



Wie man sich bettet, so steuert man

Wie ein landwirtschaftlicher Betrieb organisiert ist und genutzt wird, hat Auswirkungen auf die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen. Miete, Wohnrecht und Nutzniessung sind drei wesentliche Faktoren, die sich auf die Steuersituation eines Betriebs auswirken können. Eine sorgfältige Planung hilft, langfristige Nachteile zu vermeiden.

Text: Barbara Ivelj



Barbara Ivelj

Mandatsleiterin, Agriexpert
Treuhand

Betriebliche Veränderungen wie Hofübergaben oder die Verpachtung von Flächen werfen oft komplexe steuerliche Fragen auf. Besonders bei Miete, Wohnrecht und Nutzniessung ist es wichtig, die steuerlichen Konsequenzen genau zu kennen. Diese Nutzungsrechte können den Gewinn, die Vermögenssituation und auch die AHV-Beiträge eines landwirt-



Aus dem Bundesgericht

Geländeveränderung braucht Zustimmung

A war Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks, auf welchem er während des Pachtverhältnisses grössere Geländeänderungen durchführte. Da er dafür keine Baubewilligung eingeholt hatte, erliess das zuständige Bauamt eine Baueinstellungsverfügung und gab A Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Dies tat A jedoch nicht, weil er sich mit den Verpächtern nicht über ein solches nachträgliches Baugesuch einigen konnte. Die Verpächter verlangten von A zudem die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Parzelle. Als A dieser Aufforderung keine Folge leistete, kündigten sie den Pachtvertrag.

Nachdem die erste Instanz die Kündigung noch als nichtig beurteilt hatte, hob das Kantonsgericht St. Gallen den ersten Entscheid wieder auf und wies auch die Klage von A auf Erstreckung des

Pachtverhältnisses ab. Es hielt fest, dass für die Geländeänderungen zwingend die schriftliche Zustimmung der Verpächter erforderlich gewesen wäre. Da eine solche jedoch nicht vorliege, habe A mit den eigenmächtigen Geländeänderungen und der Weigerung zum Rückbau einen Kündigungsgrund geliefert, der eine Erstreckung ausschliesse. Allein aus den Gesprächen über das Einreichen eines allfälligen nachträglichen Baugesuchs könne noch keine Zustimmung zu den Veränderungen abgeleitet werden.

Das Bundesgericht bestätigte diese Einschätzung des Kantonsgerichts. Es hielt fest, es sei insbesondere nicht willkürlich, dass das Kantonsgericht die schriftliche Zustimmung zu den Geländeänderungen als zwingend erforderlich erachtet habe. Zudem könne den Verpächtern auch kein widersprüch-

liches oder gar rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen werden. Die Vornahme von Geländeänderungen durch A ohne schriftliche Zustimmung der Verpächter und die Weigerung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Parzelle stelle im Übrigen eine schwerwiegende Pflichtverletzung dar, welche eine Pächterstreckung ausschliesse. Die Beschwerde von A wurde abgewiesen.

Urteil 4A_367/2024 vom 31.10.2024



Andreas Wasserfallen
Agronom und Rechtsanwalt

Kurznews

Energieholz legt um fünf Prozent zu

Die Holzernte sank 2023 erstmals seit vier Jahren um sechs Prozent auf 4,9 Millionen Kubikmeter. Dagegen legte Energieholz um fünf Prozent zu und macht nun 30 Prozent der gesamten Holzernte aus. In den letzten 20 Jahren hat sich dessen Anteil damit verdoppelt, heisst es im Jahrbuch Wald und Holz 2024, das vom Bundesamt für Umwelt im Februar veröffentlicht wurde. Das

statistische Nachschlagewerk bietet auch zu weiteren Ressourcen des Schweizer Waldes detaillierte Fakten und Analysen. So zeigen beispielsweise Daten, dass das Ökosystem durch Klimawandel und Extremwetter stark unter Druck steht. Besonders betroffen seien Schutzwälder, die rund die Hälfte der Waldfläche bedecken und Siedlungen sowie Verkehrswege sichern.



