

# Praxisänderung: Besteuerung Wohnrecht Luzern

**Der Kanton Luzern ändert seine Besteuerungspraxis bei Einräumung von Wohnrechten ab der Steuerperiode 2024. Von dieser Änderung betroffen sind Wohnrechtsgeber und -nehmer, wenn das Wohnrecht gegen periodische Leistungen eingeräumt wird. Dies kann neu bereits vorliegen, wenn die Wohnrechtsnehmer neben den Liegenschaftsunterhaltskosten auch die Hypothekarzinsen tragen. Zudem erfolgte eine Konkretisierung, wie die Werte in diesem Zusammenhang zu deklarieren sind.**

## Was ist ein Wohnrecht?

Das Wohnrecht räumt den Berechtigten die Befugnis ein, in einem Gebäude oder einem Teil davon zu wohnen. Dies kann unentgeltlich oder entgeltlich erfolgen und zeitlich befristet oder auf Lebenszeit eingeräumt werden. Beim Wohnrecht wird zwischen dem Wohnrechtsnehmer (WN) und dem Wohnrechtsgeber (WG) unterschieden. Ein häufiger Anwendungsfall ist die Übertragung einer Liegenschaft von den Eltern (=WN) auf die Kinder (=WG) mit gleichzeitiger Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts für die Eltern. Zu beachten ist jedoch, dass das Wohnrecht weder übertragbar noch vererblich ist und nur vom WN ausgeübt werden kann. Sofern nicht ausdrücklich ausgeschlossen, können aber auch Familienangehörige oder andere Mitbewohner aufgenommen werden.

## Die Änderungen im Konkreten

Für die steuerliche Beurteilung ist grundsätzlich massgebend, ob das Wohnrecht gegen periodische Leistungen eingeräumt wird oder nicht.

Keine Änderung ergibt sich in der Situation ohne periodische Leistungen. Hierbei haben grundsätzlich die WN den Mietwert zu versteuern. Die Art der Ein-

räumung spielt dabei keine Rolle (z. B. zeitlich limitiert oder lebenslänglich, gegen Einmalzahlung oder unentgeltlich). Wird also beispielsweise der Kaufpreis einer Liegenschaft ganz oder teilweise durch Bestellung eines Wohnrechts geleistet, oder wird das Wohnrecht durch eine einmalige Zahlung erworben, liegt keine periodische Leistung vor. Diese Handhabung gilt weiterhin auch ab der Steuerperiode 2024 unverändert.

Liegt hingegen eine Situation mit periodischen Leistungen vor, hat ab Steuerperiode 2024 neu der WG diese Leistungen, mindestens jedoch 70 % des Eigenmietwerts, zu versteuern. Bisher galt: Deckten die periodischen Leistungen den steuerbaren Mietwert (mindestens

70 % des Eigenmietwerts) nicht, wurde bzw. wird diese Differenz bis und mit Steuerperiode 2023 dem WN zur Besteuerung zugewiesen.

Neu wurde festgelegt, dass die Übernahme der Liegenschaftsunterhaltskosten und Schuldzinsen (kumulativ) durch die WN als periodische Leistung qualifiziert. Demgegenüber bleiben Nebenleistungen wie Nebenkosten steuerlich weiterhin unbeachtlich und qualifizieren nicht als periodische Leistungen.

Ferner erfolgte bezüglich der Liegenschaftsunterhaltskosten eine Konkretisierung. Der Pauschalabzug kann nur durch die WG beansprucht werden. Dagegen kann der effektive Abzug grundsätzlich sowohl von den WG, als auch von den WN geltend gemacht werden, sofern sie die tatsächlich getragenen Kosten durch Zahlungsnachweise belegen können.

Bei steuertechnischen Fragen zu oder die Erstellung von einem Wohnrecht stehen Ihnen der Autor und unser Fachteam Recht sehr gerne zur Verfügung.

Position	Praxis bis 2023		Praxis ab 2024	
	WG	WN	WG	WN
Besteuerung beim Wohnrechtsgeber (WG) oder Wohnrechtsnehmer (WN)				
Mit periodischen Leistungen	Leistungen steuerbar	Differenz zwischen Mietwert und periodischer Leistung steuerbar	Leistungen steuerbar, mind. 70 % Mietwert	
Ohne periodische Leistungen		Steuerbar mind. 70 % Mietwert		Steuerbar mind. 70 % Mietwert
Liegenschaftsunterhaltskosten Pauschalabzug	X <sup>1)</sup>	X <sup>1)</sup>	X	
Effektiver Abzug	X	X	X <sup>2)</sup>	X <sup>3)</sup>
Hypothekarzinsen	X		X	
Vermögenssteuerwert	X		X	
Hypotheken	X		X	

1) Je nach vertraglicher Ausgestaltung  
 2) ohne periodische Leistungen hat der Wohnrechtsgeber den Abzug unter Ziffer 258 (Wohnrecht) zu deklarieren  
 3) falls der Wohnrechtsnehmer bei Vorliegen von periodischen Leistungen auch effektive Liegenschaftsunterhaltskosten trägt, sind diese unter Ziffer 166 (Weitere Einkünfte) als Minusertrag aufzuführen



**Severin Ottiger**  
 Mandatsleiter  
 Dipl. Steuerexperte, Treuhänder mit eidg. Fachausweis  
 041 319 92 56  
 severin.ottiger@gewerbe-treuhand.ch