gleiche steuerliche Behandlung wie bei einem Mietverhältnis; StG 54 II e contrario).

Beispiel:

Peter Muster räumt seinem langjährigen Schulfreund ein Wohnrecht in seiner Liegenschaft ein. Als Entgelt wird eine monatliche Zahlung von Fr. 1'500.– vereinbart.

Der Vermögenssteuerwert beträgt Fr. 700'000.–; der Eigenmietwert Fr. 20'000.–

Vorliegend handelt es sich um ein entgeltliches Wohnrecht, welches gegen ein marktkonformes periodisches Entgelt eingeräumt wurde, da dieses 80% des Eigenmietwerts übersteigt. Demzufolge muss Peter Muster als Eigentümer der Liegenschaft diese mit dem Vermögenssteuerwert von Fr. 700'000.– deklarieren. Daneben sind ebenfalls die Erträge aus unbeweglichem Vermögen von Fr. 18'000.– in der Steuererklärung anzugeben.

Wird kein marktkonformes periodisches Entgelt ausgerichtet, erfolgt die Besteuerung der Liegenschaft bei der wohnrechtsberechtigten Person.

3.3.1.2 Einmalentgelt

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

3.3.2 Ab Steuerperiode 2025 gültige Praxis

Die Liegenschaft wird beim zivilrechtlichen Eigentümer besteuert.

4. SCHULDEN/SCHULDZINSEN

Die Hypothekarzinsen sind bei derjenigen Partei zu berücksichtigen, welche diese effektiv trägt. Dies kann sowohl der wohnrechtsbelastete Grundeigentümer als auch die wohnrechtsberechtigte Person sein. Die Pflicht der wohnrechtsberechtigten Person zur Tragung der Schuldzinsen kann sich aus einem direkt mit dem Hypothekargläubiger eingegangenen Schuldverhältnis ergeben; sie kann aber auch auf einer Vereinbarung mit dem wohnrechtsbelasteten Grundeigentümer beruhen.

Die steuerpflichtige Person, welche die Schuldzinsen trägt, kann auch die Hypothekarschuld geltend machen.

5. LIEGENSCHAFTSUNTERHALTSKOSTEN

Der gewöhnliche Unterhalt geht – sofern die Parteien keine andere Vereinbarung treffen – zulasten der wohnrechtsberechtigten Person (ZGB 778 I). Die steuerliche Behandlung der Liegenschaftsunterhaltskosten richtet sich damit nach der Vereinbarung, welche die Parteien im Einzelfall getroffen haben. Grundsätzlich ist diejenige steuerpflichtige Person zur Vornahme des Abzugs berechtigt, welche die Kosten tatsächlich trägt (auch in Form der Pauschale)¹⁷. Ist der Steuerverwaltung die Regelung zwischen den Parteien nicht bekannt oder haben diese keine Regelung über die Lastentragung der Liegenschaftsunterhaltskosten getroffen, wird in Anlehnung an das Zivilrecht der wohnrechtsberechtigten Person der Abzug für die Unterhaltskosten – insb. in Form der Pauschale – zuerkannt. Bei Geltendmachung der tatsächlichen Kosten werden in der Praxis die Deklarationen des Liegenschaftseigentümers und der wohnrechtsberechtigten Person verglichen. Die Deklarationen beider Parteien dürfen die Summe der gesamthaft angefallenen Liegenschaftsunterhaltskosten nicht übersteigen.

6. BEENDIGUNG DES WOHNRECHTS

6.1 Einkommenssteuer

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 lit. b bzw. DBG 21 I lit. b).

