

Merkblatt zur Besteuerung von Wohnrecht und Nutzniessung (Stand 1. Januar 2025)

Tabellarische Übersicht über die steuerliche Behandlung von Wohnrecht und Nutzniessung. Gemäss steuerlicher Praxis wird auf den Eintrag im Grundbuch abgestellt. Abweichende Spezialfälle sind mit dem Amt für Steuern vorab zu klären.

1. unentgeltliches Wohnrecht	Wohnrechtsgeber (WG)	Wohnrechtsnehmer (WN)
Ertrag Wohnrecht	--	Eigenmietwert gemäss steueramtlicher Schätzung ^②
Liegenschaftsunterhalt ^①	Effektive oder pauschale Unterhaltskosten möglich	(bezahlt der WN die Unterhaltskosten, handelt es sich um ein entgeltliches Wohnrecht; somit ist Ziffer 2 massgebend)
Schuldzinsen	WG deklariert sämtliche Schuldzinsen	(bezahlt der WN die Schuldzinsen, handelt es sich um ein entgeltliches Wohnrecht; somit ist Ziffer 2 massgebend)
Vermögen	Schätzungswert gemäss steueramtlicher Schätzung	--
Schulden	WG deklariert sämtliche Hypothekarschulden	--
2. entgeltliches Wohnrecht	Wohnrechtsgeber (WG)	Wohnrechtsnehmer (WN)
Ertrag Wohnrecht	WG deklariert in jedem Fall die vom WN bezahlten Mieteinnahmen (vom WN übernommene Schuldzinsen oder Unterhaltskosten sind der Miete gleichgestellt).	Erreicht die vom WN bezahlte Miete (und/oder deren gleichgestellte Übernahme der Schuldzinsen / Unterhaltskosten) den Eigenmietwert gemäss steueramtlicher Schätzung nicht, muss der WN die Differenz zum Eigenmietwert als Ertrag aus Wohnrecht deklarieren. ^③
Liegenschaftsunterhalt ^①	Effektive oder pauschale Unterhaltskosten möglich ^④	--
Schuldzinsen	WG deklariert sämtliche Schuldzinsen	--
Vermögen	Schätzungswert gemäss steueramtlicher Schätzung	--
Schulden	WG deklariert sämtliche Hypothekarschulden	--

3. Nutzniessung	Eigentümer	Nutzniesser (NN)
Ertrag Nutzniessung	--	Eigenmietwert gemäss steueramtlicher Schätzung ②
Liegenschaftsunterhalt ①	Trägt der Eigentümer ausserordentliche Unterhaltskosten selber, kann er diese in Abzug bringen. In diesem Fall kann der NN keinen pauschalen Unterhaltskostenabzug geltend machen.	Effektive oder pauschale Unterhaltskosten möglich
Schuldzinsen	--	NN deklariert sämtliche Schuldzinsen
Vermögen	--	Schätzungswert gemäss steueramtlicher Schätzung
Schulden	--	NN deklariert sämtliche Hypothekarschulden

① Siehe Merkblatt über den privaten Gebäudeunterhalt

② Ab 1.1.2024 ist die Nutzniessung sowie das unentgeltliche Wohnrecht dem selbstbewohnten Wohneigentum gleichgestellt.

③ Beispiel: Der Eigenmietwert der Liegenschaft beträgt Fr. 15'000, die vereinbarte Miete beträgt lediglich Fr. 12'000. Daraus folgt: Der WG deklariert Fr. 12'000 Mieteinnahmen, der WN deklariert Fr. 3'000 als Ertrag aus Wohnrecht.

④ Die pauschalen Unterhaltskosten sind vom ganzen Ertrag zu rechnen. Also gemäss Beispiel ③ von Fr. 15'000.