

Zeitschrift: Rote Revue : sozialistische Monatsschrift
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 42 (1963)
Heft: 5

Artikel: Wer trägt die Grundstückgewinnsteuer?
Autor: Klöti, Emil
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-337454>

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: 10.01.2026

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

Demokratie. In dem Maße, in dem die Zahl der verantwortlichen Stellen in der Wirtschaft ansteigt, nimmt auch die Demokratisierung der Wirtschaft zu. Und es ist gerade die steigende Komplexität der Gesellschaft, die diese Entwicklung fördert! Die «Vergesellschaftung des Menschen», ein altes Schreckgespenst des Liberalismus, erweist sich mehr und mehr als eine Vermenschlichung der Gesellschaft.

EMIL KLÖTI

Wer trägt die Grundstückgewinnsteuer?

Die Verbände der Grund- und Hauseigentümer bekämpfen die Grundstückgewinnsteuer vor allem mit der Begründung, daß es dem steuerpflichtigen Verkäufer möglich sei, die Steuer auf den Käufer zu überwälzen, und daß ein Käufer als Miethausbesitzer in der Lage sei, die Steuerlast auf die Mieter fortzuwälzen. Diese Auffassung wird nicht nur von Interessenten, sondern auch von Professoren, Hypothekarbankdirektoren und Liegenschaftensagenten vertreten. Von anderer Seite wird ebenso überzeugt die Überwälzbarkeit der Steuer verneint. Der einzelne Bürger hat zu wenig Einblick in die Verhältnisse, daß er sich in diesem Widerstreit der Meinungen ein Urteil bilden könnte. In seiner Unsicherheit ist er leicht geneigt, die Grundstückgewinnsteuer abzulehnen, solange der Wirrwarr der Meinungen fortbesteht. Das ist heute, wo die Boden- und Wohnungsfrage zu einem politischen Problem erster Ordnung geworden ist, besonders bedauerlich. Es ist daher zu wünschen, daß die Frage der Überwälzbarkeit der Grundstückgewinnsteuer in öffentlicher Aussprache weiter erörtert werde, damit man schließlich zu einer für das praktische Leben genügenden Antwort kommt. Der Verfasser dieser Zeilen will versuchen, seine Ansicht, daß diese Steuer nicht überwälzbar sei, etwas ausführlicher darzulegen. Er hofft, daß sich Vertreter der gegenteiligen Auffassung ebenfalls zum Worte melden und daß die Diskussion die gewünschte Abklärung bringen werde.

Wesen und Gestalt der Grundstückgewinnsteuer

Vorgängig der Erörterung der Frage der Überwälzung der Grundstückgewinnsteuer, die wir nachstehend abgekürzt mit GGSt bezeichnen, ist es angebracht, die Leser kurz über das Wesen und die Gestalt der GGSt zu orientieren.

Nach den Bestimmungen des Bundes und der Kantone über die Einkommenssteuer gehören zum steuerpflichtigen Einkommen des einzelnen Steuerzahlers nicht nur die Einnahmen aus Erwerbstätigkeit und der Ertrag des Vermögens, sondern auch alle Einnahmen aus andern Einnahmequellen, so auch die Kapitalgewinne, die beim Verkauf von Wertschriften oder von Liegenschaften gemacht werden. Die vielfach sehr hohen Liegenschaftengewinne verdanken die Verkäufer nicht einer eigenen Arbeitsleistung, sondern der allgemeinen Zunahme der Liegenschaftpreise bei günstiger wirtschaftlicher Konjunktur und besonders in rasch wachsenden Ortschaften.

Die Zunahme der Bevölkerung eines Gemeinwesens zwingt dieses zu großen Ausgaben, besonders im Bau-, Schul- und Fürsorgewesen. Man hält es daher mit Recht für angebracht, daß die Liegenschaftenverkäufer einen Teil ihrer unverdienten Gewinne an das Gemeinwesen abtreten. Die bloße Besteuerung des Gewinnes als Teil des steuerpflichtigen Einkommens dient diesem Zwecke nicht in genügendem Maße. Basel sichert sich einen Anteil am Gewinn, indem es für diesen Zuschläge zur Einkommenssteuer fordert. Der Kanton Zürich schlug einen andern Weg ein. Seine Gemeinden erheben eine selbständige Grundstückgewinnsteuer, dafür verzichten Kanton und Gemeinden auf Einbezug dieser Gewinne in das steuerpflichtige Gesamteinkommen der Pflichtigen. Die GGSt ist aber auch hier ihrem Wesen nach eine Einkommenssteuer, wenn sie auch zur Gruppe der Objektsteuern gehört.