Wie bei der Einräumung des Wohnrechts liegt auch bei der Beendigung des Wohnrechts gegen ein Einmalentgelt eine **Vermögensumschichtung** vor. Das dabei erhaltene **Einmalentgelt** ist **vom Empfänger** daher **nicht zu versteuern**; der Leistende kann dieses dementsprechend nicht zum Abzug bringen. Übersteigt das Entgelt den kapitalisierten Wert des Wohnrechts im Zeitpunkt der Beendigung, stellt der überschüssende Betrag einen steuerfreien privaten Kapitalgewinn beim Empfänger dar¹⁸. Erfolgt die Beendigung des Wohnrechts dagegen nicht gegen ein Einmalentgelt, sondern periodisch in der Form einer Leibrente, unterliegt diese im Umfang von 40% bei der bisher wohnrechtsberechtigten Person der Einkommenssteuer (StG 23 II bzw. DBG 22 III). Der bis anhin wohnrechtsbelastete Grundeigentümer kann 40% der ausgerichteten Leibrente in Abzug bringen (StG 36 lit. b bzw. DBG 33 I lit. b).

6.2 Vermögenssteuer

6.2.1 Bis und mit Steuerperiode 2024 gültige Praxis

Die Vermögenssteuerpflicht für das bis anhin wohnrechtsbelastete Grundstück oder Teilgrundstück geht bei der Beendigung des Wohnrechts auf den Grundeigentümer über.

¹⁷ Vgl. Locher, a.a.O., Art. 32 N 2 und 4; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., Art. 32 N 6.

¹⁸ BGE 143 II 402 E. 6.5.

Beispiel:

Aufgrund einer Vereinbarung beschliessen Vater und Sohn, das Wohnrechtsverhältnis zu beenden. Sohn Fritz richtet seinem Vater eine einmalige 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. Da es sich um eine Vermögensumschichtung handelt, muss der Vater die erhaltenen Fr. 200'000.– nicht als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen versteuern.

6.2.2 Ab Steuerperiode 2025 gültige Praxis

Durch die Beendigung des Wohnrechts ändert sich in Bezug auf die Vermögenssteuerpflicht nichts; diese liegt weiterhin beim Grundeigentümer.

7. BESTEUERUNG IM INTERKANTONALEN UND INTERNATIONALEN VERHÄLTNIS

Für die Nutzniessung an Liegenschaften gilt allgemein, dass der Nutzniesser für das Nutzniessungsvermögen und den Nutzniessungsertrag im Belegenheitskanton steuerpflichtig ist. Ob das Wohnrecht im interkantonalen Verhältnis gleich zu behandeln ist und damit einen steuerlichen Anknüpfungspunkt gegenüber dem Wohnrechtsberechtigten darstellt, wurde vom Bundesgericht noch nicht entschieden¹⁹. Gestützt auf StHG 4 I und StG 7 I lit. c wird im Kanton Graubünden im interkantonalen Verhältnis die Steuerhoheit in Bezug auf das Wohnrecht praxisgemäss bejaht (analog Nutzniessung). 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 ist²⁰. Das betreffende Grundstück, der Nutzungsertrag des Wohnrechtsberechtigten sowie ein allfällig geleistetes Entgelt an den wohnrechtsbelasteten Grundeigentümer werden damit am Ort der gelegenen Sache besteuert²¹.

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

¹⁹ R. Sieber, in: Zweifel/Beusch/De Vries Reilingh (Hrsg.), Kommentar zum Interkantonalen Steuerrecht, § 17 N 1.

²⁰ Vgl. R. von Erlach, Die Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht in der Schweiz, Diss. Zürich 1981, S. 212.

²¹ Vgl. VGU A 06 29 E. 7.

