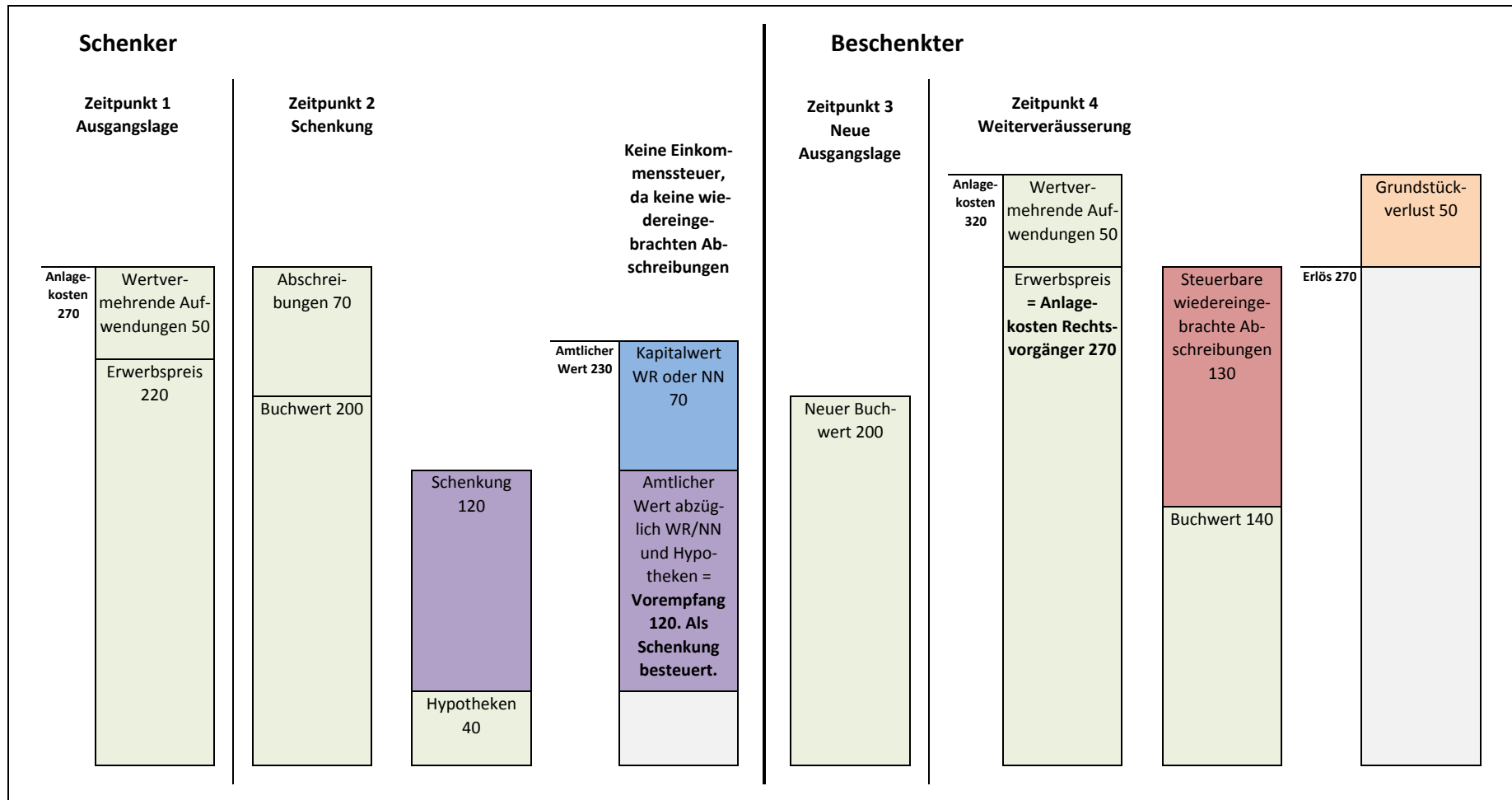


B4 Unentgeltliche Übertragung mit Vorbehalt eines Wohnrechts (WR) oder Nutzniessung (NN) an einem Wohnstock - Schema



B4 Unentgeltliche Übertragung mit Vorbehalt eines Wohnrechts (WR) oder Nutzniessung (NN) an einem Wohnstock - Steuerfolgen

Zeitpunkt	Steuerart	Schenker	Beschenker/Nachkomme
Zeitpunkt 2 Schenkung	Einkommen StG und DBG	Keine Einkommenssteuern; es werden keine Abschreibungen wiedereingebracht. Die Buchwerte werden fortgeführt. Der Kapitalwert von Wohnrecht und Nutzniessung zählt nicht zum Gewinn.	
	Vermögen	NN: Der NN-Nehmer versteuert den amtlichen Wert des Wohnstocks. WR: Keine Besteuerung beim WR-Nehmer.	NN: Der NN-Geber versteuert den amtlichen Wert des Wohnstocks nicht. WR: Der WR-Geber versteuert den amtlichen Wert des Wohnstocks abzüglich des Wertes WR.
	Grundstückgewinn	Steueraufschub, wenn eine unentgeltliche Handänderung i. S. v. Art. 131 StG vorliegt.	Besitzdauer wird nicht unterbrochen (Art. 144 Abs. 2 StG).
	Erbschaft, Schenkung		Steuerfreiheit für die in Art. 9 EStG erwähnten Personen. Ansonsten steuerbare Schenkung 120 = amtlicher Wert (230) ./ Hypotheken (40) ./ Kapitalwert WR/NN (70). Beachte ferner Art. 32 EStG bei Ausgleichspflicht im Erbfall.
Zeitpunkt 3 Neue Ausgangslage	Einkommen StG und DBG		Massgebender neuer Buchwert im Übernahmzeitpunkt war 200 = Buchwert Vorgänger. Im Fallbeispiel wurde der Buchwert im Laufe der Zeit dann weiter auf 140 abgeschrieben
	Vermögen	NN: Der NN-Nehmer versteuert den amtlichen Wert des Wohnstocks. WR: Keine Besteuerung beim WR-Nehmer.	NN: Der NN-Geber versteuert den amtlichen Wert des Wohnstocks nicht. WR: Der WR-Geber versteuert den amtlichen Wert des Wohnstocks abzüglich des Wertes WR.
	Grundstückgewinn		Erwerbspreis = amtlicher Wert oder (höhere) Anlagekosten Rechtsvorgänger (Art. 140 Bst. a StG) = 270.
Zeitpunkt 4 Weiterveräußerung	Einkommen StG		Einkommen 130 = Erlös (270) ./ Buchwert (140). Ev. privilegiert nach Art. 43a StG.
	Einkommen DBG		Einkommen 130 = Erlös (270) ./ Buchwert (140). Ev. privilegiert nach Art. 37b DBG.
	Grundstückgewinn		<u>Keine Grundstückgewinnsteuer;</u> Erlös (270) < Anlagekosten (320, d. h. Anlagekosten Rechtsvorgänger [270] + selbstgetragene wertvermehrnde Aufwendungen [50]). <u>Keine Verlustverrechnung (Art. 143 Abs. 4 StG);</u> Grundstückverlust (50) < Total steuerlich berücksichtigten Abschreibungen (180, Gesamtbetrag Abschreibungen samt Abschreibungen des Rechtsvorgängers).