

Datum der letzten Änderung: 15.03.2022

[http://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_2\\_weisungen\\_stg\\_\\_unternehmenssteuerrecht\\_vermoegen.html](http://steuerbuch.lu.ch/index/band_2_weisungen_stg__unternehmenssteuerrecht_vermoegen.html)

## Besonderheiten Landwirtschaft

### 1. Einkommen aus unbeweglichem Vermögen

#### 1.1 Mietwert

Bei der Berechnung des Mietwertes von selbstgenutztem Wohnraum wird nur die Betriebsleiterwohnung, also ohne Angestelltenräume, einbezogen. Ebenfalls nicht in den Mietwert einbezogen werden die mit einem Wohnrecht belasteten Räume. Als direkte Folge dieser Berechnung können beim Abzug der Naturallöhne nur die Kosten ohne Angestelltenräume in Abzug gebracht werden. Der Mietwert der Betriebsleiterwohnung darf nicht herabgesetzt werden, wenn die Betriebsleiterfamilie während der Alpzeit abwesend ist.

##### 1.1.1 Mietwertansätze landwirtschaftliche Betriebswohnungen

###### a) ab Steuerperiode 2020

**Landwirtschaftlicher Mietwert** (Normalbedarf Wohnraum) für Betriebe mit mindestens 1,0 SAK<sup>1</sup> im Talgebiet, 0,8 SAK in der voralpinen Hügelzone und 0,6 SAK im Berggebiet: Der Mietwert richtet sich nach der eidgenössischen Pachtzinsverordnung<sup>2</sup> und der Schätzungsanleitung<sup>3</sup>.

**Nichtlandwirtschaftlicher Mietwert** (übriger Wohnraum) für Betriebe unter 1,0 SAK im Talgebiet, 0,8 SAK in der voralpinen Hügelzone und 0,6 SAK im Berggebiet:

Beurteilung Bauzustand / Erneuerung (gem. Schätzungsprotokoll)	Gemeinden Gruppe 1	Gemeinden Gruppe 2	Gemeinden Gruppe 3	Gemeinden Gruppe 4
	CHF	CHF	CHF	CHF
	pro Punkt und Raumeinheit (gemäss Schätzungsprotokoll)			
schlecht	13.00	15.00	18.00	20.00
mittel	15.00	18.00	20.00	22.00
gut	18.00	20.00	22.00	25.00
sehr gut	20.00	22.00	25.00	27.00

Von den nichtlandwirtschaftlichen Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.  
Wohnrechtsberechtigte versteuern den nichtlandwirtschaftlichen Mietwert.

<sup>1</sup>SAK = Standardarbeitskraft nach Artikel 3 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (SR 910.91)

<sup>2</sup>SR 221.213.221

<sup>3</sup>siehe Anhang 1 zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.110)

#### Gemeinden: Gruppen

Gemeinden Gruppe 1:

Beromünster (Gemeindeteil Gunzwil), Doppleschwand, Altishofen (Gemeindeteil Ebersecken),

Entlebuch, Escholzmatt-Marbach (Gemeindeteil Escholzmatt), Hitzkirch (Gemeindeteil Hämikon), Hasle, Luthern, Romoos, Schlierbach, Schötz (Gemeindeteil Ohmstal), Ufhusen

**Gemeinden Gruppe 2:**

Aesch, Alberswil, Altbüron, Altishofen (ohne Gemeindeteil Ebersecken), Altwis, Ballwil, Beromünster (ohne Gemeindeteil Gunzwil), Buchrain, Büron, Buttisholz, Dagmersellen, Dierikon, Egolzwil, Emmen, Ermensee, Escholzmatt-Marbach (Gemeindeteil Marbach), Ettiswil, Fischbach, Flühli, Gettnau, Geuensee, Grossdietwil, Grosswangen, Hergiswil, Hitzkirch (ohne Gemeindeteile Hämikon, Mosen und Retschwil), Hohenrain, Honau, Inwil, Knutwil, Luzern (Gemeindeteil Littau), Mauensee, Meierskappel, Menznau, Nebikon, Pfaffnau, Reiden, Rickenbach, Roggliswil, Römerswil, Ruswil, Schenkon, Schötz (ohne Gemeindeteil Ohmstal), Schüpfheim, Sursee, Triengen, Wauwil, Werthenstein, Wikon, Willisau, Wolhusen, Zell

**Gemeinden Gruppe 3:**

Adligenswil, Ebikon, Eich, Eschenbach, Gisikon, Hildisrieden, Hitzkirch (Gemeindeteile Mosen und Retschwil), Hochdorf, Horw, Kriens, Luzern (ohne Gemeindeteil Littau), Malters, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Rain, Root, Rothenburg, Schongau, Schwarzenberg, Sempach, Vitznau

**Gemeinden Gruppe 4:**

Greppen, Meggen, Udligenswil, Weggis

## b) Steuerperiode 2016 bis 2019

**Landwirtschaftlicher Mietwert** (Normalbedarf Wohnraum) für Betriebe mit mindestens 0,8 SAK<sup>1</sup> sowie für Betriebe ab 0,5 bis 0,8 SAK und Anteil Erwerbseinkommen aus Landwirtschaft 50 Prozent oder mehr. Der Mietwert richtet sich nach der eidg. Pachtzinsverordnung<sup>2</sup> und der eidg. Schätzungsanleitung<sup>3</sup>.

**Nichtlandwirtschaftlicher Mietwert** (übriger Wohnraum) für Betriebe unter 0,5 SAK sowie für Betriebe ab 0,5 bis 0,8 SAK und Anteil Erwerbseinkommen aus Landwirtschaft weniger als 50 Prozent.

Beurteilung Bauzustand / Erneuerung (gem. Schätzungsprotokoll)	Gemeinden Gruppe 1	Gemeinden Gruppe 2	Gemeinden Gruppe 3	Gemeinden Gruppe 4
	CHF	CHF	CHF	CHF
	<b>pro Punkt und Raumeinheit (gemäss Schätzungsprotokoll)</b>			
schlecht	12.00	15.00	17.00	19.00
mittel	15.00	17.00	19.00	21.00
gut	17.00	19.00	21.00	24.00
sehr gut	19.00	21.00	24.00	26.00

Von den nichtlandwirtschaftlichen Mietwerten sind 70 Prozent steuerbar.  
Wohnrechtsberechtigte versteuern den nichtlandwirtschaftlichen Mietwert.

