

Datum der letzten Änderung: 01.01.2022

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_1_weisungen_stg__einkommenssteuer_liegenschaftimbaurecht.html

Liegenschaften im Baurecht

Bei selbstgenutzten Bauten im Baurecht ist nur der Mietwert der Baute steuerbar. In den Schätzungsanzeigen werden bei Baurechtsbauten Mietwerte ausgewiesen, die für die Steuerveranlagung als Bruttomietwert (Land und Baute) übernommen werden können. Davon sind die tatsächlich bezahlten Baurechtszinsen in Abzug zu bringen. Davon sind 70% steuerbar (LGVE 2012 II Nr. 22 und 23).

Beispiel

Einfamilienhaus, 8-jährig, im Baurecht; Baurechtszins: CHF 5'000.-; Mietwert gemäss Schätzungsanzeige: CHF 25'000.-

Hypothekarschulden CHF 100'000.- zu 2,25% = CHF 2'250.-

Position	CHF
Mietwert brutto (100%)	25'000.-
./. Baurechtszins	5'000.-
Mietwert brutto Gebäude (100%)	20'000.-
steuerbarer Mietwert (70%)	14'000.-
./. Gebäudeunterhalt (10% von CHF 14'000.-)	1'400.-
./. Schuldzinsen	2'250.-
Netto-Einkommen aus Liegenschaft	10'350.-

Bei fremdgenutzten Bauten im Baurecht können Baurechtszinsen als Gewinnungskosten abgezogen werden. Analoges gilt grundsätzlich bei Baurechten an unüberbauten Liegenschaften, sofern nicht kurze Zeit nach Begründung des Baurechts, d. h. innert rund 2 Jahren gebaut wird (vgl. sinngemäss Praxis zum Baulanddarlehen in LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 40 Nr. 1 Ziff. 2.2).