Bild: zvg

sg

125 Bergprojekte

Die Schweizer Berghilfe hat im Januar und Februar 2025 insgesamt 125 Projekte in Bergregionen mit 4,6 Millionen Franken unterstützt. Der grösste Anteil entfiel auf die Landwirtschaft (2,2 Mio.), gefolgt von Energieprojekten (2 Mio.), dem Tourismus (123 000 Fr.) und dem Gewerbe (150 000 Fr.), heisst es in der Mitteilung der Organisation. Ziel sei es, Kleinbetriebe zu stärken, Arbeitsplätze zu sichern und der Abwanderung im Berggebiet entgegenzuwirken. Der Projektausschuss der Berghilfe setzt sich aus drei ehrenamtlichen Expertinnen und Experten sowie einem Mitglied des Stiftungsrats zusammen. Das Gremium tagt in der Regel einmal monatlich und stelle sicher, dass die Spendengelder am richtigen Ort eingesetzt würden, schreibt die Schweizer Berghilfe weiter. **sg**



Ein Wohnrecht gibt Sicherheit, kann aber die Steuerlast und Flexibilität stark beeinflussen.

Bild: Alamy Stock Photos

schaftlichen Betriebs erheblich beeinflussen. Sie beeinflussen beispielsweise die Einkommens- und Vermögenssteuer sowie das Recht auf Ergänzungsleistungen im Rentenalter.

Planen vermeidet spätere Nachteile

Angesichts der Komplexität der steuerlichen Behandlung von Rechten zur Nutzung von Wohn- und Betriebsflächen ist eine professionelle Beratung unverzichtbar. Eine frühzeitige Planung hilft, steuerliche Nachteile zu vermeiden, kantonale Besonderheiten zu berücksichtigen und den Übergang des Betriebs in die nächste Generation optimal zu gestalten. Allenfalls ist eine verbindliche Vorabklärung (Steuerruling) zwischen einer steuerpflichtigen Person oder einem Unternehmen und der zuständigen Steuerbehörde sinnvoll. Dabei wird in einem bestimmten Fall vorab geklärt, wie eine steuerliche Regelung angewendet wird. Ziel ist es, Unsicherheiten zu vermeiden und Planungssicherheit zu schaffen.



Unser Tipp

Stolperfalle Verzichtvermögen

Verzichtet eine berechtigte Person freiwillig auf ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung ohne Entschädigung, kann das finanzielle Folgen haben. Bei der Berechnung von Ergänzungsleistungen wird das Verzichtvermögen zum tatsächlich vorhandenen Vermögen hinzugerechnet. Dies kann dazu führen, dass kein oder nur ein reduzierter Anspruch auf Ergänzungsleistungen besteht.

Die Anrechnung von Verzichtvermögen dient der Verhinderung von Missbräuchen, um zu vermeiden, dass Personen einerseits ihr Vermögen behalten und andererseits staatliche Leistungen beziehen.

Liquidität nicht vergessen

Neben dem steuerlichen Aspekt darf die Liquidität nicht ausser Acht gelassen werden. Wer die steuerlichen Folgen trägt oder tragen muss, muss auch über entsprechende Liquidität verfügen. Es muss im Vorhinein allen Beteiligten klar sein, wem die Erträge und Aufwände zugeschrieben werden und wer somit über die Einnahmen verfügen kann und die Ausgaben stemmen muss.

