

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 54 (1956)

Heft: 5

Artikel: Kommunale Steuerpolitik und Landesplanung

Autor: Walser, Oscar

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-212690>

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: 30.01.2026

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

Kommunale Steuerpolitik und Landesplanung

Wie viele Beispiele in unserem Lande zeigen, ist es außerordentlich schwer, die sogenannten Landwirtschaftszonen in Rechtskraft zu setzen. Damit schwebt aber auch die wichtigste Forderung des Planungsgedankens – nämlich trennende Grüngürtel um das Häusermeer der Städte zu legen – in Gefahr, ins Wasser zu fallen. Dieser Fehlschlag beweist aber nur, daß es nicht leicht ist, derartig tiefgreifende Lösungen mit einem einfachen Gesetz von oben her zu verwirklichen. Wie auf anderen Gebieten des öffentlichen Lebens, so bleibt auch hier nur der – allerdings etwas mühsamere – Weg offen, in sorgfältiger Abklärung der einzelnen Verhältnisse nach und nach einen Gesamtplan anzustreben, der technisch befriedigt und zudem den Vorteil besitzt, ohne wirkliche Härte den Lebensinteressen aller Beteiligten zu dienen. Es ist wichtig, daß beide Parteien, sowohl der Grundbesitzer wie die Behörde, auf menschlicher Ebene – und erst im äußersten Fall vor dem Forum des Bundesgerichtes – miteinander ins Gespräch kommen, um die gegenseitigen Bedürfnisse abzuklären.

Daß es vor allem durch Entgegenkommen der Steuerbehörden möglich ist, die Forderung der Landwirtschaftszone auch ohne die gesetzliche Handhabe in großen Zügen zu verwirklichen, hat vor kurzem Hermann Hess bewiesen, der als Baufachlehrer an der Landwirtschaftlichen Schule Strickhof in Zürich wie als Mitinhaber eines lebenskräftigen Bauernhofes am Zürcher Stadtrand die Verhältnisse aus nächster Nähe kennt.

In breiten Kreisen herrscht die Ansicht, als ob die meisten Bauern nur darauf warten würden, ihre Heimwesen so rasch als möglich zu Spekulationspreisen loszuwerden. Das ist nicht immer so. Denn viele Bauern besitzen nicht nur zu ihrem Beruf, sondern auch zu ihrem angestammten Boden so viel Liebe, daß sie sehr gern bereit wären, die landwirtschaftliche Zone am Rand der Städte weiterzubebauen. Diese Liebe hat dabei noch sehr reale Gründe. So können Bauernkinder in der Stadt für wenig Geld eine vorzügliche Schulbildung genießen, und der Bauer kann den Ertrag aus Feld und Stall zu weit besseren Preisen verkaufen als sein Kollege im abgelegenen Dorf. Dem jungen Landwirt verbleibt in der Regel genügend Land, welches ihm mit dem staatlichen Pachtland zusammen eine anständige bäuerliche Existenz gewährt. Wird dagegen ein solcher Stadtrandbauernhof liquidiert, so ist es sehr unwahrscheinlich, daß auf weite Sicht alle Angehörigen einen so gesunden Rückhalt finden werden, wie ihn ein angestammter Hof zu bieten vermag. Der augenblickliche Reichtum ist eine große Versuchung, die bäuerliche Einfachheit aufzugeben, und oft ist der Erlös in wenigen Jahren dahingeschmolzen.

Die Vorbedingung für eine lebensfähige bäuerliche Existenz in der Nachbarschaft der Stadt ist jedoch ein am Stadtrand arrondiertes Gewerbe. Denn landwirtschaftliche Parzellen, die von städtischen Quartieren umschlossen werden, oder Bauernhäuser an verkehrsreichen Ausfallstraßen sind Rückzugsposten, die sich auf die Länge nicht halten können.

Das neue Steuergesetz des Kantons Zürich vom 8. Juli 1951 hat in wichtiger Würdigung dieser Verhältnisse versucht, dem Bauernstand die

Liquidation derart exponierter Posten zu erleichtern. Nach diesem Gesetz sind Handänderungen, die infolge von Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung oder Rechtsgeschäften zur Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen vorgenommen werden, von der Handänderungssteuer und der Grundstücksgewinnsteuer – die allein bis zu vierzig Prozent des Gewinnes betragen kann – befreit.

Hermann Hess berichtet von einem Fall, in dem diese Maßnahme zum Segen aller Beteiligten funktioniert hat. Mitten in einem aufstrebenden Industrieort lag auf engem Raum ein landwirtschaftliches Heimwesen eingeklemmt. Der Misthaufen zierte den Straßenrand, und es war kaum mehr ein Fußbreit Platz vorhanden, wo die landwirtschaftlichen Geräte und Brennholz Raum gefunden hätten. Zudem stieß dieser Hof auf einer Seite an ein Industrieunternehmen, welches dringend Land zur Erweiterung benötigte. So entschloß sich schließlich der Eigentümer zum Verkauf. Sein Architekt richtete im Sinne des neuen Gesetzes ein Gesuch um Erlaß der Grundstücksgewinnsteuer an die Gemeinde, was auch bewilligt wurde. Dieses Entgegenkommen ermöglichte dem Landwirt ohne jede weitere staatliche Hilfe, seinen Betrieb an die Peripherie der Gemeinde zu verlegen. Er erhielt die Auflage, die erlassene Steuer nachzuzahlen, wenn er den neuen Hof zu Spekulationszwecken veräußern würde. Auf diese einfache Weise hat sich die Gemeinde an der Grenze draußen eine landwirtschaftliche Zone auf Jahrzehnte gesichert, der Industrieunternehmer ist zu seinem benötigten Erweiterungsareal gekommen, und im Ortsinnern gab es Ordnung und vermehrte Verkehrssicherheit.

Leider scheint es vielen Gemeinden, ja sogar der finanziertigen Stadt Zürich, schwerzufallen, ihre planerischen Interessen durch eine entsprechende Steuerpolitik zu unterstützen. Die durch das Fehlen einer klaren Steuerpraxis bestehende Unsicherheit sollte so rasch wie möglich behoben werden. Immer wieder kommt es vor, daß ein Bauer ein Landstück, das in einer Bauzone liegt und dessen Bewirtschaftung darum unmöglich wird, abtauschen möchte. Er findet für ein solches Tauschgeschäft das Interesse eines Bauunternehmers, der nun zuerst in der landwirtschaftlichen Zone Land als Realersatz erwerben muß, damit er den Tausch vollziehen kann. Er kauft dieses Land zum Spekulationspreis und zahlt die entsprechenden Steuern dafür. Dies ist so weit ganz in Ordnung. Der nachfolgende Tausch gilt aber wiederum als Handänderung, bei der nun nochmals eine halbe Handänderungssteuer auf der Basis des Spekulationswertes erhoben wird!

Durch ein vernünftiges Landtauschverfahren könnte mancher gefährdete Landwirt sein Gut zu einem lebensfähigen Gewerbe abrunden. Daß aber auf einem Grundstück, welches steuertechnische Lasten von Bauland zu tragen hat, die landwirtschaftliche Nutzung in den meisten Fällen zum kaufmännischen Widersinn wird, leuchtet auch dem Laien ein. Diese Tatsache widerspricht nicht nur der Logik, sondern auch den Lebensinteressen aller Beteiligten. Wenn etwas mit allem Nachdruck gewünscht werden darf, so ist es wohl eine vermehrte Zusammenarbeit der Steuerpolitik und der planerischen Bedürfnisse. *Oscar Walsei*