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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 32 (1975)

Heft: 4

Artikel: Widerruf einer Bewilligung zur Erstellung von Tanklagern

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782360

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Wer trägt die Grundstückgewinnsteuer, der Verkäufer oder der Käufer?

vlp. In Diskussionen über Abgaben auf dem Boden, seien es Grundstückgewinnsteuern 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 Grundstückgewinnsteuern 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 übrigen 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 Grundstückgewinnsteuer. 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 Grundstückgewinnsteuer und andere Abgaben nicht überwälzbar sind. Vielmehr schmälern sie den dem Verkäufer verbleibenden Landpreis, würde er diesen doch ohne Grundstückgewinnsteuer um den Steuerbetrag höher ansetzen. Es kommt also praktisch auf dasselbe heraus, ob nach aussen der Verkäufer oder der Käufer die Grundstückgewinnsteuer bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer 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 Rechtsmittelverfahren 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.