



Staatssteuerkommission

Ermittlung des Mietwertes bei landwirtschaftlichen Liegenschaften

(Weisung der Staatssteuerkommission vom 21. November 2018, 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. April 2018

Die Änderungen der Pachtzinsverordnung, welche per 1. April 2018 in Kraft getreten sind, führen zu folgender Berechnungsweise:

- Verzinsung Ertragswert: 3,05% vom Ertragswert³
- Abgeltung Verpächterlasten: 3,6% vom Ertragswert⁴
43% vom Mietwert Gebäude⁵

Beispiel:

- vom Ertragswert	6,65 %	100'000	6'650
- vom geschätzten Mietwert	43 %	6'600	<u>2'838</u>
			9'488

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 Art. 3 der Pachtzinsverordnung (in Kraft seit dem 1. April 2018)

⁴ Art. 4 lit. d der Pachtzinsverordnung (in Kraft seit dem 1. April 2018)

⁵ Art. 4 lit. d der Pachtzinsverordnung (in Kraft seit dem 1. April 2018)



b) 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%⁶
- 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

c) 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

⁶ Zinssatz gemäss Ziff. I der Verordnung vom 25. Juni 2008, in Kraft seit 1. September 2008; (Zinssatz vorher: 3 Prozent)



Seit dem 1. April 2018 werden nur noch die Betriebsleiterwohnungen nach den landwirtschaftlichen Ansätzen bewertet. Bei Zweitwohnungen ist die Marktmiete massgebend.

Eine Verdoppelung des Mietwertes ist vorzunehmen für Wohnungen und Wohnungsanteile, welchen aufgrund der Nutzung nicht bzw. nicht mehr die Bedeutung einer Betriebsleiterwohnung zukommt, sofern noch keine neue Schätzung, welche die erzielbare Miete beinhaltet, vorhanden ist.

Gibt ein Betriebsleiter das Gewerbe auf und ist noch keine neue Schätzung, welche die erzielbare Miete beinhaltet, vorhanden, so ist der Eigenmietwert ebenfalls zu verdoppeln.

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 5. November 2009.