Eine einfache Sizzle zeigt, wer was bekommt

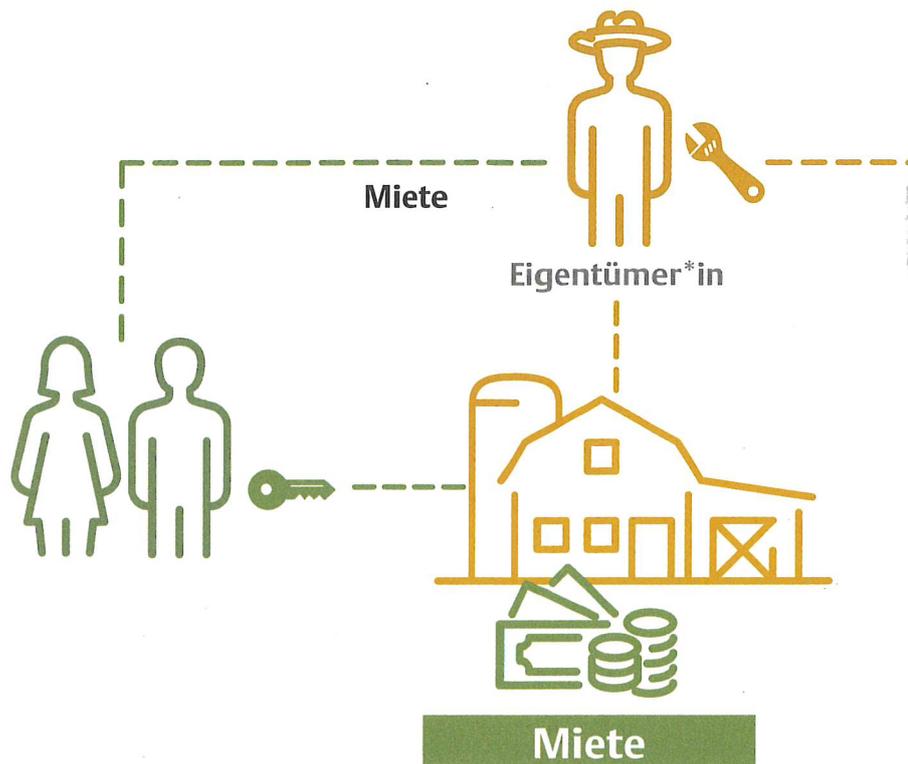
Miete: Einnahmen und Abzüge



Miet- oder Pachtverhältnisse in der Landwirtschaft sind häufig, sei es bei der Verpachtung von Flächen oder der Vermietung von Maschinen oder Gebäuden. Die Miet- und Pachteinahmen gelten steuerlich als Einkommen und müssen entsprechend versteuert werden. Bei Vermietung von Privatliegenschaften ist der Ertrag in der Steuererklärung zu erfassen. Bei vermieteten Liegenschaften oder Maschinen des Geschäftsvermögens gehört der Ertrag in die Erfolgsrechnung und beeinflusst den Gewinn aus Selbstständigkeit sowie die Bemessungsgrundlage für die AHV-Beiträge.

Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen gehören zu den abzugsfähigen Kosten, welche bei Liegenschaften des Privatvermögens direkt in der Steuererklärung zu erfassen sind. Gab es in einem Steuerjahr keinen Liegenschaftsunterhalt oder nur im geringen Umfang, kann ein pauschaler Liegenschaftsunterhalt geltend gemacht werden. Wertvermehrnde Investitionen oder Neubauten sind steuerlich nicht abzugsfähig, beeinflussen jedoch den Anschaffungswert, welcher bei einer Festsetzung der Grundstückgewinnsteuer – beispielsweise bei einem Verkauf – wieder zum Tragen kommt.

Bei Geschäftsliegenschaften können keine pauschalen Liegenschaftskosten geltend gemacht werden. Hier werden nur die effektiven Aufwände berücksichtigt. Hingegen sind Abschreibungen des Anlagevermögens möglich, welche den Gewinn erheblich beeinflussen können. Wertvermehrnde Investitionen oder Neuanschaffungen werden in der Bilanz aktiviert und stellen neues Anlagevermögen dar, welches in der Folge wieder abgeschrieben werden kann.