<sup>1</sup>SAK = Standardarbeitskraft nach Artikel 3 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998 (SR 910.91)

<sup>2</sup>SR 221.213.221

<sup>3</sup>siehe Anhang 1 zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (SR 211.412.110)

### Gemeinden: Gruppen

**Gemeinden Gruppe 1:**

Beromünster (Gemeindeteil Gunzwil), Doppleschwand, Ebersecken, Entlebuch, Escholzmatt-Marbach (Gemeindeteil Escholzmatt), Hitzkirch (Gemeindeteil Hämikon), Hasle, Luthern, Romoos, Schlierbach, Schötz (Gemeindeteil Ohmstal), Ufhusen

#### Gemeinden Gruppe 2:

Aesch, Alberswil, Altbüron, Altishofen, Altwis, Ballwil, Beromünster (ohne Gemeindeteil Gunzwil), Buchrain, Büron, Buttisholz, Dagmersellen, Dierikon, Egolzwil, Emmen, Ermensee, Escholzmatt-Marbach (Gemeindeteil Marbach), Ettiswil, Fischbach, Flühli, Gettnau, Geuensee, Grossdietwil, Grosswangen, Hergiswil, Hitzkirch (ohne Gemeindeteile Hämikon, Mosen und Retschwil), Hohenrain, Honau, Inwil, Knutwil, Luzern (Gemeindeteil Littau), Mauensee, Meierskappel, Menznau, Nebikon, Pfaffnau, Reiden, Rickenbach, Roggliswil, Römerswil, Ruswil, Schenkon, Schötz (ohne Gemeindeteil Ohmstal), Schüpfheim, Sursee, Triengen, Wauwil, Werthenstein, Wikon, Willisau, Wolhusen, Zell

#### Gemeinden Gruppe 3:

Adligenswil, Ebikon, Eich, Eschenbach, Gisikon, Hildisrieden, Hitzkirch (Gemeindeteile Mosen und Retschwil), Hochdorf, Horw, Kriens, Luzern (ohne Gemeindeteil Littau), Malters, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Rain, Root, Rothenburg, Schongau, Schwarzenberg, Sempach, Vitznau

#### Gemeinden Gruppe 4:

Greppen, Meggen, Udligenswil, Weggis

### 1.1.2 Privatanteil Pachtzins

vgl. LU StB Bd. 2 Weisungen StG § 25 Nr. 2 Ziff. 2.2.4.

### 1.1.3 Angestellten Wohnungen

Der Mietwert der Angestelltenwohnung wird nach nichtlandwirtschaftlichen Mietwertansätzen berechnet und ist zu 100% zu versteuern.

### 1.1.4 Mietwert Nebengebäude

Als Nebengebäude gelten Scheunen, Garagen, Ökonomiegebäude, Freizeitlokale, Viehställe, Hofdüngerlager, Bienenhäuser etc.

#### **Nebengebäude bei selbständiger Erwerbstätigkeit**

Der Mietwert der Nebengebäude ist Ertrag der Liegenschaftsrechnung und Aufwand der Erfolgsrechnung. Der Mietwert muss nicht zwingend ermittelt werden. Die effektiven Unterhaltskosten werden abgezogen.

#### **Nebengebäude bei privater Nutzung**

Die Mietwerte sind seit 2006 auf den Schätzungsanzeigen aufgeführt. Steuerbar sind 70%.

#### **Beispiel: mehr als 20% geschäftliche Nutzung**

Position	CHF
Mietwert Wohnung	12'000.–
Mietzins Studio	9'600.–
Mietwert Schweinescheune	6'400.–
Total	28'000.–
Anteil Schweinescheune	22,9%

Geschäftliche Nutzung mehr als 20%: Der Nachweis der effektiven Gebäudeunterhaltskosten ist zwingend.

## 1.2 Wohnrecht

Vielfach ist mit der Veräusserung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft die Einräumung eines Wohnrechts zu Gunsten der veräussernden Person verbunden. Ein solches Wohnrecht ist steuerlich wie folgt zu behandeln:

### 1.2.1 Wohnberechtigte

vgl. LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 28 Nr. 1 Ziff. 2.

Der Mietwert der Wohnung wird nach landwirtschaftlichen Mietwertansätzen berechnet und ist zu 100% zu versteuern (bis Steuerperiode 2015). Ab Steuerperiode 2016 gilt die Marktmiete.

Richtwerte (in der Regel) für Nebenleistungen zum Wohnrecht:

Position	bis 2015 CHF	ab 2016 CHF
Strom pro Person	310.-	400.-
Heizung pro Raumeinheit	100.-	200.-
Wasser/Abwasser pro Person	150.-	200.-

### 1.2.2 Eigentümer/innen

#### 1.2.2.1 Vermögen

Die mit dem Wohnrecht belastete Liegenschaft ist von den Eigentümer/innen gesamthaft als Vermögen zu versteuern (§ 48 StG).

#### 1.2.2.2 Einkommen

Bei der Einkommenssteuer ergeben sich folgende Steuerfolgen:

##### **Buchwertübernahme**

Übernimmt bei einer Hofübergabe ab 1.1.2001 der/die Wohnrechtsgeber/in die Buchwerte (inkl. nachgeführte Abschreibungen) der Liegenschaft des/der Wohnberechtigten, wird ein allfällig begründetes Wohnrecht (entgeltlich oder unentgeltlich) nicht berücksichtigt. Das Wohnrecht wird weder bilanziert (passiviert) noch wird der Buchwert gekürzt.

##### **Kaufpreisbilanzierung von Vorkaufsberechtigten gemäss BGGB und bei den übrigen Personen**

Bilanziert bei einer Hofübergabe der/die Wohnrechtsgeber/in den Kaufpreis, ist das Wohnrecht (ohne periodische Leistungen) zu kapitalisieren und als Rückstellung unter den Passiven aufzuführen. Die Rückstellung ist erfolgswirksam entsprechend der Lebenserwartung aufzulösen. Bei der erstmaligen Bilanzierung kann die Rückstellung einmalig erfolgswirksam aufgelöst und im gleichen Umfang beim entsprechenden Objekt eine Abschreibung vorgenommen werden. Dieser Betrag ist bei den kumulierten Abschreibungen nachzuführen.

##### **Beispiel 1: Vorkaufsberechtigte gemäss BGGB**

Ertragswert Liegenschaft CHF 500'000, Kaufpreis 600'000, Wohnrecht 200'000

Bilanz			
Aktiven		Passiven	
Kaufpreis Liegenschaft	600'000	Wohnrecht	200'000
		Hypothek / Darlehen	400'000

##### **Beispiel 2: übrige Personen**

Ertragswert Liegenschaft CHF 500'000, Kaufpreis CHF 1'800'000, Wohnrecht 200'000

Bilanz			
Aktiven		Passiven	
Kaufpreis Liegenschaft	1'800'000	Wohnrecht	200'000
		Hypothek / Darlehen	1'600'000

### **Darlehensfinanzierung mit Amortisation**

Bei der Gewährung eines Darlehens der Verkäuferschaft an die Käuferschaft als Abgeltung des Wohnrechtes ist eine jährliche Reduktion des Darlehens ohne entsprechende Zahlung (Selbstamortisation) bei dem/der Wohnrechtsgeber/in als Einkommen zu berücksichtigen.

### **Darlehensfinanzierung ohne Amortisation**

Bei einer allfälligen Darlehensauflösung ohne effektive Zahlung, ist der Darlehensbetrag der/dem Wohnrechtsgeber/in als Einkommen aufzurechnen.

### **Mietzinsvereinbarung**

Die Mietzinseinnahmen sind als Einkommen zu versteuern. Entspricht der Mietzins nicht dem Mietwert, ist die Differenz bei den Wohnberechtigten als geldwerte Leistung zu versteuern (vgl. LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 28 Nr. 1 Ziff. 2).

### **Mietwert Wohnrecht / Nutzniessungen**

Ab Steuerperiode 2016 ist die Marktmiete inkl. Nebenleistungen (Naturalien, Strom, Heizung, Wasser / Abwasser) als Ertrag zu verbuchen. Im Gegenzug kann die Wohnrechts- bzw. Nutzniessungslast wieder unter Ziffer 256/258 der Steuererklärung in Abzug gebracht werden (es gilt das Bruttoprinzip).

### **Tod von Wohnberechtigten**

Nach dem Tod von Wohnberechtigten (bei Ehepaaren oder Geschwistern nach dem Tod des/der Letztversterbenden) ist eine verbleibende Wohnrechtsschuld (Rentenstammschuld) erfolgswirksam aufzulösen. Im gleichen Umfang kann eine ausserordentliche Abschreibung auf dem Buchwert des Wohnhauses der landwirtschaftlichen Geschäftsliegenschaft vorgenommen werden. Die ausserordentlichen Abschreibungen sind bei den kumulierten Abschreibungen nachzuführen.

## **1.3 Entschädigungen bei Begründung von Dienstbarkeiten**

Vgl. LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 28 Nr. 7.

## **2. Bewertung des Vermögens**

### **2.1 Vorräte/Tierbestand**

Warenvorräte (zugekaufte, für den Verkauf bestimmte, sowie im eigenen Betrieb erzeugte, in diesem Betrieb zum Verbrauch bestimmte und auch bilanzierte Vorräte) unterliegen der Vermögenssteuer (§ 43 ff StG).

Die Bilanzierung hat nach den effektiv vorhandenen Mengen zu erfolgen. Bewertet werden die zugekauften Vorräte und die Vorräte für den Verkauf zum Marktwert, die selbsterzeugten Vorräte für den Eigengebrauch und der Tierbestand nach den jeweils geltenden Richtzahlen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART ([www.agroscope.admin.ch](http://www.agroscope.admin.ch) unter Publikationen: Geben Sie in der Publikationssuche „Richtzahlen“ ein). Ab 2014 werden die Richtzahlen neu durch den Treuhandverband Landwirtschaft Schweiz publiziert ([www.treuland.ch](http://www.treuland.ch) unter Infothek / Publikationen).

- Richtzahlen 2020
- Richtzahlen 2021
- Richtzahlen 2022

Die Bewertung ist sowohl für das Einkommen als auch für das Vermögen massgebend. Vom Wert des Tierbestandes und der selbstproduzierten Vorräte für Eigengebrauch kann kein Warenlagerdrittel abgezogen werden.

## 2.1.1 Vermögenssteuer

### Selbstbewirtschaftung

#### Ertragswertschätzung nach Schätzungsanleitung 1996

Die auf einem Landwirtschaftsbetrieb für den eigenen Verbrauch vorhandenen Rohfuttermaterialien sowie das Feldinventar sind teilweise Bestandteile des Ertragswertes (Katasterwert). Diese Bestandteile werden jedoch nicht eigens geschätzt. Sie sind mit einem Pauschalzuschlag zum Buchwert des Landgutes im Ertragswert des Bodens enthalten. Der Ertragswert (Katasterwert) wird zu 100% als unbewegliches Vermögen versteuert (§ 48 StG). Die einbilanzierten selbsterzeugten Güter werden zum beweglichen Betriebsvermögen addiert und ebenfalls versteuert (§ 45 StG). Um eine teilweise doppelte Vermögensbesteuerung zu vermeiden, wird bei Bilanzierung von selbstproduzierten Vorräten eine Korrektur der im Ertragswert enthaltenen selbstproduzierten Vorräte und Feldinventare vorgenommen. Diese Korrektur wird beim beweglichen Betriebsvermögen durchgeführt. Der Abzug beträgt generell immer 30% vom ausgewiesenen Wert.

#### Beispiel

Position	CHF
Selbstproduzierte Rohfuttermaterialien	29'000.-
Feldinventar	1'000.-
<b>Total</b>	<b>30'000.-</b>
./. Vermögenskorrektur Ertragswert 30%	9'000.-
<b>Steuerbarer Anteil im beweglichen Betriebsvermögen</b>	<b>21'000.-</b>

#### Ertragswertschätzung nach Schätzungsanleitung 2004 bzw. 2018

Die Schätzungsanleitung 2004/2018 wird angewendet bei „in Kraft ab“ - Daten ab 1.2.2004/1.4.2018. Die auf einem Landwirtschaftsbetrieb für den eigenen Verbrauch vorhandenen Rohfuttermaterialien sowie das Feldinventar sind nicht mehr Bestandteil des Ertragswertes (Katasterwertes). Die in der Bilanz enthaltenen Werte für vorhandene Rohfuttermaterialien sowie für das Feldinventar sind deshalb zu 100% als Vermögen zu versteuern.

#### Pacht

Die auf einem gepachteten Landwirtschaftsbetrieb für den eigenen Verbrauch vorhandenen Rohfuttermaterialien sowie das Feldinventar sind beim Pächter bzw. bei der Pächterin zu 100% zu versteuern.

## 2.2 Betriebsübergaben

Bei Betriebsübergaben kann die übernehmende Person die Buchwerte der Verkäuferschaft oder die höheren, gemäss Kaufvertrag festgelegten Werte übernehmen (vgl. LU StB Bd. 2 Weisungen StG § 25 Nr. 3 Ziff. 6.2.1).

Bei der Verkäuferschaft nicht in der Bilanz ausgewiesene oder nicht bezahlte, d.h. im Kaufvertrag nicht gegen Entgelt übernommene selbstproduzierte Vorräte und Feldinventare können nur erfolgswirksam einbilanziert werden.

Die bei Pachtantritt ohne Bezahlung übernommenen selbstproduzierten Vorräte und Feldinventare können nur erfolgswirksam einbilanziert werden.

## 2.3 Investitionen von Pächterinnen und Pächtern

Die Buchwerte der Gebäudeinvestitionen und mechanischen Einrichtungen müssen im Vermögen deklariert werden. Die Abschreibungen sind nachzuführen.

## 2.4 Wertberichtigungen von Land und Wald

Am 1.1.1994 wurde das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) in Kraft gesetzt. Seither unterliegen die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke einer amtlichen Kontrolle. Übersteigt ein vorgesehener Kaufpreis den höchstzulässigen Preis, wird die Bewilligung zum Erwerb verweigert (BGBB Art. 63 Bst. b).

Für Landkäufe ab 1.1.1994 gibt es deshalb in der Regel keine Wertberichtigungen mehr. Wertberichtigungen bei Landkäufen nach dem 1.1.1994 sind unter folgenden Bedingungen noch möglich:

- Der amtliche Richtwert für eine Region wird herabgesetzt.
- Die Marktwerte in einer Region sind seit dem 1.1.1994 beträchtlich gesunken.

Wertberichtigungen sind insoweit zulässig, als der aktuelle Verkehrswert (höchstzulässiger Preis nach Art. 66 BGBB) eines Grundstückes unter den Buchwert sinkt. Die Steuerpflichtigen haben den Nachweis zu erbringen, dass sie ihr Land im ortsüblichen Vergleich zu hoch bewertet haben. Dieser Vergleich erfolgt aufgrund der tatsächlich erzielten Durchschnittspreise. Der aktuelle Verkehrswert kann auch bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Selbständigerwerbende erfragt werden. Die Wertberichtigung ist einmalig vorzunehmen. Der Betrag muss in einem Wertberichtigungskonto nachgeführt werden. Wertberichtigungen auf zugekauften Einzelgrundstücken müssen parzellenbezogen vorgenommen werden (BGE vom 25.01.2000 i.S. S.).

## 3. Diverse Bestimmungen

### 3.1 Darlehen der Stiftung zur Erhaltung von bäuerlichen Familienbetrieben

#### 3.1.1 Ausgangslage gemäss Vertragsbestimmungen

1. Die Darlehen werden zinslos gewährt.
2. Der Destinatär oder die Destinatärin hat eine ökologisch ausgeglichene Bewirtschaftsstruktur zu fördern und zu erhalten.
3. Das Darlehen ist jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres kündbar.
4. Das Darlehen ist jedenfalls nominal zur Rückzahlung fällig bei Aufgabe des Betriebs. Auch bei Betriebsübergaben innerhalb der Familie. Eine Vereinbarung über die Fortsetzung ist möglich.
5. Eine Kündigung des Darlehens ist vorgesehen, wenn sich die finanzielle Lage des Destinatärs oder der Destinatärin erheblich oder durch Verkauf von Land verbessert.
6. Bei Missachtung des Vertrags, insbesondere der ökologischen Bewirtschaftungsstruktur, wird das Darlehen ohne Kündigung zur Rückzahlung fällig.
7. Das Darlehen wird sichergestellt durch eine Grundpfandverschreibung in der Höhe des Darlehens.
8. Die Darlehen sind in der Regel innerhalb von 10 bis 20 Jahren zu amortisieren. Wird seitens der Stiftung keine Amortisation verlangt und das Darlehen innert 25 Jahren seit Unterzeichnung des Vertrags nicht gekündigt, so verzichtet die Stiftung auf jegliche Rückzahlung.

#### 3.1.2 Steuerliche Behandlung des Darlehensverzichts

Erfüllt der Destinatär oder die Destinatärin die Darlehensvertragsbedingungen, verzichtet die Stiftung auf die Darlehensrückzahlung. Der Verzicht erfolgt erst nach 25 Jahren. Ein steuerlich relevanter Tatbestand ergibt sich somit erst nach 25 Jahren, auf den Tag des Darlehensverzichts.

Der Erlass von Geschäftsschulden bedeutet einen Vermögensstandsgewinn und muss im Einkommen erfasst werden (§ 25 StG; vgl. Steuerrevue, Bd. 16 S. 512; Reimann/Zuppinger/Schärfer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Vorbemerkungen zu den §§ 19 - 32 N 14; Baur/Klötli-Weber/Koch/Meier/Ursprung, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, § 83 N 23; Kaufmann, Die steuerliche Behandlung des Schuldenerlasses, N 399).

