



Staatssteuerkommission

Ermittlung des Mietwertes bei landwirtschaftlichen Liegenschaften

(Weisung der Staatssteuerkommission vom 5. November 2009, gestützt auf Art. 24 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000)

1. Rechtliche Grundlagen

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung¹⁾ bestimmt sich der Marktwert von Betriebsleiterwohnungen landwirtschaftlicher Betriebe nach der Pachtzinsverordnung. Die Ermittlung der Eigenmietwerte hat sich daher nach den diesbezüglichen eidgenössischen Rechtsgrundlagen zu richten²⁾.

2. Berechnung

a) Neuschätzungen nach dem 1. Februar 2004

Die Änderungen des LPG, welche per 1. Februar 2004 in Kraft getreten sind, führen zu folgender Berechnungsweise:

- Verzinsung Ertragswert: 3,5%³⁾
- Abgeltung Verpächterlasten: 85% vom Mietwert Gebäude

Beispiel:

- vom Ertragswert	3,5 %	100'000	3'500
- vom geschätzten Mietwert	85 %	6'600	<u>5'610</u>
			9'110

b) Neuschätzungen nach dem 1. Februar 1996

Die Änderungen des LPG, welche per 1. Februar 1996 in Kraft getreten sind, führen zu folgender Berechnungsweise:

- Verzinsung Ertragswert: 4%
- Abgeltung der Verpächterlasten: 68% vom Mietwert Gebäude



Beispiel:

- vom Ertragswert	4 %	100'000	4'000
- vom geschätzten Mietwert	68 %	6'600	<u>4'488</u>
			8'488

Für betriebliche Zweitwohnungen ist der aus vorstehender Berechnung resultierende Eigenmietwert zu verdoppeln.

Die Verdoppelung ist ebenfalls vorzunehmen für Wohnungen und Wohnungsanteile, welchen aufgrund der Nutzung nicht bzw. nicht mehr die Bedeutung einer Betriebsleiterwohnung zukommt.

Soweit im Schätzungsprotokoll anstelle des Mietwertes gemäss Pachtzinsverordnung bereits auf die Schätzung einer erzielbaren Miete abgestellt wird, ist diese auch für die Festsetzung des Eigenmietwertes massgebend.

Im Übrigen gelten die in der Weisung für die Festsetzung der Mietwerte der selbstgenutzten Liegenschaften enthaltenen Grundsätze sinngemäss.

Diese Weisung tritt per sofort in Kraft. Sie ersetzt die diesbezügliche Weisung vom 3. November 2005.

- 1) Entscheid des Schweizerischen Bundesgerichts vom 19. Februar 1993 i.S. KStV BE gegen B. und StRK des Kantons BE
- 2) Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) (SR 221.213.2)
Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung, SR 221.213.221)

Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Anhang zu Verordnung über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 28. Dezember 1951)
- 3) Zinssatz gemäss Ziff. I der Verordnung vom 25. Juni 2008, in Kraft seit 1. September 2008;
(Zinssatz vorher: 3 Prozent)