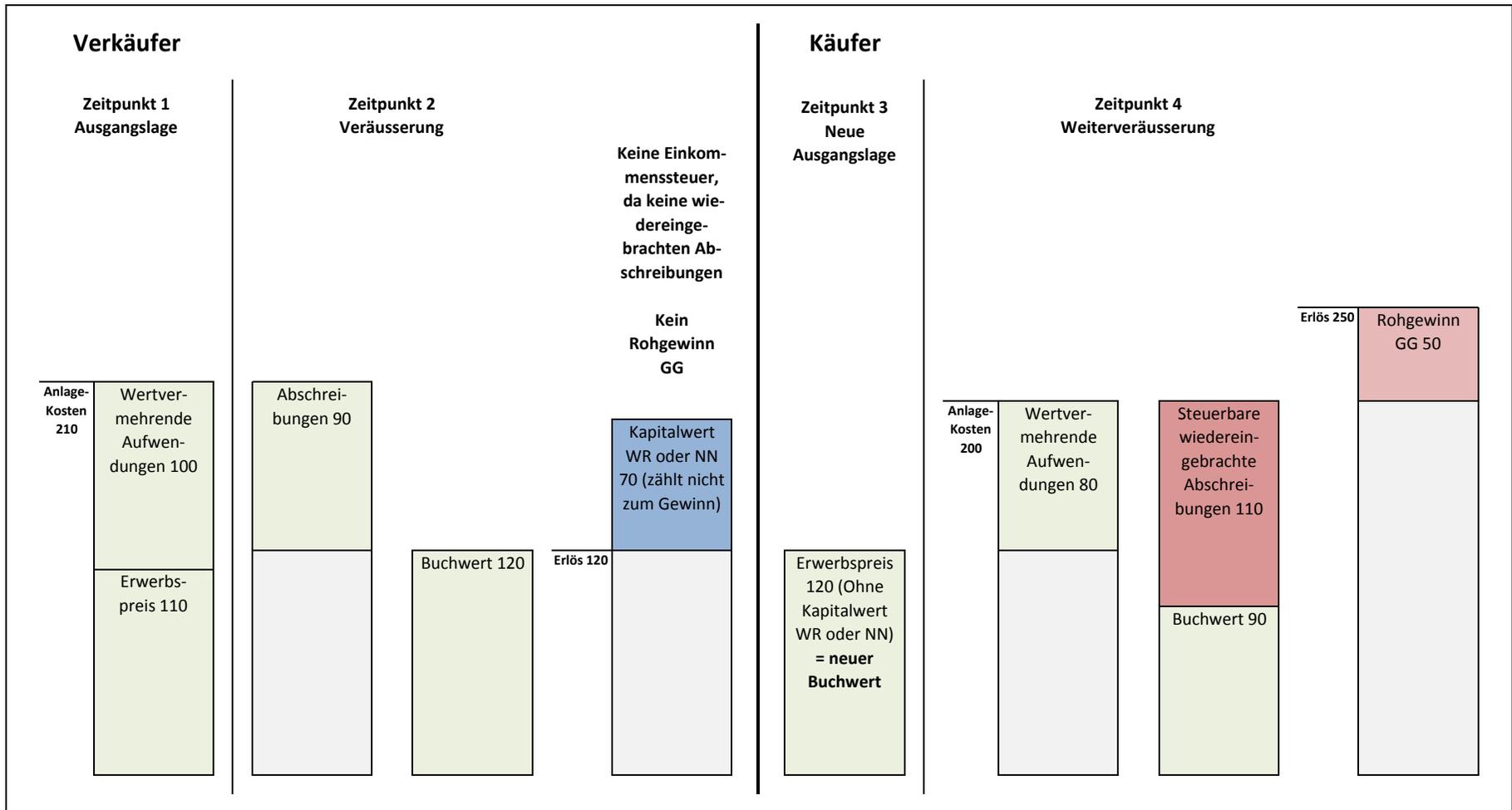


A4

Verkauf zum Buchwert mit Vorbehalt eines Wohnrechts (WR) oder Nutznießung (NN) an einem Wohnstock - Schema



A4 Verkauf zum Buchwert mit Vorbehalt eines Wohnrechts (WR) oder Nutzniessung (NN) an einem Wohnstock - Steuerfolgen

Zeitpunkt	Steuerart	Verkäufer	Käufer/Nachkomme
Zeitpunkt 2 Veräußerung	Einkommen StG und DBG	Keine Einkommenssteuern; es werden keine Abschreibungen wiedereingebracht. Der Kapitalwert von WR und NN zählt nicht zum Gewinn, da der Verkaufspreis in diesem Umfang nicht realisiert wird.	Das Heimwesen muss nach der Übernahme mindestens 5 Jahre im Geschäftsvermögen des Käufers gehalten werden und ins Geschäftsvermögen präponderieren. (Sperrfrist). Sonst erfolgt eine Nachbesteuerung der kumulierten Abschreibungen beim Verkäufer.
	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	<u>Keine Grundstücksgewinnsteuer;</u> Erlös (120) < Anlagekosten (210). Der Kapitalwert von Wohnrecht und Nutzniessung zählt nicht zum Erlös. <u>Keine Verlustverrechnung (Art. 143 Abs. 4 StG);</u> Grundstückverlust (90) = Gesamtbetrag (90) der steuerlich berücksichtigten Abschreibungen.	Besitzdauer beginnt neu.
	Erbschaft, Schenkung		Wenn Buchwert und Kapitalwert des WR bzw. der NN zusammen < als amtlichen Wert, dann unterliegt die Differenz dem ESchG.
Zeitpunkt 3 Neue Ausgangslage	Einkommen StG und DBG		Massgebender neuer Buchwert im Übernahmezeitpunkt war 120 = Erwerbspreis ohne Kapitalwert WR oder NN. Im Fallbeispiel wird der Buchwert im Laufe der Zeit dann weiter auf 90 beschrieben.
	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 120 (ohne Kapitalwert WR oder NN).
Zeitpunkt 4 Weiterveräußerung	Einkommen StG		Einkommen 110 = wiedereingebrachte Abschreibungen (ev. privilegiert nach Art. 43a StG).
	Einkommen DBG		Einkommen 110 = wiedereingebrachte Abschreibungen (beschränkt durch Art. 18 Abs. 4 DBG, ev. privilegiert nach Art. 37b DBG).
	Grundstückgewinn		Rohgewinn 50 = Erlös 250 :/. Anlagekosten 200

B1 Hinweise zur unentgeltlichen Handänderung