Die steuerliche Erfassung der erlassenen Darlehen kann bei einzelnen Steuerpflichtigen zu Härten führen, da der ganze Einkommenszufluss (Darlehensverzicht) auf einmal zur Besteuerung gelangt. Da die Steuerpflichtigen jedoch bereichert sind und der Mittelzufluss im Falle eines definitiven Darlehensverzichts der Stiftung effektiv (nicht rechtlich) vor 25 Jahren erfolgte, haben sie während der Laufzeit des Darlehens zu planen, wie sie der dannzumaligen Steuerverpflichtung nachkommen können. Da die Steuerpflichtigen die steuerliche Bedeutung der Darlehensbestimmungen von den Steuerbehörden bei der erstmaligen Deklaration des Darlehens und durch die Stiftung selbst mitgeteilt erhalten, werden sie in der Lage sein, entweder die notwendigen Rücklagen für die dannzumalige steuerliche Verpflichtung zu tätigen bzw. eine der nachfolgend angebotenen Möglichkeiten zur steuerlichen Abrechnung zu nutzen. Ein Steuererlass im Sinne von § 200 des Steuergesetzes wird nicht gewährt werden können.



### 3.1.3 Möglichkeiten der Milderung von Härten (zeitliche Verschiebung der Steuerbelastung)

Die nachfolgend angebotenen Möglichkeiten zur steuerlichen Abrechnung des Darlehensverzichtes sollen dazu dienen, die Steuerpflichtigen in die Lage zu versetzen, die steuerliche Belastung zeitlich zu verschieben. Es sind dies freiwillige Lösungen, die jedoch nicht zum Nachteil der Steuerpflichtigen ausfallen, falls einmal ein Darlehen zurückbezahlt werden muss.

#### Variante 1

Der Destinatär oder die Destinatärin versteuert als Einkommen ab Darlehenserhalt bis zum Darlehenserlass jährliche „Amortisationsquoten“. Das in der Bilanz (buchungstechnisch) aktivierte Schuldberichtigungskonto muss im Vermögen nicht erfasst werden. Das Darlehen ist zu passivieren. Der jeweilige Buchungssatz lautet: „Schuldberichtigungskonto an Ertrag“. Die durch die Darlehen finanzierten Vermögenswerte sind zu ihren Gestehungskosten zu aktivieren. Davon können die ordentlichen Abschreibungen getätigt werden.

Beispiel:

Darlehen CHF 100'000.-, jährliche Amortisationsquote = CHF 100'000.- : 25 = CHF 4'000.-

	Darlehen	Berichtigungskonto	Ertrag
1. Jahr	100'000	4'000	4'000
2. Jahr	100'000	8'000*)	4'000
Bestand nach 10 Jahren	100'000	40'000	4'000
Bestand nach 25 Jahren	100'000	100'000	4'000

\*) Fr. 4'000.-- Anfangsbestand + Fr. 4'000.-- Zugang

Erfolgt der Darlehensverzicht nach 25 Jahren, werden das Konto Schuldberichtigung und Darlehen erfolgsneutral saldiert.

Falls das Darlehen gekündigt und zurückbezahlt werden muss, kann der Bestand des Schuldberichtigungskontos über die Erfolgsrechnung abgeschrieben werden.

#### Variante 2

Anstatt den Gewinn jährlich bis zum Darlehensverzicht ratenweise vorzubesteuern, besteht die Möglichkeit, einmalig vor dem definitiven Darlehensverzicht abzurechnen. Zur Besteuerung gelangen in diesem Fall der um die restliche Laufzeit abgezinst Darlehensbetrag. Der Abzinsungssatz beträgt 3,5%. Der Betrag gelangt zusammen mit dem übrigen Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zur Besteuerung. Die Steuerpflicht muss während einer ganzen Steuerperiode bestehen.

Der Betrag ist einem Schuldberichtigungskonto gutzuschreiben, das im Vermögen nicht erfasst werden muss. Dieses Konto ist jährlich um die Differenz der Abzinsung zu erhöhen. Die durch die Darlehen finanzierten Vermögenswerte sind zu ihren Gestehungskosten zu aktivieren. Davon können die ordentlichen Abschreibungen getätigt werden. Das Darlehen ist zu passivieren.

Beispiel:

Darlehen CHF 100'000.-, Beginn 1999.

Die Restlaufzeit beträgt 2009 noch 15 Jahre. Der Abzinsungsfaktor beträgt 0,596891 (vgl. Ziff. 5 hinten). Der abgezinst Betrag beträgt CHF 59'689.– und gelangt in der Steuerperiode 2009 mit dem übrigen Einkommen zur Besteuerung.

	Darlehen	Berichtigungskonto	Ertrag
2009	100'000	59'689	59'689
2010	100'000	61'778*)	-
2024	100'000	100'000	-

  

*) 59'689	+	(0,617782	-	0,596891)	*	100'000
↓		↓		↓		↓
Anfangsbestand	+	(Abzinsungsfaktor	-	Abzinsungsfaktor)	*	Darlehensbetrag
		14 Jahre		15 Jahre		

Erfolgt der Darlehensverzicht nach 25 Jahren, werden das Konto Schuldberichtigung und Darlehen erfolgsneutral saldiert.

Falls das Darlehen gekündigt wird und zurückbezahlt werden muss, kann der Bestand des Schuldberichtigungskontos über die Erfolgsrechnung abgeschrieben werden.

### Variante 3

Zinsfreie Darlehen mit Rückforderungsverzicht können wie Subventionen behandelt werden:

- Es handelt sich um einen ausserordentlichen Zufluss geschäftlicher Mittel
- In der Bilanz müssen die vollen Anlagekosten erscheinen
- Es kann eine ausserordentliche Abschreibung (Einmalabschreibung) vorgenommen werden
- Die ausserordentliche Abschreibung ist maximal so hoch wie das Darlehen
- Die ausserordentliche Abschreibung wird zu den kumulierten Abschreibungen addiert
- Die ausserordentliche Abschreibung ist auf den Aktiven in folgender Reihenfolge vorzunehmen:

bei einem Betrag an ein Einzelobjekt:

1. auf den Gebäuden (Wohnhaus oder Ökonomiegebäude)
2. auf dem Boden: Wertkorrekturen nur im Ausnahmefall (vgl. Ziff. 2.4).

bei einem Betrag an den Erwerb eines Gesamtbetriebes:

1. im Verhältnis der Anteile des einzelnen Landgut-Aktivums (in der Regel nur Bauten) am gesamten Kaufpreis. Aufschlüsselung dieses Kaufpreises in der Regel nach dem jeweiligen Ertragswertanteil oder nach individueller Verkehrswertschätzung.
2. Wertkorrektur auf dem Boden: siehe oben.

