

# Wer trägt die Grundstückgewinnsteuer, der Verkäufer oder der Käufer?

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **32 (1975)**

Heft 4

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-782359>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Wer trägt die Grundstücksgewinnsteuer, der Verkäufer oder der Käufer?

vlp. In Diskussionen über Abgaben auf dem Boden, seien es Grundstücksgewinnsteuern oder Beiträge an Erschliessungsanlagen, wird immer wieder geltend gemacht, der Käufer der Liegenschaft habe praktisch für die Abgaben aufzukommen. Bei Mehrfamilienhäusern berücksichtige der Käufer die Abgaben, die er zu leisten hatte, bei der Berechnung des Mietzinses. Es sei daher schliesslich der Mieter, der für Grundstücksgewinnsteuern und andere Abgaben aufzukommen habe.

Verschiedene Sachverständige vertreten diese Auffassung, während andere diese Meinung nicht teilen können, sondern geltend machen, bei unserem geltenden System Sorge der Verkäufer in der Regel dafür, den höchsten Bodenpreis zu erzielen. Dieser richte sich nach den marktüblich erzielbaren Mietzinsen. Diese würden kapitalisiert und nach Abzug der Bau- und üb-

rigen Anlagekosten eines Gebäudes zur maximalen Höhe des Bodenpreises führen. Es war kein Geringerer als der leider vor einigen Jahren in hohem Alter verstorbene Dr. Emil Klöti, vor dem Ersten Weltkrieg und noch einige Jahre in der Kriegszeit äusserst tüchtiger und geschätzter Stadtpräsident von Zürich und während vieler Jahre Zürcher Standesherr, der immer wieder auf diese Zusammenhänge hinwies. Wer dieser Ansicht zuneigt, freut sich über Erwägungen, die kürzlich das Bundesgericht in einem Entscheid anstellte (BGE 100 Ib 74f). Unser höchstes Gericht führte aus:

«Wohl sind Kaufverträge häufig geworden, in denen der Verkäufer auch die Gewinnsteuer auf den Käufer überwälzt. Dies geschieht aber immer im Rahmen des Höchstbetrags, den der Käufer zu zahlen bereit ist. Je höher der Kaufpreis, desto

geringer ist die Bereitschaft des Käufers zur Uebernahme der Grundstücksgewinnsteuer. Der Verkehrswert entspricht grundsätzlich dem Preis, den ein Käufer normalerweise und ohne Uebernahme der Gewinnsteuer bezahlt.»

Auch das Bundesgericht anerkennt also die Thesen Dr. Klötis und anderer Fachleute als richtig, dass in der Regel die Grundstücksgewinnsteuer und andere Abgaben nicht überwälzbar sind. Vielmehr schmälern sie den dem Verkäufer verbleibenden Landpreis, würde er diesen doch ohne Grundstücksgewinnsteuer um den Steuerbetrag höher ansetzen. Es kommt also praktisch auf dasselbe heraus, ob nach aussen der Verkäufer oder der Käufer die Grundstücksgewinnsteuer bezahlt. Die Grundstücksgewinnsteuer trifft also letztlich den Verkäufer und ist schon deswegen sozial gerecht.

# Widerruf einer Bewilligung zur Erstellung von Tanklagern

vlp. Ein kantonales Departement erteilte 1969 die Bewilligung zur Erstellung von vier grossen Tanklagern. Auf die Intervention der Bundesbehörden hin hob die Kantonsregierung 1973 diese Bewilligung auf. Das Bundesgericht wies die Beschwerde gegen die Aufhebung der Bewilligung ab (BGE 100 Ib 94ff), wobei es zur grundsätzlichen Frage des Widerrufs einer formell rechtskräftigen Verwaltungsverfügung folgendes ausführte:

«Eine formell rechtskräftige Verwaltungsverfügung kann nicht ohne weiteres aufgehoben werden, wenn sie nach geltendem Recht dem öffentlichen Interesse nicht oder nicht mehr entspricht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind vielmehr die für und gegen einen Widerruf sprechenden Interessen in jedem Einzelfall gegeneinander abzuwägen. Geht es... um den Widerruf einer gewässerschutzpolizeilichen Bewilligung, so erachtet das Bundesgericht das Interesse des Bewilligungsempfängers am Fortbestand der Verfügung in der Regel dann als gewichtiger als die Interessen, die für einen Widerruf sprechen,

— wenn der Bewilligungsempfänger durch die Bewilligung ein subjektives Recht erworben hat,

— wenn der frühere Entscheid in einem Verfahren ergangen ist, in dem die öffentlichen Interessen abzuwägen waren,

— wenn der Empfänger von der Bewilligung bereits Gebrauch gemacht hat (BGE 98 Ib 249 Erwägung 4 mit Hinweisen).

Immerhin kann ein besonders gewichtiges Interesse auch in diesen Fällen zum Widerruf der Verfügung führen (BGE 88 I 228 Erwägung 1).»

Weiter führt das Bundesgericht aus, das öffentliche Interesse könne den Widerruf einer Verfügung auch erfordern, wenn diese seinerzeit in Uebereinstimmung mit der damals gültigen Gesetzgebung ergangen sei, die gesetzlichen Vorschriften sich aber inzwischen geändert hätten. «Allerdings ist dann besonders sorgfältig zu prüfen, ob es den Widerruf wirklich erfordert, erst recht, wenn in bestehende Verhältnisse eingegriffen werden muss, die aufgrund der erteilten Bewilligung entstanden sind... Eine Verfügung kann ausserhalb der Rechtsmit-

telverfahren von der Instanz, die sie erlassen hat oder auch, sofern dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist, von einer dieser übergeordneten Instanz widerrufen werden.» Auf jeden Fall hat die widerrufende Behörde grundsätzlich von der Rechtslage auszugehen, die im Zeitpunkt des Widerrufs besteht. «Darin liegt keine unzulässige Rückwirkung.»

Beim Widerruf einer Bewilligung im Zusammenhang mit der Behandlung von Aufsichtsbeschwerden gegen formell rechtskräftige Verfügungen hat sich in einzelnen Kantonen die Praxis gebildet, dass solche Verfügungen von einer Aufsichtsbehörde nur aufgehoben werden dürfen, wenn klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet worden sind (vgl. BGE 97 I 10f). Das kantonale Recht kann bestimmen, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Widerruf zulässig ist. So wird in vielen kantonalen Gesetzen die Anpassung einer Baute, die dem neuen Recht nicht mehr entspricht, nur unter gewissen Voraussetzungen, zum Beispiel einem freiwilligen Abbruch oder einem Elementarschaden, verlangt.