Da wir am Beispiel der zürcherischen GGSt die Frage der Überwälzbarkeit näher prüfen wollen, sei ihre Gestalt in Kürze geschildert.

Steuerpflichtig ist der Verkäufer des Grundstückes. Objekt der Steuer ist nicht etwa der Verkaufspreis, sondern der reine Gewinn, den der Verkäufer dabei macht. Als Grundstücksgewinn gilt der Betrag, um den der Verkaufserlös die Anlagekosten, das heißt den seinerzeitigen Erwerbspreis mit Zuzählung späterer Aufwendungen, übersteigt. Der Normalsatz der GGSt beträgt:

| | | |
|------|----------------------|-----------|
| 10 % | für die ersten | Fr. 2 000 |
| 15 % | » » weiteren | » 3 000 |
| 20 % | » » » | » 4 000 |
| 25 % | » » » | » 6 000 |
| 30 % | » » » | » 10 000 |
| 35 % | » » » | » 25 000 |
| 40 % | » » Gewinnteile über | » 50 000 |

Diese progressiven Steuersätze gelten für Verkäufe, die innert fünf Jahren seit dem Zeitpunkt, da der Verkäufer das Grundstück erworben hat, erfolgen. Bei längerer Besitzdauer wird die Steuer schrittweise ermäßigt. Die Ermäßigung beträgt bei einer Besitzdauer von vollen fünf Jahren 5 Prozent, bei einer solchen von sechs Jahren 8 Prozent, bei einer solchen von sieben

Jahren 11 Prozent, bei einer solchen von 19 Jahren 47 Prozent und bei einer solchen von 20 und mehr Jahren 50 Prozent. Ist zum Beispiel noch bloß dreijähriger Besitzdauer ein Gewinn von 50 000 Franken realisiert worden, so beträgt die GGSt 29,4 Prozent, also 14 700 Franken, nach zehnjähriger Besitzdauer 20 Prozent weniger, also Fr. 11 760, nach 15jährigem Besitz 35 Prozent weniger, also 9555 Franken und nach mehr als 20jährigem Besitz 50 Prozent weniger also 7350 Franken. Das Maximum der Steuer bei kürzester Besitzdauer und Gewinnen von Hunderttausenden von Franken beträgt fast 40 Prozent des steuerbaren Gewinnes.

Was sagt die Finanzwissenschaft zur Steuerüberwälzung?

Die Überwälzung einer Steuer liegt vor, wenn der gesetzlich zur Zahlung der Steuer Verpflichtete sie nicht selbst trägt, sondern ganz oder teilweise auf einen Dritten abschiebt. Die Frage, ob eine Überwälzung möglich sei, ist für den Gesetzgeber sehr wichtig. Der Finanzwissenschaftler ist aber leider außerstande, ihm eine sichere Antwort zu geben, denn die Wirkung einer wirtschaftlichen Transaktion wird in unserer komplizierten Wirtschaft durch eine ganze Reihe von Faktoren beeinflusst, deren Stärke sehr verschieden und nicht genau bekannt ist, so daß die Endwirkung als Resultante aller in Betracht kommenden Faktoren nicht abgeschätzt werden kann. Mangels sicherer Grundlagen sind denn auch sehr verschiedene Steuerüberwälzungstheorien aufgestellt worden. Wir wollen uns hier mit diesem Dschungel von Theorien nicht näher befassen. Es sei nur erwähnt, daß nach der heute herrschenden Meinung der Wissenschaftler im allgemeinen direkte Steuern, wie die Einkommenssteuern verschiedener Art, zu denen die GGSt gehört, die Vermögenssteuern, ferner Erbschaftssteuern, Kopfsteuern und Monopolsteuern nicht überwälzbar sind. Es gibt bei allen diesen Steuern Ausnahmefälle, wo diese Regel nicht gilt. Aber sie sind meistens selten und fallen daher für die Beurteilung der praktischen Frage, ob eine bestimmte Steuer überwälzbar sei, nicht in Betracht. Wir wollen daher bei der Theorie nicht länger verweilen, sondern am konkreten zürcherischen Beispiel die Frage der Überwälzbarkeit der GGST näher prüfen.

Das Markten um den Preis

Zunächst wollen wir uns das Verhalten von Verkäufer und Käufer vor Augen halten. Dabei sei vorausgesetzt, daß beide Parteien genügend versiert sind und ihre Interessen wahrzunehmen verstehen. Auf keinen Fall ist anzunehmen, daß der Käufer weniger intelligent sei als der Verkäufer und daher von diesem überlistet werden könne. Er ist in der Regel ein auf-

geweckter Mensch, der weiß, was er will und sich überlegt, bis zu welchem Preis er sich hinaufmarkten lassen könne, ohne befürchten zu müssen, daß das geplante Unternehmen zu einem Verlustgeschäft werde. Selbstverständlich strebt der Verkäufer den höchstmöglichen und der Käufer den tiefstmöglichen Preis an. Nehmen wir an, der Verkäufer fordere zunächst einen Preis von 250 000 Franken und der Käufer beginne mit einem Angebot von 170 000 Franken, sei aber willens, im äußersten Fall einen Kaufpreis von 200 000 Franken zu akzeptieren. Der Verkäufer weiß vom Beginn der Verhandlungen an, daß er voraussichtlich eine Gewinnsteuer zu zahlen hat, und erkundigt sich vielfach bei der Steuerverwaltung, wie groß sie unter gewissen Annahmen sein werde. Wie verwertet er die Aussicht auf die Steuer gegenüber dem Käufer? Es sind verschiedene Möglichkeiten denkbar. Der eine findet es nicht für vorteilhaft, dem Käufer auf die Nase zu binden, daß er eine hohe GGSt zahlen müsse, da dieser dann den mutmaßlichen Gewinn kennt und weniger zum Nachgeben bereit ist. Ein anderer jammert ganz allgemein über die Steuer, ohne nähere Angaben zu machen. Verhältnismäßig wenige verlangen, daß der Käufer die GGSt übernehme und stipulieren das im Kaufvertrag. Erklärt sich in unserem Beispiel der Verkäufer mit einem Preis von 200 000 Franken einverstanden unter der Bedingung, daß der Käufer die GGSt im Betrage von 15 000 Franken übernehme, so bedeutet das für den Käufer einen Kaufpreis von 215 000 Franken. Will er nicht über die Grenze von 200 000 Franken hinausgehen, so lehnt er die Forderung ab, und es scheitern die Verhandlungen. Natürlich wäre der Käufer bereit, die GGSt zu übernehmen, wenn der nominelle Preis und die Steuer *zusammen* nicht mehr als 200 000 Franken betragen, wenn also der nominelle Preis zum Beispiel *186 600 Franken* und die GGSt 13 400 Franken betragen würden. Der nominelle Kaufpreis und die GGSt zusammen sind für beide Teile der *wahre Kaufpreis*, der auch der Berechnung der GGSt zugrunde gelegt wird. Übernimmt der Käufer im letzten Beispiel vertraglich die GGSt im Betrage von 13 400 Franken, so bedeutet das im Grunde nichts anderes, als daß er vom wahren Kaufpreis von 200 000 Franken 186 400 Franken bar und die restlichen 13 400 Franken durch Übernahme einer Schuld des Verkäufers in diesem Betrage gegenüber einem Dritten, das heißt in diesem Falle gegenüber der Gemeinde bezahlt. Es ist nicht anders, als wenn er sich verpflichtet hätte, anstelle des Verkäufers einem Hypothekargläubiger 13 400 Franken zu zahlen.

Eine noch so deutliche vertragliche Belastung des Käufers mit der Steuerschuld des Verkäufers beweist nicht, daß die GGSt wirklich auf den Käufer überwältzt worden ist, denn die äußere Gestalt einer Transaktion entspricht nicht immer dem wirklichen wirtschaftlichen Vorgang. Die entscheidende Frage ist in unserem Beispiel, ob die Parteien sich auch dann,