- Das Darlehen ist nicht als Schuld zu führen; es ist als Eventualverpflichtung zu vermerken.
- Falls das Darlehen gekündigt und zurückbezahlt werden muss, ist im Umfang der früheren Einmalabschreibung der Betrag zu aktivieren. Die kumulierten Abschreibungen sind in diesem Umfang zu reduzieren.

### Beispiel 1 (Gesamtbetrieb)

abschreibbare Aktiven höher als Darlehen

Position	CHF
Fläche	16 ha
Erwerbspreis	800'000.–
Ertragswert	360'000.–
Eigenmittel	250'000.–
Hypotheken	450'000.–
Zinsfreies Darlehen der Stiftung (mit Rückforderungsverzicht)	100'000.–

Landgut-Aktiven	Ertragswertanteile		Verkehrswertanteile	
	CHF	%	CHF	%
Wohnhaus	92'000.–	25.5	170'000.–	21.25
Ökonomiegebäude	124'000.–	34.5	230'000.–	28.75
Boden	144'000.–	40.0	400'000.–	50.0
<b>Total</b>	<b>360'000.–</b>	<b>100.0</b>	<b>800'000.–</b>	<b>100.0</b>

#### Kontrollrechnung Bodenpreise:

Bei Käufen nach dem 1.1.1994 erübrigt sich in der Regel diese Kontrollrechnung, da es sich um amtlich genehmigte Käufe handelt und deshalb auf dem Boden regelmässig keine Wertberichtigung mehr vorgenommen werden darf (vgl. Ziff. 2.4).

	Ertragswertanteil in CHF	Verkehrswertanteil in CHF
Boden	144'000.–	400'000.– (25'000.– /ha LN oder CHF 2.50/m <sup>2</sup> )

#### Folgerung:

Auf dem Boden besteht kein Bedarf für eine Wertberichtigung, da der Preis von CHF 2.50 pro m<sup>2</sup> unter dem Höchstwert nach BGGB liegt. Folglich muss der gesamte Betrag des Darlehens auf den Gebäuden abgeschrieben werden.

Landgut-Aktiven	Verkehrswertanteile		Einmalabschreibung		Buchwert nach Einmalabschreibung
	CHF	%	CHF	%	CHF
Wohnhaus	170'000.–	42.6	42'500.–	42.6	127'500.–
Ökonomiegebäude	230'000.–	57.4	57'500.–	57.4	172'500.–
Boden	400'000.–	0.0	0.–	0.0	400'000.–
<b>Total</b>	<b>800'000.–</b>	<b>100.0</b>	<b>100'000.–</b>	<b>100.0</b>	<b>700'000.–</b>

#### Beispiel 2 (Einzelobjekt)

abschreibbare Aktiven tiefer als Darlehen

Position	CHF
Fläche	6 ha
Erwerbspreis	160'000.–
Ertragswert	40'000.–
Eigenmittel	70'000.–
Hypothek	40'000.–
Zinsfreies Darlehen der Stiftung (mit Rückforderungsverzicht)	50'000.–

Landgut-Aktiven	Ertragswertanteile		Verkehrswertanteile	
	CHF	%	CHF	%
Ökonomiegebäude	20'000.–	50.0	40'000.–	25.0
Boden	20'000.–	50.0	120'000.–	75.0
<b>Total</b>	<b>40'000.–</b>	<b>100.0</b>	<b>160'000.–</b>	<b>100.0</b>

### Kontrollrechnung Bodenpreise

Bei Käufen nach dem 1.1.1994 erübrigt sich in der Regel diese Kontrollrechnung, da es sich um amtlich genehmigte Käufe handelt und deshalb auf dem Boden regelmässig keine Wertberichtigung mehr vorgenommen werden darf. (vgl. 2.4).

#### Folgerung:

Auf dem Boden besteht kein Bedarf für eine Wertberichtigung, da der Preis von CHF 2.– pro m<sup>2</sup> unter dem Höchstwert nach BGGB liegt. Folglich muss der gesamte Betrag des Darlehens auf den Gebäuden abgeschrieben werden.

Landgut-Aktiven	Verkehrswertanteile CHF	Einmalabschreibung CHF	Buchwert nach Einmalabschreibung CHF
Ökonomiegebäude	40'000.–	39'999.–	1.–
Boden	120'000.–	-	120'000.–
<b>Total</b>	<b>160'000.–</b>	<b>39'999.–</b>	<b>120'001.–</b>

Nicht abgeschriebener Anteil am Darlehen CHF 10'001.–. Dieser Betrag kann steuerlich nach Variante 1 oder 2 behandelt werden.

### 3.1.4 Übergangsregelung

Der Wechsel von Variante 1 (jährliche Amortisation) nach Variante 3 (Einmalabschreibung) ist möglich.

#### Beispiel:

Wechsel zu Variante 3 nach dem 2. Jahr im Beispiel in Variante 1

	Darlehen	Berichti- gungskonto	Liegenschaft (Gebäude)	Erfolgs- rechnung
Eingang	100	8	100	
Übergang zu Variante 3	100	8		92
Einmalabschreibung			92	92

Werte in 1'000 Franken

Die Einmalabschreibung ist zu den kumulierten Abschreibungen zu addieren.

### 3.1.5 Abzinsungsfaktoren bei 3,5%

Dauer in Jahren	Abzinsungsfaktoren
0	1.000000
1	0.966184
2	0.933511
3	0.901943
4	0.871442
5	0.841973
6	0.813501
7	0.785991
8	0.759412
9	0.733731
10	0.708919
11	0.684946

Dauer in Jahren	Abzinsungsfaktoren
12	0.661783
13	0.639404
14	0.617782
15	0.596891
16	0.576706
17	0.557204
18	0.538361
19	0.520156
20	0.502566
21	0.485571
22	0.469151
23	0.453286
24	0.437957
25	0.423147

Quelle: Stauffer/Schaetzle/Weber, Barwerttafeln, 7. Auflage, Tafel Z5

## 3.2 Schäden des Sturms „Lothar“

### Merkblatt Besteuerung von Beiträgen an die Wiederbewaldung nach Lothar

An die Waldeigentümer mit Betriebs- oder Liegenschaftsrechnung / Luzern, 1. Mai 2001

Die vom Kantonsforstamt ausbezahlten Beiträge für die Wiederbewaldung nach Lothar sind steuerbare Einkünfte gemäss §§ 23 bis 25 des Steuergesetzes (StG).

