



Im Rahmen von Grundstücksveräußerungsgeschäften erbringen die Erwerber nebst der Bezahlung des beurkundeten Kaufpreises unter Umständen noch weitere Leistungen. Häufig geschieht dies in Form der **Einräumung von unentgeltlichen Nutzungsrechten** oder der **Leistung von Rentenzahlungen**, jeweils auf Lebzeiten der Berechtigten. Für die Besteuerung der Veräußerungsgeschäfte muss der Wert dieser Leistungen zum Veräußerungszeitpunkt ermittelt werden. Für die Berechnung (Kapitalisierung) dieses Wertes wird auf die Dauer der verbleibenden statistischen Lebenserwartung der Leistungsempfänger abgestellt. Die betreffende Umrechnungstabelle der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) findet sich als Anhang am Schluss des vorliegenden Merkblattes. Nachstehend wird die Berücksichtigung der Einräumung von Nutznießungsrechten und der Leistung von Leibrenten bei der Ermittlung des für die Besteuerung massgebenden Veräußerungserlöses anhand jeweils eines Beispiels aufgezeigt.

## 1. Vorbehaltenes unentgeltliches Nutzungsrecht

### Sachverhalt:

Herr A. (Jahrgang 1947) verkauft im Jahr 2016 an B. eine Liegenschaft in X. Der beurkundete Veräußerungspreis beträgt Fr. 500'000.-, zahlbar durch Hypothekarübernahme (Fr. 300'000.-; Zinssatz 3 %) sowie Barzahlung (Fr. 200'000.-). Gleichzeitig behält sich A. die lebenslängliche unentgeltliche Nutznießung am Verkaufsobjekt vor (jährlicher Eigenmietwert Fr. 20'000.-). A. trägt als Nutznießungsberechtigter die Hypothekarzinsen und den Unterhalt (vgl. Art. 764 f. ZGB).

### Berechnung Veräußerungserlös:

Beurkundeter Veräußerungserlös		Fr.	500'000.-
Jährlicher Eigenmietwert	Fr.	20'000.-	
./i. Unterhaltskosten (20 % des Eigenmietwertes)	- Fr.	4'000.-	
./i. Jährlicher Hypothekarzins (3 % von Fr. 300'000.-)	- Fr.	9'000.-	
Jährlicher Nettowert Nutznießung	Fr.	7'000.-	
Kapitalisierter Nutznießungswert (17.11 x Fr. 7'000.-)*		Fr.	119'770.-
Für Besteuerung massgebender Veräußerungserlös		Fr.	<u>619'770.-</u>

\* Herr A. ist 69 Jahre alt. Gemäss Umrechnungstabelle der ESTV beträgt seine statistische Restlebensdauer 17.11 Jahre (= 1'000/58.42)

### Bemerkungen:

Aufgrund der gesetzlichen Regelung in den Artikeln 745 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) trägt bei der Nutznießung der Nutznießungsberechtigte den Unterhalt und die Zinsen. Beim ausschliesslichen Wohnrecht trägt der Berechtigte nur den Unterhalt und beim Wohnrecht im Sinne eines blossen Mitbenutzungsrechtes mit dem Eigentümer auch keinen Unterhalt (Art. 778 ZGB). Massgebend für die Berechnung ist indessen stets die konkrete vertragliche Ausgestaltung.

Wird das Nutzungsrecht mehreren Personen gemeinschaftlich eingeräumt, so ist für die Berechnung seines Wertes jene Person mit der höchsten statistischen Lebenserwartung massgebend.

## 2. Rentenzahlung

### Sachverhalt:

Frau A. (Jahrgang 1957) verkauft im Jahr 2016 an B. eine Liegenschaft in Y. Der beurkundete Veräußerungspreis beträgt Fr. 100'000.-. Gleichzeitig vereinbart A. im Sinne von Art. 516 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR; SR 220) mit B. die Zahlung einer lebenslänglichen Leibrente von jährlich Fr. 20'000.-.