wenn keine GGSt-Pflicht bestanden hätte, im freien Spiel von Angebot und Nachfrage auf den gleichen wahren Preis von 200 000 Franken geeinigt hätten. Beim Versuch, dies zu beantworten, darf man nicht vergessen, daß die GGSt an sich mit dem Grundstück keinen Zusammenhang und daher für den Käufer keine Zwangsfolgen hat. Der Verkäufer ist nicht als Grundeigentümer steuerpflichtig, er hat erst nach der Veräußerung des Grundstückes als Nichtmehreigentümer eine Gewinnsteuer zu zahlen. Die Frage der Überwälzbarkeit ist daher vorwiegend psychologischer Natur. Ein Steuerbeamter, mit dem wir uns über die Überwälzungsfrage unterhalten haben, vertrat die Ansicht, daß die GGSt-Pflicht die Verkäufer zur Erhöhung ihrer Preisforderungen bewege. Auf unsere Frage, ob denn die Käufer nicht doch nur die Preise bezahlen, die sie für sich tragbar erachten, unbekümmert darum, ob der Verkäufer diesen in zwei Teile, nämlich in einen nominell niedrigen Preis und die GGSt-Zahlung, zerlege, antwortete er, für den Käufer sei der Erwerb des Grundstückes meistens so wichtig, daß er bereit sei, dafür «jeden Preis» zu bezahlen. Das beweist jedoch nicht, daß er nicht auch dann, wenn keine GGSt in Frage gewesen wäre, «jeden Preis» bezahlt hätte. Der vom Käufer bezahlte hohe Preis ist auch in einem solchen Fall in der Regel die Wirkung einer starken Nachfrage und nicht die Wirkung der GGSt. Wir wollen nicht behaupten, daß nicht Ausnahmen von der Regel möglich seien; auf alle Fälle wären sie so selten, daß sie praktisch nicht in Betracht kämen.

Alle diese Überlegungen führen uns, in Übereinstimmung mit der herrschenden Lehre der Finanzwissenschaft, zum Schluß, daß die GGSt nicht überwälzbar ist.

Die Grundstückgewinnsteuer bewirkt keine Erhöhung der Mietpreise

Sind wir vorstehend zum Schluß gekommen, daß die hohen Bodenpreise das Ergebnis von Angebot und Nachfrage sind und nicht oder nicht spürbar niedriger wären, wenn keine GGSt erhoben würde, so folgt daraus logisch, daß es mangels einer Überwälzung der GGSt auf den Käufer keine Fortwälzung der Steuer auf den Mieter geben kann. Selbstverständlich ist der für das Grundstück bezahlte wahre Preis Teil der Anlagekosten eines Miethauses, und es hat ihn letzten Endes der Mieter in seinem Mietpreis zu verzinsen. Immerhin wäre die Belastung des Mieters mit dem Zins für die erhöhten Landerwerbskosten nicht in jedem Einzelfall gesichert, denn auch auf dem freien Wohnungsmarkt (wir sehen hier vom Mieterschutz ab) wirkt das Gesetz von Angebot und Nachfrage. Herrscht drückende Wohnungsnot, wie heute in Zürich, so kann der Vermieter mühelos den Mietpreis verlangen, der die volle Rendite verspricht. Herrscht aber Wohnungsüberfluß,

so muß sich der Vermieter mit dem marktmäßigen Mietpreis begnügen, auch wenn dieser keine genügende Rendite verspricht, denn das ist für ihn immer noch günstiger als das Leerlassen der Wohnung.

Nehmen wir, entgegen unserer Auffassung, an, die Erhebung einer GGSt habe zur Folge, daß der Verkäufer in seiner Forderung zäher und der Käufer nachgiebiger sei als sonst, und daß deshalb doch eine gewisse Erhöhung der Verkaufspreise und bei Miethäusern letzten Endes eine entsprechende Steigerung der Mietpreise erfolge. Es stellt sich dann die Frage, wie stark die preissteigernde Wirkung sein könnte. Der Zürcher Kantonsstatistiker Dr. O. Wartenweiler hat in seiner Abhandlung «Zürcher Grundstückgewinnsteuer-Statistik 1952–1954»* darauf eine Antwort zu geben versucht. Er führt aus:

«Wie bei mancher andern Steuer stellt sich auch bei der Grundstückgewinnsteuer die Frage der Überwälzbarkeit. Ist das Subjekt der Steuer tatsächlich auch ihr Träger, oder schlägt es die Steuer auf den Verkaufspreis und überwälzt es sie damit auf den Erwerber? Trifft das zweite zu, so bewirkt die Besteuerung der Grundstückgewinne natürlich eine Erhöhung der Liegenschaftenpreise und, falls eine Überwälzung auf den Mieter erfolgt, auch der Mietzinse.

