
Baurechtszins

1. Baurecht

Das Baurecht ist ein beschränktes dingliches Recht und belastet ein Grundstück in der Weise, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 779 ZGB). Bauwerk und Baugrund haben somit nicht den gleichen Eigentümer. Das Bauwerk und die mit ihm verbundenen Teile müssen als Vermögen zum amtlichen Verkehrswert vom Bauberechtigten versteuert werden, der Baugrund dagegen vom Grundeigentümer. Fehlt eine separate Bewertung des Baugrundes - in der amtlichen Schätzung werden Bauwerk und Baugrund grundsätzlich separat bewertet und aufgeführt, entspricht der Verkehrswert dem Kapitalwert der Baurechtszinsen (SGE 2003 Nr. 12).

2. Steuerliche Behandlung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins (in Form periodischer oder einmaliger Leistungen) stellt beim Empfänger in jedem Fall steuerbares Einkommen dar (Ertrag aus unbeweglichem Privatvermögen gemäss Art. 34 Abs. 1 Bst. c StG, Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit gemäss Art. 31 StG oder Gewinn gemäss Art. 82 StG; vgl. auch SGE 1987 Nr. 7 und 12). Das bedeutet aber nicht, dass der Baurechtszins vom Leistenden in jedem Fall auch von den steuerbaren Einkünften abgerechnet werden kann. Vielmehr ist beim Leistenden zwischen drei möglichen Fällen zu unterscheiden:

2.1 Baurecht im Geschäftsvermögen

Gehört das Bauwerk zum Geschäftsvermögen, können die Baurechtszinsen als geschäftsmässig begründete Aufwendungen abgerechnet werden (Art. 40 Abs. 1 StG bzw. Art. 84 Abs. 1 StG).

2.2 Baurecht im Privatvermögen mit Drittnutzung

Gehört das Bauwerk zum Privatvermögen und wird es an Dritte vermietet, können die Baurechtszinsen gemäss Art. 44 Abs. 5 StG von den steuerbaren Einkünften abgerechnet werden. Das entspricht der Behandlung auf der Einkommenseite, wo die Mieteinnahmen brutto, also inklusive den vom Bauberechtigten in der Regel auf den Mieter überwälzten Baurechtszinsen, als steuerbares Einkommen erfasst werden. Nebst den Baurechtszinsen können die Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften (Art. 44 Abs. 2 StG; StB 44 Nr. 2) sowie die Schuldzinsen (Art. 45 Abs. 1 Bst. a StG) zusätzlich von den steuerbaren Einkünften abgerechnet werden.

Beispiel:

	Bauberechtigter		Baubelasteter	
Vermögen:				
Wohnhaus im Baurecht (100 J.)		Fr. 1'200'000.--		
Baugrund				Fr. 300'000.--
Hypothek		Fr. 900'000.--		
Einkommen (E) / Abzüge (A):	E	A	E	A
Mieteinkommen				
(inkl. Baurechtszins)	Fr. 75'000.--			
Baurechtszins		Fr. 15'000.--	Fr. 15'000.--	

Liegenschaftsunterhalt (20% von Fr. 75'000.--)	Fr. 15'000.--			eff.
Schuldzinsen (2% von Fr. 900'000.--)	Fr. 18'000.--			-----
Total	Fr. 75'000.--	Fr. 48'000.--	Fr. 15'000.--	eff.

2.3 Baurecht im Privatvermögen mit Selbstnutzung

Gehört das Bauwerk zum Privatvermögen und wird es vom Bauberechtigten selbst genutzt (Eigenheim), kann dieser die Baurechtszinsen nicht von den steuerbaren Einkünften abrechnen (SGE 1987 Nr. 12). Wie im Wohnungsmietzins eines Steuerpflichtigen ein Teil der Entschädigung für das im Boden investierte Kapital enthalten ist und dieser unter den nicht abzugsfähigen Privataufwand fällt, stellt auch der Baurechtszins in diesem Fall eine Entschädigung für das Zurverfügungstellen des Bodens dar und fällt wirtschaftlich betrachtet ebenfalls als Wohnkosten unter den nicht abzugsfähigen Privataufwand (Art. 47 Bst. a StG). Der Baurechtszins hat in diesem Fall mietzinsähnlichen Charakter. Das entspricht konsequenterweise der Behandlung des Eigenmietwerts auf der Einkommenseite. Dem Bauberechtigten gehört lediglich das Bauwerk zu Eigentum, weshalb er auch bloss den Eigenmietwert des Bauwerks - ohne Bodenanteil - zu versteuern hat. Die Baurechtszinsen werden also beim Bauberechtigten vom Eigenmietwert ausgenommen (SGE 2000 Nr. 4). Per Saldo wird damit eine Gleichbehandlung mit denjenigen Bauberechtigten erzielt, die ihr Bauwerk an Dritte vermieten.

Beispiel:

	Bauberechtigter		Baubelasteter	
Vermögen:				
Eigenheim im Baurecht (100 J.)	Fr. 1'000'000.--			
Baugrund			Fr. 300'000.--	
Hypothek	600'000			
Einkommen/Abzüge:	E	A	E	A
Eigenmietwert netto (ohne Bodenanteil)	Fr. 30'000.--		Fr. 15'000.--	
Baurechtszins		-----		
Liegenschaftsunterhalt (20% von 30'000)	Fr. 6'000.--			eff.
Schuldzinsen (2% von 600'000)	Fr. 12'000.--			-----
Total	Fr. 30'000.--	Fr. 18'000.--	Fr. 15'000.--	eff.

Wird ein Baurechtsgrundstück im Privatvermögen sowohl durch Dritte (Vermietung) als auch durch den Eigentümer selbst genutzt (Wohnung im Mehrfamilienhaus), berechnet sich die abziehbare Quote des Baurechtszinses (für Drittnutzung) nach dem Verhältnis der geschätzten Mietwerte für die einzelnen Wohnungen.

3. Baurechtszins mit Kaufpreiskomponente

Der Baurechtszins entspricht in der Regel der Grundrente oder bildet zumindest einen Teil davon. Seine Höhe bemisst sich nach der durchschnittlichen Verzinsung des im Boden investierten oder gebundenen Kapitals (SGE 2003 Nr. 12) und soll in jedem Fall die dauernde Last abgelten. Weicht er davon ab, was namentlich der Fall ist, wenn nach Ablauf der Baurechtsdauer der Bauberechtigte den Baugrund zu einem "Restwert" erwerben

kann, der weit unter dem Verkaufspreis bzw. Verkehrswert liegt, besteht der Baurechtszins aus einer Ertrags- und einer Kaufpreiskomponente. Der in der Leistung enthaltene Teil des Kaufpreises, den der Bauberechtigte im Hinblick auf den späteren Erwerb als Entgelt für die Abtretung des Baugrundes entrichtet, kann im geschäftlichen Bereich nicht abgezogen werden (Anschaffungskosten).

4. Interkantonale Steuerauscheidung

Im interkantonalen Verhältnis werden die Baurechtszinsen, soweit sie gemäss den Ziff. 2.1 und 2.2 abzugsfähig sind, dem Ort zugeschrieben, wo sich das Bauwerk befindet. Sie stehen in einem engen wirtschaftlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem der Einkommenssteuer unterliegenden Ertrag aus unbeweglichem Vermögen. Die Baurechtszinsen werden wie Gewinnungskosten objektmässig vom entsprechenden Einkommen aus Liegenschaft abgerechnet. Die rechtsgleiche Behandlung mit dem Eigenheimbesitzer ist damit gewährleistet.