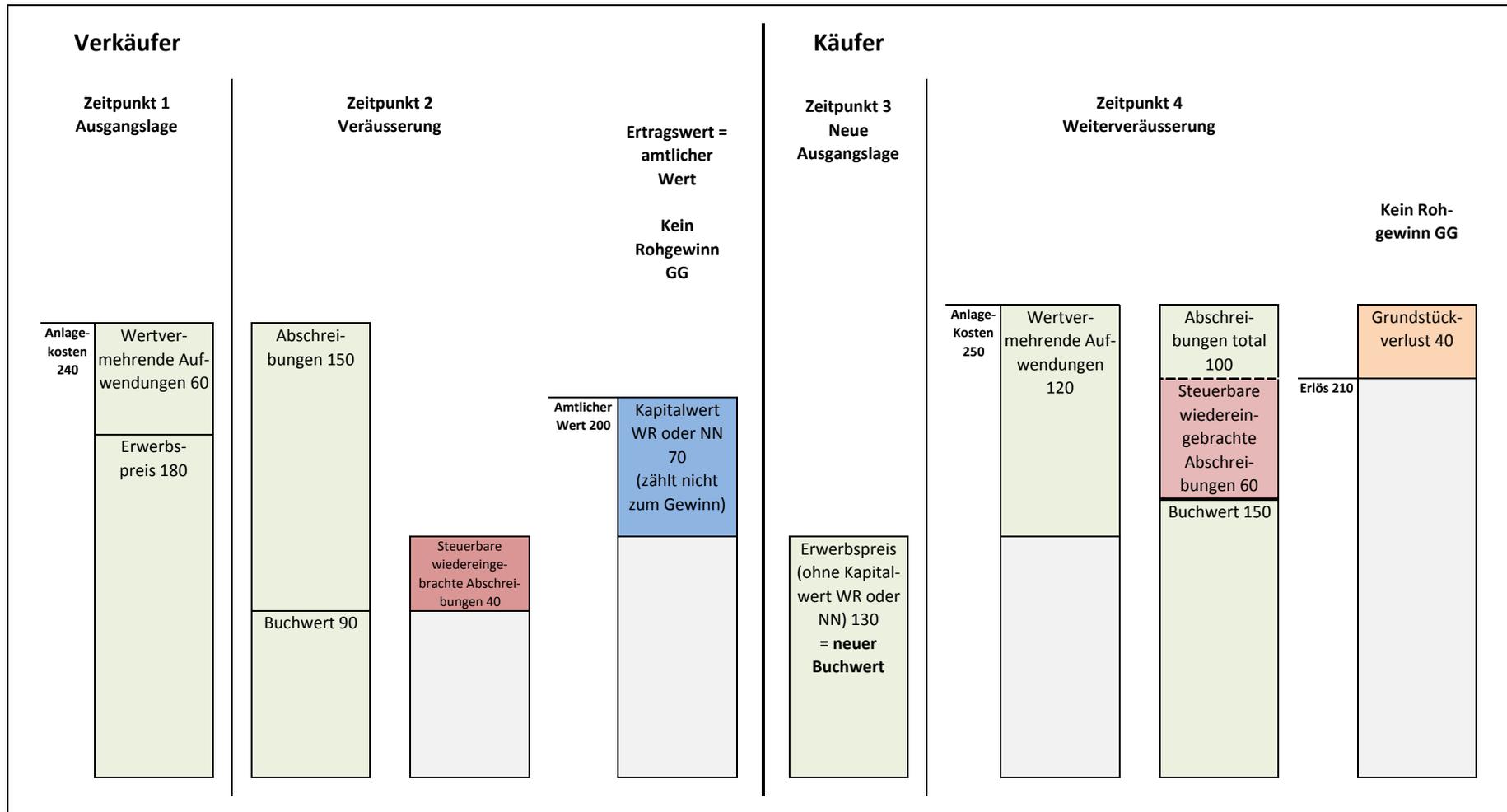


A3

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



A3 Verkauf zum Ertragswert mit Vorbehalt eines Wohnrechts (WR) oder Nutzniessung (NN) an einem Wohnstock - Steuerfolgen

Zeitpunkt	Steuerart	Verkäufer	Käufer/Nachkomme
Zeitpunkt 2 Veräußerung	Einkommen StG und DBG	Einkommen 40 = wiedereingebrachte Abschreibungen = Ertragswert 200 ./ . Buchwert 90 ./ . Kapitalwert WR oder NN 70 (ev. privilegiert nach Art. 43a StG und Art. 37b DBG). 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 Grundstückgewinnsteuer;</u> Erlös (130) < Anlagekosten (240). Der Kapitalwert von Wohnrecht und Nutzniessung zählt nicht zum Erlös. <u>Keine Verlustverrechnung (Art. 143 Abs. 4 StG);</u> Grundstückverlust (110) < Gesamtbetrag der steuerlich berücksichtigten Abschreibungen (150).	Besitzdauer beginnt neu.
Zeitpunkt 3 Neue Ausgangslage	Einkommen StG und DBG		Massgebender Buchwert im Übernahmezeitpunkt ist 130 = Erwerbspreis ohne Kapitalwert WR oder NN.
	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 130 (ohne Kapitalwert WR oder NN).
Zeitpunkt 4 Weiterveräußerung	Einkommen StG und DBG		Einkommen 60 = wiedereingebrachte Abschreibungen (ev. privilegiert nach Art. 43a StG und Art. 37b DBG).
	Grundstückgewinn		<u>Keine Grundstückgewinnsteuer;</u> Erlös (210) < Anlagekosten (250). <u>Keine Verlustverrechnung (Art. 143 Abs. 4 StG);</u> Grundstückverlust (40) < Gesamtbetrag der steuerlich berücksichtigten Abschreibungen (150).