Eine eindeutige Antwort auf diese Frage konnte die Finanzwissenschaft bisher nicht geben, doch herrscht heute die Meinung vor, die Grundstückgewinnsteuer sei im allgemeinen nicht überwälzbar. Wie dem aber auch sei, hier geht es uns nur darum, anhand unserer statistischen Unterlagen zu zeigen, daß die praktische Bedeutung dieser Frage im allgemeinen stark überschätzt wird.

Wie wir an früherer Stelle ausführten, belief sich im Kanton Zürich der Grundstückgewinnsteuerbetrag im Jahresmittel 1952/54 auf 18,6 Millionen Franken, während die Verkaufspreissumme aller rechtlich steuerpflichtigen Handänderungen 565 Millionen Franken und die der besteuerten allein 406 Millionen erreichte. Selbst wenn nun in jedem Fall der ganze Steuerbetrag überwälzt worden wäre – eine Annahme, die in diesem Ausmaß bestimmt nicht zutrifft –, so hätte dies die Verkaufspreissumme aller rechtlich pflichtigen Handänderungen um nur 3,4 Prozent und die der besteuerten Handänderungen allein um auch nicht mehr als 4,8 Prozent erhöht. Für die einzelnen Hauptgebiete und die einzelnen Erhebungsjahre ergeben sich keine nennenswerte Abweichungen. Dagegen variiert der Prozentsatz hin-

* Erschienen als Heft 44 der «Statistischen Mitteilungen des Kantons Zürich» (Mai 1959). Zusammen mit der Abhandlung von Dr. Zuppinger «Die zürcherische Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer» in Heft 3 der «Veröffentlichungen des kantonalen Steueramtes Zürich» (1956) bietet sie für jeden, der sich mit dem Problem der Grundstückgewinnsteuer näher befassen will, eine vorzügliche Orientierung.

sichtlich der Besitzdauer – auf die Verkaufspreissumme der besteuerten Handänderungen bezogen – zwischen 2,4 Prozent bei einer Besitzdauer von weniger als fünf Jahren und 6,3 Prozent bei einer solchen von 20 und mehr Jahren.

Wenn es sich bei diesen Zahlen auch nur um Durchschnittswerte handelt, und es an starken Abweichungen in Einzelfällen nicht fehlt, so steht immerhin fest, daß die Grundstückgewinnsteuer auch bei totaler Überwälzung die Liegenschaftspreise im allgemeinen nicht wesentlich gesteigert hätte.»

Nehmen wir an, was immer noch unwahrscheinlich ist, daß der Steuerertrag von 18,6 Millionen Franken zu einem Drittel, also mit rund 6 Millionen Franken überwält und bis zum letzten Besitzer fortgewälzt werden könne, so bedeutet dies eine Erhöhung der Verkaufssumme der rechtlich steuerpflichtigen Fälle um 1,1 Prozent und derjenigen der besteuerten Fälle um 1,6 Prozent. Für den Besitzer eines Miethauses wäre die Wirkung dieser Verteuerung des Landerwerbes auf die Gesamtanlagekosten so minim, daß sie praktisch bedeutungslos wäre. Da die Zahl der 1952/54 im Jahresmittel erfolgten 3851 besteuerten Verkäufe zweifellos nur einen geringen Bruchteil der Zahl aller Grundstücke ausmachte, ferner die Summe der Verkaufspreise im Betrage von 406 Millionen nur 3,4 Prozent beziehungsweise 2,7 Prozent des von Fachleuten auf 12 bis 15 Milliarden geschätzten Steuerwertes aller Grundstücke des Kantons beträgt und die einzelnen GGSt-Beträge sehr verschieden hoch sind, erscheint es als ausgeschlossen, daß durch die Erhebung der GGSt der Marktpreis der Mietwohnungen spürbar beeinflußt werde.

Zu einigen weiteren Einwendungen gegen die Grundstückgewinnsteuer

Es wird als ungerecht bezeichnet, daß der Mehrwert eines Grundstückes nur dann speziell besteuert wird, wenn eine Handänderung stattgefunden hat, so daß der Grundeigentümer, der seine Liegenschaft nicht verkauft, sondern selbst überbaut und von der vergrößerten Rentabilität profitiert, unbelastet bleibt. Der Vorwurf ist nicht unbegründet, und es ist zuzugeben, daß man sich der Einfachheit zuliebe mit einer etwas rohen Form der Steuer zufrieden gab. Eine Abhilfe in dem Sinne, daß langjähriger Besitz mit einer Mehrwertsteuer belastet würde, begegnet jedoch so starken praktischen Bedenken, daß sie von keiner Seite begehrt wird.