Die ausbezahlten Beiträge müssen im Jahr der Auszahlung als ordentliches Einkommen versteuert werden.

Da Auszahlungen für mehrere Jahre erfolgen (z.B. 65% bei Vertragsabschluss und 35% bei erfolgreicher Zielerreichung nach 5 bzw. 15 Jahren), erfolgt die Besteuerung gemäss § 59 StG zu einem reduzierten Steuersatz.

#### § 59 Kapitalabfindungen für wiederkehrende Leistungen

<sup>1</sup>Gehören zu den Einkünften Kapitalabfindungen für wiederkehrende Leistungen, wird die Steuer unter Berücksichtigung der übrigen Einkünfte zu dem Satz berechnet, der sich ergäbe, wenn anstelle der einmaligen Leistung eine entsprechende jährliche Leistung ausgerichtet würde.

<sup>2</sup>Die Steuer beträgt mindestens 0,5 Prozent.

Wir empfehlen Ihnen, in der Steuererklärung die Beiträge für Wiederbewaldung separat zu deklarieren.

## 3.3 Entschädigungen für Naturwaldreservate

### Merkblatt Besteuerung von Entschädigungen für Naturwaldreservate

An die Waldeigentümer/innen / Luzern, 12. Juli 2001

Das Kantonsforstamt leistet bei Errichtung von Naturwaldreservaten drei verschiedene Formen von Zahlungen:

- Jährliche Renten

- Einmalige Abgeltungen für 25 Jahre (z.B. Altholzinseln)
- Einmalige Abgeltungen für 50 Jahre (z.B. grössere Reservate)

Die drei Entschädigungsformen werden unterschiedlich besteuert:

Auszahlung in Form einer jährlichen Rente; erste Fälligkeit im Jahr nach dem Vertragsabschluss

- Die einzelnen Renten unterliegen der Einkommenssteuer jeweils im Jahr der Auszahlung.

Einmalige Abgeltung im Jahr nach dem Vertragsabschluss bei einer Vertragsdauer von 25 Jahren

- Die Bewirtschaftung bzw. der Veräusserungswert gilt als wesentlich beeinträchtigt.
- Da die Vertragsdauer von 25 Jahren nicht als „dauernd“ im Sinn von § 3 Ziff. 5 GGStG gilt, unterliegt die Abgeltung der Einkommenssteuer (§ 28 Abs. 1 StG). Die Besteuerung erfolgt im Jahr der Auszahlung.
- Da die Auszahlung für 25 Jahre erfolgt, ist für die Besteuerung § 59 StG anzuwenden: Besteuerung mit dem übrigen Einkommen zum Satz einer Jahresleistung

Einmalige Abgeltung im Jahr nach dem Vertragsabschluss bei einer Vertragsdauer von 50 Jahren

- Die Bewirtschaftung bzw. der Veräusserungswert gilt als wesentlich beeinträchtigt.
- Besteuerung: Grundstückgewinnsteuer (§ 3 Ziff. 5 GGStG)
- Steuerbar im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit
- Grundstückgewinne unter CHF 7'000.– bzw. 13'000.– (ab 2005) werden gemäss § 22 Abs. 2 GGStG nicht besteuert.

## 3.4 Stilllegungsbeiträge

### Grundsätzliches

Bei Stilllegungen wird in der Regel mit der zuständigen kantonalen Dienststelle ein Dienstbarkeitsvertrag auf beschränkte Zeit abgeschlossen. Im Dienstbarkeitsvertrag erklärt sich der Landwirt oder die Landwirtin bereit, für eine bestimmte Zeit (i.d.R. 20 Jahre) eine Anzahl Tierplätze gegen eine Entschädigung stillzulegen.

### Besteuerung

Solche Entschädigungen aus Dienstbarkeitsverträgen werden entweder mit der Grundstückgewinnsteuer oder mit der Einkommenssteuer besteuert (vgl. LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 28 Nr. 7).

Sofern die Entschädigung mit der Einkommenssteuer besteuert wird, gilt Folgendes: Die gänzliche oder teilweise Stilllegung eines Betriebes hat eine Wertverminderung der Gebäude und Einrichtungen zur Folge, an der sich die Höhe der Stilllegungsbeiträge bemisst. Entsprechend der Wertverminderung kann der Buchwert des betroffenen Betriebsvermögens (z.B. Schweinescheune, Stalleinrichtungen usw.) mit einer ausserordentlichen Abschreibung herabgesetzt werden. Die ausserordentliche Abschreibung darf aber höchstens bis auf den Verkehrswert des Bodens vorgenommen werden. Übersteigen die ausgerichteten Beiträge diese ausserordentliche Abschreibung, werden damit früher vorgenommene, steuerlich berücksichtigte Abschreibungen wieder eingebracht. In diesem Umfang erzielen Empfänger/innen ein steuerbares Einkommen. Eine Besteuerung nach § 59 StG (Satz für wiederkehrende Leistungen) ist deshalb nicht möglich.

## 3.5 Umschulungsbeihilfen

Der Bund bezahlt aufgrund der Verordnung über die sozialen Begleitmassnahmen (SBMV; SR 914.11) Umschulungsbeihilfen an selbständige Landwirte und Landwirtinnen. Diese Umschulungsbeihilfen umfassen Umschulungskosten und Beiträge an die Lebenshaltungskosten.

Es muss keine Unterstützungsbedürftigkeit vorliegen, um Umschulungsbeihilfen zu erhalten. Es handelt sich deshalb nicht um steuerbefreite Unterstützungsleistungen.

Umschulungsbeihilfen sind Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit, da die selbständige Erwerbstätigkeit Voraussetzung für deren Ausrichtung ist.