8. ZUSAMMENFASSUNG NACH STEUERARTEN

Einkommenssteuer				
	Tatbestand	Steuersubjekt/Besteuerung Nutzungsertrag	Steuersubjekt/Besteuerung geleistetes Entgelt	Vgl. Ziff.
1.	Bei bestehendem Wohnrecht			
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	<p>Entgelt marktkonform (mind. 80% des Eigenmietwerts):</p> <p>Keine Besteuerung des Eigenmietwerts beim Wohnrechtsberechtigten; periodisches Entgelt kann vom Wohnrechtsberechtigten nicht steuermindernd geltend gemacht werden.</p> <p>Entgelt nicht marktkonform:</p> <p>Im Rahmen einer Vorbehaltsnutzung eingeräumtes Wohnrecht: period. Entgelt < 80% des Eigenmietwerts → Besteuerung des Eigenmietwerts beim Wohnrechtsberechtigten.</p> <p>Keine Vorbehaltsnutzung: Aufrechnung der Differenz zwischen effektivem Entgelt und EMW beim Wohnrechtsberechtigten.</p>	<p>Grundeigentümer hat die Leistung des Wohnrechtsberechtigten als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.</p> <p>Da Eigenmietwert beim Wohnrechtsberechtigten besteuert wird, keine Besteuerung des periodischen Entgelts beim Grundeigentümer.</p> <p>Besteuerung des period. Entgelts beim Grundeigentümer.</p>	3.2.1

1.2.2	gegen Einmalentgelt	Besteuerung des Eigenmietwerts beim Wohnrechtsberechtigten; Einmalentgelt kann vom Wohnrechtsberechtigten nicht steuermindernd geltend gemacht werden.	Vermögensumschichtung: Das Einmalentgelt wird beim Grundeigentümer nicht als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen besteuert.	3.2.2
2.	<i>Bei Beendigung des Wohnrechts</i>			
2.1	Beendigung eines Wohnrechts durch Vereinbarung gegen Einmalentschädigung	Besteuerung des Eigenmietwerts beim Grundeigentümer. Bei allfälliger anderweitiger Nutzung durch Grundeigentümer sind die Erträge daraus steuerbar.	Vermögensumschichtung: Das Einmalentgelt an den bisher Wohnrechtsberechtigten ist von diesem nicht als Einkommen zu versteuern; der Grundeigentümer kann diese Leistung nicht ertragsschmälernd zum Abzug bringen.	6.1
	Beendigung eines Wohnrechts durch Vereinbarung gegen periodische Entschädigung (bspw. Leibrente)		Bei Beendigung des Wohnrechts gegen ein periodisches Entgelt in der Form einer Leibrente unterliegt diese im Umfang von 40% bei der bisher wohnrechtsberechtigten Person der Einkommenssteuer. Der bis anhin wohnrechtsbelastete Grundeigentümer kann 40% der ausgerichteten Leibrente in Abzug bringen.	6.1
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.		

Vermögenssteuer			
	Tatbestand	Steuersubjekt/Besteuerung Nutzungsvermögen	Vgl. Ziff.
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 (Praxis gültig bis und mit Steuerperiode 2024). ab Steuerperiode 2025: Besteuerung des Grundstücks beim Grundeigentümer.	2.2.1 2.2.2
1.2	Bestehen eines <i>entgeltlich</i> begründeten Wohnrechts		
1.2.1	gegen <i>marktkonformes</i> periodisches Entgelt	Das Wohnrecht wird beim wohnrechtsbelasteten Grundeigentümer zum Vermögenssteuerwert des Grundeigentums besteuert.	3.3.1.1
	gegen <i>nicht marktkonformes</i> periodisches Entgelt	Das Wohnrecht wird beim Wohnrechtsberechtigten zum Vermögenssteuerwert des Grundeigentums besteuert (Praxis gültig bis und mit Steuerperiode 2024). ab Steuerperiode 2025: Besteuerung des Grundstücks beim Grundeigentümer.	3.3.1.1 3.3.2
1.2.2	gegen Einmalentgelt	Das Wohnrecht wird beim Wohnrechtsberechtigten zum Vermögenssteuerwert des Grundeigentums besteuert (Praxis gültig bis und mit Steuerperiode 2024). ab Steuerperiode 2025: Besteuerung des Grundstücks beim Grundeigentümer.	3.3.1.2 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 (Praxis gültig bis und mit Steuerperiode 2024). Ab der Steuerperiode 2025 ist die Beendigung des Wohnrechts nicht mehr relevant, da das Grundstück ohne beim Grundeigentümer besteuert wird.	6.2.1 6.2.2