Man stößt sich sodann daran, daß die GGSt gleich wie Verbrauchs- und Verkehrssteuern die individuelle Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen unberücksichtigt läßt. Das ist zutreffend. Man wird aber der GGSt nicht gerecht, wenn man sie für sich allein betrachtet. Hat man ihr auch aus Gründen der Zweckmäßigkeit die Gestalt einer selbständigen Steuer gegeben,

so ist sie finanzpolitisch doch als Zuschlag zur allgemeinen Einkommenssteuer gedacht und ist in Verbindung mit ihr zu würdigen. In dieser Eigenschaft ist sie durchaus annehmbar, sofern die Einkommenssteuer selber auf die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen im wünschbaren Maße Rücksicht nimmt. Übrigens trägt auch die GGSt im Rahmen des praktisch Möglichen dem Grundsatz der Besteuerung nach der individuellen Leistungsfähigkeit durch die progressive Erfassung der Gewinne entsprechend ihrer Höhe Rechnung. Durch Degression des Steuersatzes entsprechend der Besitzdauer berücksichtigt sie überdies in einigermassen dem stärkeren oder schwächeren spekulativen Charakter des Verkaufs Rechnung.

In diesem Zusammenhang ist darauf aufmerksam zu machen, daß der Verkäufer heutzutage in der Regel einen Grundstücksgewinn realisiert, der das Mehrfache des im Grundstück steckenden Eigenkapitals ausmacht. Ein Beispiel möge dies zeigen:

Nehmen wir an, ein Landwirt verkaufe nach dreißigjährigem Besitz sein Heimwesen im Anlagewert von Fr. 100 000 zum Preise von 300 000 Franken. Vom Gewinn im Betrage von 200 000 Franken hat er der Gemeinde eine GGSt von 37 350 Franken abzuliefern. Bestand das Anlagekapital seines Heimwesens aus 20 000 Franken Eigenkapital und 80 000 Franken Hypotheken, so hat er vom Verkaufsrecht von 300 000 Franken zur Abzahlung der Hypothekarschuld von 80 000 Franken zu verwenden. Es bleiben ihm 220 000 Franken und nach Bezahlung der GGSt noch 182 650 Franken. Er hat also sein Eigenkapital von 20 000 Franken auf 182 650 Franken erhöhen können.

Die Bedeutung der Grundstückgewinnsteuer für die zürcherischen Gemeinden

Es zeugt von staatspolitischer Klugheit, daß der zürcherische Gesetzgeber die GGSt als ausschließlich kommunale Steuer einführte unter Verzicht auf die Besteuerung der Grundstückgewinne als Bestandteile der steuerpflichtigen Einkommen, sind es doch vor allem die Gemeinden, die bei rascher Entwicklung zu großen Ausgaben gezwungen sind und Gefahr laufen, in eine Finanznot mit ihren bekannten Wirkungen zu geraten. Das Opfer, das der staatliche Fiskus bringt, ist bescheiden, wenn man in Betracht zieht, daß der Staat andernfalls vermehrte Staatsbeiträge an Gemeinden zu leisten hätte. Indem er den Gemeinden diese Steuerquelle zur Verfügung stellt, schont er ihre Selbstverwaltung und ist nicht gezwungen, die Zahl der staatlichen Aufsichtsbeamten zu vermehren.

Seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges sind zufolge des Anstiegens der Bodenpreise die Erträge der GGSt in ungeahntem Maße gewachsen. Sie ermöglichten selbst den in besonders starker Entwicklung befindlichen

Gemeinden, nicht nur die neuen Aufgaben zu bewältigen, sondern sogar die Schuldenlast zu verringern und den Steuerfuß herabzusetzen. Einige Zahlen, die wir den unvollständigen Statistiken entnommen haben, lassen erkennen, wie willkommen die Steuer den Gemeinden war.

In der Stadt Zürich belief sich ihr durchschnittlicher Jahresertrag in den Jahren 1934 bis 1949 auf 376 000 Franken, von 1941 bis 1950 auf 1 579 000 Franken, von 1951 bis 1955 auf 13 277 000 Franken, und von 1956 bis 1961 auf 25 063 000 Franken. Den Höchstbetrag lieferte das Jahr 1961 mit 36,5 Millionen. Der Ertrag der GGSt machte in der ersten Periode 0,8 Prozent aller Steuereinnahmen aus, in der letzten aber 18,6 Prozent. Der Gesamtertrag der Jahre 1952 bis 1961 belief sich auf 198,6 Millionen. Ihm ist es zu verdanken, daß trotz den großen Bauaufgaben die ungedeckte Schuld am Schluß des Jahrzehntes nicht größer war als an seinem Anfang (rund 35 Millionen Franken).