Die effektiv anfallenden Umschulungskosten können beim selbständigen Einkommen als Aufwand geltend gemacht werden.

## 3.6 Dienstbarkeitsverträge über Strom-Durchleitungsrechte der CKW

Ab 2005 erneuert die CKW die Verträge über Strom-Durchleitungsrechte. Die Entschädigungen für Überleitungen und Holz-Tragwerke werden neu festgelegt.

Die neuen Verträge beinhalten ein übertragbares Leitungsrecht für elektrische Starkstromleitung mit Pflanzungsbeschränkung im Sinne von Art. 676 ZGB.

Das Entschädigungsintervall beträgt in Zukunft 25 Jahre. Alte Verträge mit Einmalabgeltung oder mit 50-jährigem Entschädigungsintervall werden in solche mit Entschädigungsintervall von 25 Jahren umgewandelt.

Die Besteuerung der Entschädigung erfolgt gemäss § 59 StG zusammen mit dem übrigen Einkommen zum Satz von 1/25.

## 3.7 Entschädigung für Feuerbrandschäden

Merkblatt Besteuerung von Entschädigungen für Feuerbrandschäden im Kanton Luzern ([www.steuern.lu.ch](http://www.steuern.lu.ch) > Publikationen > Wegleitungen/Merkblätter/Fragebogen/Formulare > Selbständigerwerbende)

## 3.8 Leistungen Dritter an landwirtschaftliche Betriebe für Investitionen und für die Behebung von Schäden

### 3.8.1 Subventionen

Subventionen richten insbesondere aus:

- Bund, Kanton und Gemeinden
- Kantonaler Gebirgshilfefonds
- A-fonds-perdu-Beiträge (Strukturverbesserungen / Meliorationsamt / Wohnbausanierung im Berggebiet etc.)
- Invalidenversicherung (Investitionsbeihilfen)
- Militärversicherung (Abfindungen)
- Denkmalpflege

### Buchhalterische Behandlung

Subventionen müssen als Ertrag verbucht werden. Die damit finanzierten Investitionen werden aktiviert. Es darf eine Sofortabschreibung in der Höhe der Subvention vorgenommen werden. Damit erhöhen sich die nachgeführten Abschreibungen um die Höhe der Subventionen.

Beispiel:

Umbau Stall mit Subventionszahlungen

Umbau Stall, Anlagekosten: 200'000

Auszahlung Subventionen: 50'000

Verbuchungen:

	Bauten	Abschreibungen	Ertrag	Erfolgsrechnung
200 Anlagekosten vor Abschreibung			50 Subvention	
	50	50		50 Saldo Abschreibungen
				-

(Werte in 1'000 Franken)

Nachführung der Anlagekosten: + 200'000

Nachführung der Abschreibungen: + 50'000

Subventionen an landwirtschaftliche Liegenschaften im Privatvermögen:

Liegenschaften des Privatvermögens können nicht abgeschrieben werden. Deshalb ist auch keine Einmalabschreibung möglich. Für die steuerliche Behandlung von solchen Subventionen vgl. LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 23 Nr. 1 Ziff. 1.

### 3.8.2 Leistungen Dritter

Als Leistungen Dritter gelten insbesondere:

- Geschäftsbedingte Versicherungsleistungen (Gebäudeversicherung, Mobiliarversicherung)
- Lehrlingslager, Zivilschutz, Feuerwehr, Militär (keine Geldleistung)
- Zahlungen Schweizerischer Fonds für Hilfe bei nicht versicherbaren Elementarschäden
- Caritas, Kinder- und Bergbauernstiftungen, Coop-Patenschaften und dergleichen

### Buchhalterische Behandlung

Die von der Gebäude- und Mobiliarversicherung ausbezahlten Beträge sind für die Wiederbeschaffung der durch Feuer, Wasser, Wind oder Schnee beschädigten bzw. zerstörten Objekte bestimmt.

Verursacht ein entstandener Schaden Kosten, sind die Versicherungsleistungen gegenüberzustellen.



Wird die Versicherungsleistung zur Finanzierung der Ersatzbeschaffung verwendet, sind die wiedereingebrachten Abschreibungen auf das Ersatzobjekt zu übertragen.

Werden beschädigte oder zerstörte Immobilien des Geschäftsvermögens in besserer Qualität und / oder in grösserem Ausmass wieder hergestellt, muss der wertvermehrnde Anteil aktiviert werden.

Bildet die Versicherungsleistung eine Abgeltung für einen entgangenen Gewinn oder für zusätzlichen Aufwand, so gilt die Versicherungsleistung als Ersatzeinkommen.

Entschädigungen, die den Umfang des Schadens übersteigen, unterliegen der Einkommenssteuer. Zahlungen für Eigenleistungen sind steuerbar.

Wenn keine Geldleistungen fliessen, gibt es nichts zu aktivieren. Nur Gestehungskosten sind aktivierbar. Eine Aufwertung, aber ohne Sofortabschreibung, ist möglich. Die Aufwertung ist erfolgswirksam.

### **Beispiel: Auszahlung der Gebäudeversicherung**

Die Auszahlung der Leistungen der Gebäudeversicherung dient zur Finanzierung der Ersatzbeschaffung. Die wiedereinzubringenden Abschreibungen sind auf das Ersatzobjekt zu übertragen. Die Auszahlung der Gebäudeversicherung führt zu einer Reduktion des Anlagewertes. Bei einer späteren Veräusserung des Ersatzobjekts wird die Versicherungsleistung vom Anlagewert abgerechnet (§ 13 Abs. 3 GGStG).

### **3.8.3 Private Unterstützungsleistungen**

Unterstützungsleistungen von Privaten sind steuerfrei (§ 31 Unterabs. d StG), sofern die Voraussetzungen (Unterstützungsbedürftigkeit) erfüllt sind (LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 31 Nr. 1 Ziff. 2). Solche Zahlungen ins Privatvermögen weisen regelmässig Schenkungscharakter auf.

Beträge ins Geschäftsvermögen für betriebliche Zwecke hingegen dienen regelmässig der Finanzierung von Anlagekosten, was einer Subvention gleichkommt. Es handelt sich deshalb um Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Betreffend Verbuchung beachte Ziffer 3.8.1.