

Landwirtschaft 2018

Richtlinien zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes der Betriebsleiterwohnungen

1. Grundlagen

Der Bundesgerichtsentscheid vom 19. Februar 1993¹ besagt, dass sich der Marktwert von Betriebsleiterwohnungen landwirtschaftlicher Betriebe nach der Pachtzinsverordnung richtet. Für den Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Eigenmietwert ist auch der Zusammenhang mit der beruflichen Haupteinkommensquelle des Steuerpflichtigen eines landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen. Die Ermittlung dieser Mietwerte hat deshalb nach den folgenden Rechtsgrundlagen zu erfolgen:

- 1.1. Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 (Stand 1. April 2018);
- 1.2. Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung) vom 11. Februar 1987 (Stand 1. April 2018);
- 1.3. Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Schätzungsanleitung: Anhang zur Verordnung über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 4. Oktober 1993 (Inkrafttreten 1. April 2018).

2. Allgemeine Hinweise

- 2.1. Gemäss Schätzungsanleitung 2018 wird **jedem Betrieb eine Wohnung** als Betriebsleiterwohnung zugestanden. Nur **selbstbewirtschaftende** Eigentümer, Nutzniesser und Pächter eines **landwirtschaftlichen Gewerbes** haben Anspruch auf einen Mietwert gemäss diesen Richtlinien. Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt gem. Art. 7 Abs. 1 BGGB eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Vorbehalten bleiben die kantonalen Regelungen gem. Art. 5 Bst. a BGGB, wonach kantonal oder sogar regional die Gewerbebegrenzen bis minimal 0.6 Standardarbeitskräfte gesenkt werden können.
- 2.2. Bei Veränderung der Betriebsverhältnisse (z.B. Verlust Pachtland) ist der Anspruch auf den landwirtschaftlichen Mietwert zu überprüfen.
- 2.3. 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)
- 2.4. Enthalten Pachtverträge besondere Vereinbarungen, wie z.B. über Pächterinvestitionen, Pacht-

¹ ASA 63 155

verhältnis Vater/Sohn mit Vorzugszins, Zuweisung des Unterhaltes usw., sind diese Methoden im Sinne der Gleichbehandlung trotzdem unverändert anzuwenden.

- 2.5. Der Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Mietwert besteht in der Regel nur, wenn das landwirtschaftliche Einkommen die Haupteinnahmequelle darstellt.
- 2.6. Eine Unternutzung kann nicht zusätzlich berücksichtigt werden.
- 2.7. Werden Räume dauerhaft und in wesentlichem Ausmass geschäftlich genutzt, bilden sie nicht Bestandteil der (privat genutzten) Betriebsleiterwohnung.
- 2.8. 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.
- 2.9. Behelfsmässig kann der landwirtschaftliche Mietwert verdoppelt werden²:
 - bei fremdgenutztem Wohnraum innerhalb der Betriebsleiterwohnung (vgl. Ziffer 2.8)
 - für den Wohnraum der Betriebsleiterwohnung über 14 Raumeinheiten
- 2.10. Für betriebliche Zweitwohnungen, die nicht vermietet sind, wird der Mietwert wie für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften ermittelt.
- 2.11. 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 resp. Pachtzinsverordnung.

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.

² Analog Schätzungsanleitung 2018 Kapitel 4.5

Ermittlung der Mietwerte der landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnung bei landwirtschaftlichen Gewerben

(Mietwerte in Franken pro Wohnung und Jahr bis maximal 14 RE)

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	10'900	15'000	19'100
mittel	9'700	13'400	17'000
abgelegen	9'000	12'400	15'700
mittlerer Zustand			
<u>Verkehrslage</u>			
gut	7'800	10'800	13'700
mittel	6'800	9'400	11'900
abgelegen	6'100	8'400	10'700
schlechter Zustand			
<u>Verkehrslage</u>			
gut	4'400	6'000	7'600
mittel	3'500	4'800	6'100
abgelegen	2'900	4'000	5'100

ABSTUFUNG NACH VERKEHRSLAGE ¹⁾			
gute Verkehrslage			
<u>Zustand</u>			
gut	10'900	15'000	19'100
mittel	7'800	10'800	13'700
schlecht	4'400	6'000	7'600
mittlere Verkehrslage			
<u>Zustand</u>			
gut	9'700	13'400	17'000
mittel	6'800	9'400	11'900
schlecht	3'500	4'800	6'100
schlechte Verkehrslage			
<u>Zustand</u>			
gut	9'000	12'400	15'700
mittel	6'100	8'400	10'700
schlecht	2'900	4'000	5'100

¹⁾ Entfernung des Wohnhauses zum nächsten Zentrum