Nutzniessung: Steuerliche Besonderheiten

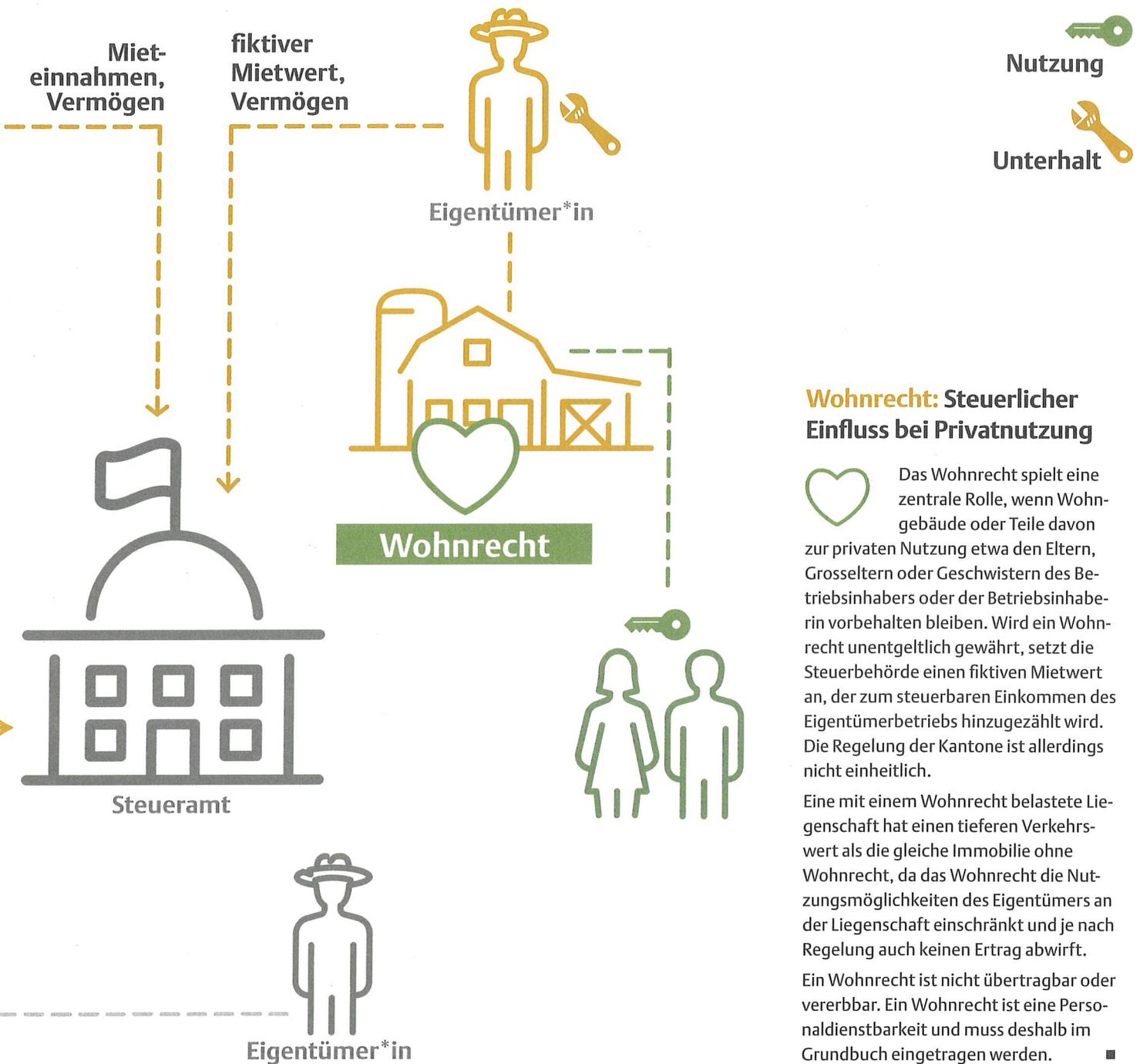


Die Nutzniessung ist ein umfassenderes Recht als das Wohnrecht, da sie die Nutzung des gesamten Betriebs oder einzelner Teile erlaubt, einschliesslich der Erträge. Die Nutzniessung muss im Gegensatz zum Wohnrecht nicht persönlich ausgeübt werden. Sie kann im Rahmen von Hofübergaben vereinbart werden, um den abtretenden Generationen eine Einkommensgrundlage zu sichern.

Die Einkünfte aus der Nutzniessung (z. B. Erträge Vermietung) werden der Nutzniesserin oder dem Nutzniesser und nicht dem Eigentümer oder der Eigentümerin zugerechnet. Ebenfalls muss die nutzniessende Person für den Unterhalt aufkommen.

Das Nutzniessungsvermögen wird vom Nutzniesser oder der Nutzniesserin versteuert, normalerweise mit einem Hinweis auf das Nutzniessungsverhältnis. Der eigentliche Eigentümer deklariert das Nutzniessungsvermögen in der Regel nicht in seiner Steuererklärung oder nur pro memoria mit dem Hinweis «Einkommen und Vermögen = Fr. 0.–, Nutzniessung zugunsten von X». Für die Einräumung eines Nutzniessungsrechts an Liegenschaften ist ein Grundbucheintrag zwingend.





Wohnrecht: Steuerlicher Einfluss bei Privatnutzung

Das Wohnrecht spielt eine zentrale Rolle, wenn Wohngebäude oder Teile davon zur privaten Nutzung etwa den Eltern, Grosseltern oder Geschwistern des Betriebsinhabers oder der Betriebsinhaberin vorbehalten bleiben. Wird ein Wohnrecht unentgeltlich gewährt, setzt die Steuerbehörde einen fiktiven Mietwert an, der zum steuerbaren Einkommen des Eigentümerbetriebs hinzugezählt wird. Die Regelung der Kantone ist allerdings nicht einheitlich.

Eine mit einem Wohnrecht belastete Liegenschaft hat einen tieferen Verkehrswert als die gleiche Immobilie ohne Wohnrecht, da das Wohnrecht die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers an der Liegenschaft einschränkt und je nach Regelung auch keinen Ertrag abwirft.

Ein Wohnrecht ist nicht übertragbar oder vererbbar. Ein Wohnrecht ist eine Personaldienstbarkeit und muss deshalb im Grundbuch eingetragen werden. ■

Anzeige

Für die Landwirtschaft!
Alle Versicherungen aus einer Hand.

Jetzt Termin vereinbaren!

Gesamtberatung Unsere Kernkompetenz für den perfekten Versicherungsschutz.

Kontaktieren Sie Ihre Regionalstelle: