
Landwirtschaft 2012

Richtlinien zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes der Betriebsleiterwohnungen

1. Grundsätzliches

Der Bundesgerichtsentscheid vom 19. Februar 1993¹ besagt, dass sich der Marktwert von Betriebsleiterwohnungen landwirtschaftlicher Betriebe nach der Pachtzinsverordnung richtet. Die Ermittlung dieser Mietwerte hat deshalb nach den folgenden Rechtsgrundlagen zu erfolgen:

- 1.1. Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) vom 4. Oktober 1985 (Stand 1. September 2008);
- 1.2. Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung; SR 221.213.221) vom 11. Februar 1987 (Stand 1. September 2008);
- 1.3. Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Schätzungsanleitung; Anhang I zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht [VBB; SR 211.412.110] vom 4. Oktober 1993 (Inkrafttreten 1. Februar 2004).

2. Allgemeine Hinweise

- 2.1. Nur selbstbewirtschaftende Eigentümer, Nutzniesser und Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes haben Anspruch auf einen Mietwert gemäss diesen Richtlinien.
- 2.2. Der Mietwert der landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnung ermittelt sich nach den zwei folgenden Methoden:
 - Ermittlung des Pachtzinsanteiles nach der eidg. Pachtzinsgesetzgebung (Ziffer 3)
 - Hilfsmethode bei fehlender Pachtzinsschätzung (Ziffer 4)
- 2.3. Enthalten Pachtverträge besondere Vereinbarungen, wie z.B. über Pächterinvestitionen, Pachtverhältnis Vater/Sohn mit Vorzugszins, Zuweisung des Unterhaltes usw., sind diese Methoden im Sinne der Gleichbehandlung trotzdem unverändert anzuwenden.

¹ ASA 63 155

- 2.4. Eine Unternutzung kann nicht zusätzlich berücksichtigt werden.
- 2.5. Werden Räume dauerhaft und in wesentlichem Ausmass geschäftlich genutzt, bilden sie nicht Bestandteil der (privat genutzten) Betriebsleiterwohnung.
- 2.6. Vermieteter und mit einem Nutzungsrecht oder Wohnrecht belegter Wohnraum: hier wird der erzielte (vereinbarte) Mietertrag erfasst. Liegt eine Vorzugsmiete vor, ist diese dem (nichtlandwirtschaftlichen) Marktwert anzupassen.
- 2.7. Für betriebliche Zweitwohnungen, die nicht vermietet sind, wird der Mietwert wie für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften ermittelt.

2.8. Anpassungen

Die Ermittlung der landwirtschaftlichen Mietwerte erfolgt stets nach den jeweils geltenden gesetzlichen Grundlagen. Damit trägt das Verfahren allfälligen Änderungen in der Schätzungsanleitung anstandslos Rechnung. Die Tabellen werden in diesem Fall entsprechend angepasst.

3. Ermittlung des Mietwertes bei Vorliegen einer Pachtzinsschätzung

- 3.1. Die Ermittlung des steuerlich massgebenden Mietwertes für den Wohnraum erfolgt nach der jeweils geltenden Pachtzinsverordnung.

Die Berechnungsgrundlagen dazu finden sich in der aktuellen Schätzungsanleitung.

4. Hilfsmethode: Ermittlung bei fehlender Pachtzinsschätzung

- 4.1. Die Schätzung des steuerlich massgebenden Mietwertes erfolgt nach der beiliegenden Tabelle oder nach einer entsprechenden, von der Veranlagungsbehörde angewendeten Hilfsmethode. Da diese Werte innerhalb des von der Schätzungsanleitung vorgesehenen Bereiches liegen, entsprechen sie den Anforderungen des BGE vom 19. Februar 1993.
- 4.2. Die Tabelle enthält die Mietwerte pro Wohnung und Jahr.
- 4.3. Bei ausserhalb der üblichen Verhältnisse (primitiv oder luxuriös) liegenden Wohnungen sind zusätzliche Abklärungen vorzunehmen und die Abweichung gemäss Schätzungsanleitung gebührend zu berücksichtigen.
- 4.4. Im Streitfall wird diese Methode durch die Einzelbewertung nach der Pachtzinsgesetzgebung ersetzt.
- 4.5. In vereinfachender Weise wird grundsätzlich **jedem Betrieb eine Wohnung** als Betriebsleiterwohnung zugestanden, sofern es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB handelt.
- 4.6. Für Kantone, die auch für **Kleinbetriebe** die Hilfsmethode anwenden, müssen für die Mietwertermittlung nach beiliegender Tabelle folgende Bedingungen **kumulativ** erfüllt sein:
- der Umfang der jährlichen, landwirtschaftlichen Tätigkeit liegt über 0,5² SAK.
 - das Einkommen aus der Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes stellt die berufliche Haupteinkommensquelle dar.

² Berechnung nach der Verordnung über das Bäuerliche Bodenrecht SR 211.412.110 und der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung SR 910.91

Ermittlung der Mietwerte der landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnung

(Mietwerte in Franken pro Wohnung und Jahr)

In Klammern ist die Wohnungsgrösse in Raumeinheiten (1RE = 15 bis 18 m²) angegeben. Die Nebenräume wie Küche, Bad, Keller, usw. sind hier ebenfalls enthalten.

| (Richtgrösse) | Wohnungsgrösse (Raumeinheiten) | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------|
| | klein (8) | mittel (11) | gross (14) |
| ABSTUFUNG NACH ZUSTAND (ALTER) | | | |
| guter Zustand | | | |
| <u>Verkehrslage</u> ¹⁾ | | | |
| gut | 9'700 | 13'400 | 17'000 |
| mittel | 8'700 | 11'900 | 15'200 |
| abgelegen | 8'000 | 11'000 | 14'000 |
| mittlerer Zustand | | | |
| <u>Verkehrslage</u> | | | |
| gut | 7'500 | 10'300 | 13'200 |
| mittel | 6'500 | 9'000 | 11'400 |
| abgelegen | 5'900 | 8'100 | 10'300 |
| schlechter Zustand | | | |
| <u>Verkehrslage</u> | | | |
| gut | 4'300 | 5'900 | 7'500 |
| mittel | 3'400 | 4'700 | 6'000 |
| abgelegen | 2'900 | 3'900 | 5'000 |

| | | | |
|--|-------|--------|--------|
| ABSTUFUNG NACH VERKEHRSLAGE ¹⁾ | | | |
| gute Verkehrslage | | | |
| <u>Zustand</u> | | | |
| gut | 9'700 | 13'400 | 17'000 |
| mittel | 7'500 | 10'300 | 13'200 |
| schlecht | 4'300 | 5'900 | 7'500 |
| mittlere Verkehrslage | | | |
| <u>Zustand</u> | | | |
| gut | 8'700 | 11'900 | 15'200 |
| mittel | 6'500 | 9'000 | 11'400 |
| schlecht | 3'400 | 4'700 | 6'000 |
| schlechte Verkehrslage | | | |
| <u>Zustand</u> | | | |
| gut | 8'000 | 11'000 | 14'000 |
| mittel | 5'900 | 8'100 | 10'300 |
| schlecht | 2'900 | 3'900 | 5'000 |

¹⁾ Entfernung des Wohnhauses zum nächsten Zentrum