

Datum der letzten Änderung: 01.01.2021

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_hstg__handaenderungssteuer_wiederkehrendeleistungen.html

Wiederkehrende Leistungen

Der Barwert von periodischen Leistungen ist mit Hilfe der Barwerttafeln von Stauf-fer/Schaetzle/Weber (7. Auflage) zu ermitteln. 16

Man unterscheidet zwischen Zeitrenten mit fest bestimmbarer Dauer und Leibrenten, deren Dauer von der Lebenszeit der berechtigten Person abhängt.

Der massgebende Kapitalisierungszinssatz beträgt bei indexierten Leistungen $3\frac{1}{2}\%$ und bei nichtindexierten Leistungen 5% . Nutzniessungen an Grundstücken und Wohnrechte sind als faktisch indexierte Leistungen mit $3\frac{1}{2}\%$ zu kapitalisieren. Bei Baurechten ist mit 5% zu kapitalisieren (VGE vom 29.11.1996 i.S. S.). Die nachfolgenden Berechnungsbeispiele gehen von einer monatlich vorschüssigen Zahlung aus. Bei einem anderen Zahlungsmodus ist eine entsprechende Korrektur vorzunehmen (vgl. Korrekturfaktoren in Schaetzle/Weber, 5. Aufl., Kapitalisieren, S. 578 ff.).

Beispiele 16a

a) Barwert einer auf 50 Jahre errichteten Zeitrente mit einer jährlichen Leistung von CHF 10'000.– (indexiert)

Zu verwenden ist Tafel Z7 / 7. Auflage
(entspricht unverändert Tafel Z7 / 6. Auflage)

Dauer: 50 Jahre

Kapitalisierungszinssatz: $3\frac{1}{2}\%$

Faktor laut Tafel: 23,897960 (für einen Jahresbetrag von 1)

Barwert: $10'000.- \times 23,897960 = \text{CHF } 238'979.60$

b) Barwert eines Wohnrechts, welches einem 60-jährigen Mann auf Lebzeit eingeräumt wurde und dessen jährlicher Wert CHF 4'800.– beträgt (Leibrente) 16b

Zu verwenden ist Tafel M1x für Männer bzw. M1y für Frauen
(7. Auflage) (siehe ferner Barwertrechner)

Alter des Empfängers: 60 Jahre

Kapitalisierungszinssatz: $3\frac{1}{2}\%$

Faktor laut Tafel: 17,06 (für einen Jahresbetrag von 1)

Barwert: $4'800.- \times 17,06 = \text{CHF } 81'888.-$

Zu kapitalisieren ist bei Nutzniessungen jeweils der Nettoertrag, d.h. der aus dem belasteten Vermögen fließende Nutzen abzüglich allfälliger mit der Nutzniessung eingegangener Verpflichtungen. Wird die Nutzniessung an einem Grundstück eingeräumt, besteht der Nutzen aus den vereinnahmten Zinsen bzw. aus dem Mietwert (100%) gemäss Katasterschätzung, multipliziert mit dem Faktor gemäss anwendbarer Mietwerttabelle in LU StB Bd. 1 Weisungen StG § 28 Nr. 2. Hat sich der/die Nutzniesser/in verpflichtet, Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten zu tragen, sind diese für die Barwertberechnung

vom Mietertrag abzuziehen. Die verbliebene Differenz ist mit 3,5% zu kapitalisieren, da es sich bei Nutzniessungen an Grundstücken (wie auch bei Wohnrechten) um faktisch indexierte Leistungen handelt. Analoges gilt bei Wohnrechten.

Der Barwert der periodischen Baurechtszinsen darf den Verkehrswert des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks übersteigen, sofern der Barwert nicht wesentlich über dem Verkehrswert liegt (VGE vom 28.1.1997 i.S. S.; VGE vom 29.11.1996 i.S. G.S.; VGE vom 13.11.1996 i.S. T.; LGVE 1992 II Nr. 20 bestätigt durch BGE vom 18.3.1994). Als wesentlich ist eine Differenz von mehr als 25% zu betrachten. 17

Bei der Einräumung bzw. Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts (vgl. § 2 N 24 ff.) besteht der Handänderungswert in der Einmalzahlung und/oder im Barwert der vereinbarten periodischen Baurechtszinsen. 18

Bei der Veräußerung eines Baurechtsgrundstücks besteht der Handänderungswert im Kaufpreis für die Baurechtsbaute sowie in der Abgeltung des Restwerts des Baurechts (entweder Entschädigung an die veräußernde Person, die das Baurecht durch eine Einmalzahlung erworben hatte, oder im Fall der Übernahme der Verpflichtung zur Bezahlung des periodischen Baurechtszinses gegenüber dem Baurechtsgeber bzw. der Baurechtsgeberin der Barwert der Baurechtszinsen, berechnet auf der restlichen Baurechtsdauer; BGE vom 20. Dezember 1978, ASA 48 436).