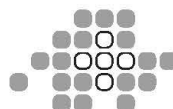
### Berechnung Veräußerungserlös:

Beurkundeter Veräußerungserlös		Fr.	100'000.-
Kapitalisierter Rentenanspruch (25.06 x Fr. 20'000.-)*		Fr.	501'200.-
Für Besteuerung massgebender Veräußerungserlös		Fr.	<u>601'200.-</u>

\* Frau A. ist 59 Jahre alt. Gemäss Umrechnungstabelle der ESTV beträgt ihre statistische Restlebensdauer 25.06 Jahre (= 1'000/39.90)

**Anhang**

Hauptabteilung Direkte Bundessteuer,  
Verrechnungssteuer, Stempelabgaben  
Division principale de l'impôt fédéral direct,  
de l'impôt anticipé, des droits de timbre  
Divisione principale imposta federale diretta,  
imposta preventiva, tasse di bollo



Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV  
Administration fédérale des contributions AFC  
Amministrazione federale delle contribuzioni AFC  
Administraziun federala da taglia AFT

Tabelle zur Umrechnung von Kapital-  
leistungen in lebenslängliche Renten

Tableau pour convertir en rentes  
viagères les prestations en capital

Tabella per la conversione di prestazioni  
in capitale in rendite vitalizie

Werte ab dem Jahr 2005

Valeurs à partir de l'année 2005

Valori a partire dal 2005

Eine Kapitaleistung von CHF 1'000  
entspricht einer jährlichen Leibrente  
von:

Une prestation en capital de CHF 1'000  
correspond à la rente viagère annuelle  
suivante :

Una prestazione in capitale di CHF 1'000  
corrisponde alla seguente rendita vitalizia  
annua:

Alter Age Età	Jahresrente Rente annuelle Rendita annuale		Alter Age Età	Jahresrente Rente annuelle Rendita annuale		Alter Age Età	Jahresrente Rente annuelle Rendita annuale	
	Mann Homme Uomo	Frau Femme Donna		Mann Homme Uomo	Frau Femme Donna		Mann Homme Uomo	Frau Femme Donna
	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.		Fr.	Fr.
00	22.70	22.49	35	28.38	27.87	70	60.71	55.21
01	22.79	22.57	36	28.68	28.15	71	63.17	57.38
02	22.88	22.65	37	29.00	28.44	72	65.83	59.76
03	22.98	22.74	38	29.33	28.74	73	68.71	62.36
04	23.07	22.83	39	29.68	29.06	74	71.82	65.21
05	23.17	22.92	40	30.04	29.39	75	75.18	68.34
06	23.27	23.02	41	30.43	29.73	76	78.82	71.78
07	23.38	23.12	42	30.83	30.09	77	82.76	75.58
08	23.49	23.22	43	31.26	30.46	78	87.03	79.78
09	23.60	23.32	44	31.71	30.85	79	91.66	84.43
10	23.72	23.43	45	32.18	31.26	80	96.68	89.58
11	23.84	23.55	46	32.68	31.68	81	102.13	95.30
12	23.97	23.66	47	33.21	32.13	82	108.03	101.66
13	24.10	23.78	48	33.77	32.60	83	114.44	108.72
14	24.24	23.90	49	34.37	33.09	84	121.40	116.57
15	24.38	24.03	50	35.00	33.61	85	128.94	125.28
16	24.52	24.16	51	35.66	34.16	86	137.12	134.93
17	24.67	24.30	52	36.37	34.74	87	145.99	145.62
18	24.83	24.44	53	37.11	35.35	88	155.58	157.41
19	24.98	24.59	54	37.90	36.00	89	165.95	170.37
20	25.15	24.75	55	38.74	36.69	90	177.13	184.58
21	25.31	24.90	56	39.62	37.41	91	189.17	200.08
22	25.48	25.07	57	40.57	38.19	92	202.13	216.92
23	25.66	25.24	58	41.57	39.02	93	216.06	235.14
24	25.84	25.42	59	42.64	39.90	94	230.96	254.76
25	26.02	25.60	60	43.78	40.84	95	246.91	275.76
26	26.22	25.79	61	45.00	41.85	96	263.99	298.16
27	26.42	25.99	62	46.30	42.93	97	282.33	322.03
28	26.63	26.19	63	47.69	44.09	98	302.11	347.40
29	26.84	26.41	64	49.18	45.33	99	323.40	374.38
30	27.07	26.63	65	50.77	46.67	100	346.18	403.45
31	27.31	26.86	66	52.48	48.12	101	370.35	434.16
32	27.56	27.10	67	54.32	49.68	102	395.89	466.46
33	27.82	27.34	68	56.29	51.38	103	422.80	500.29
34	28.09	27.60	69	58.42	53.21	104	451.05	535.60

(Bundesamt für Privatversicherungen;  
Einzelrententarif technischer Zinsfuss 2% /  
Abschlussjahr/Versicherungsbeginn 2005).

(Office fédéral des assurances privées ; Tarif  
de l'assurance vie individuelle : taux d'intérêt  
technique de 2% ; Début d'assurance 2005).

(Ufficio federale delle assicurazione private;  
Tariffa dell'assicurazione sulla vita individuale;  
tasso d'int. tecnico del 2%; inizio dell'assicura-  
zione nel 2005).