Im Finanzhaushalt einer größeren Zahl der 170 andern Gemeinden spielte die GGSt im Jahre 1960 noch eine wesentlich bedeutendere Rolle als in dem der Stadt Zürich. In 25 Gemeinden warf sie mehr ab als die ordentlichen (direkten) Steuern. In 18 Gemeinden machte sie sogar mehr als die Hälfte aller Steuereinnahmen aus, und zwar in 9 Gemeinden 50 bis 60 Prozent derselben, in 7 Gemeinden 61 bis 70 Prozent und in 2 Gemeinden sogar 80 Prozent. In der kleinen Gemeinde Wettswil mit 734 Einwohnern belief sich die Einnahme aus den allgemeinen (direkten) Steuern auf 87 000 Franken, der Ertrag der GGSt jedoch auf 473 000 Franken (644 Franken pro Einwohner).

Der Gesamtertrag der GGSt aller Gemeinden mit Einschluß der Stadt Zürich belief sich im Jahre 1960 auf 84,4 Millionen. Er machte rund 20 Prozent der besteuerten Reingewinne (422 Millionen) aus. Nach Ablieferung der GGSt blieben immer noch 338 Millionen in den Taschen der Verkäufer.

Es ist ausgeschlossen, daß die Erträge der GGSt immer so hoch sein werden wie in der heutigen Zeit überhitzter Konjunktur. Sie werden vielmehr bei der Rückkehr zu normaler Konjunktur beträchtlich zurückgehen. Immerhin wird die GGSt ein wertvolles Glied im zürcherischen Gemeindesteuersystem bleiben. Es denkt denn auch niemand ernstlich an ihre Abschaffung.

Schlußbemerkungen

Die Öffentlichkeit ist seit Jahren beunruhigt durch das starke Anwachsen der Bodenpreise, das eine Erhöhung der Anlage- und Nutzungskosten der Liegenschaften und damit auch eine Erhöhung der Miet- und Pachtzinse zur Folge hat.

Der Preisanstieg ist die Wirkung vorab der baulichen Entwicklung des Gemeinwesens, die für dieses mit großen Ausgaben auf Kosten der Steuerzahler verbunden ist.

Es sind daher weite Kreise der Auffassung, daß von den großen, nicht durch eigene Arbeit der Eigentümer verdienten Gewinnen, die beim Verkauf von Grundstücken gemacht werden, wenigstens ein Teil in der Gestalt der GGSt dem Gemeinwesen abgetreten werden sollte.

Manche zögern, für diese gerechte Forderung einzutreten, weil sie befürchten, daß die GGSt vom Verkäufer auf den Käufer und seine Nachfolger überwältigt werde und letzten Endes gleich wie Grundsteuern die Mieter und Pächter belaste.

Die nähere Prüfung der Frage führt jedoch zum Ergebnis, daß eine Überwälzung der GGSt bis zum Mieter oder Pächter nicht oder nur in seltenen Ausnahmefällen möglich ist.

Die GGSt verdient daher weiteste Verbreitung.

Sie steht mit dem Bodenproblem nicht in engerem Zusammenhang. Mit ihrer Einführung braucht man daher nicht zuzuwarten, bis gewisse Bodenreformen erfolgt sind.

ERNST WEBER

Unterkunft für betagte Menschen

Die Erstellung von Alterswohnungen ist eines der vordringlichsten Probleme jedes fortschrittlichen Gemeinwesens. Die Stadt Zürich hat sich auf diesem Gebiete – dank der initiativen Leitung des Wohlfahrtsamtes – einen Namen geschaffen. Ernst Weber, Sekretär des Wohlfahrtsamtes, ist auf Grund seiner praktischen Erfahrungen in der Lage, die zahlreichen Aspekte dieses sozialen Problems allgemeinverständlich aufzuzeigen. Er ist im übrigen gerne bereit, überall beratend zur Seite zu stehen, wo die Erstellung von Alterswohnungen geplant wird.

R. L.

Die Lebenserwartung unserer Bevölkerung ist seit der Jahrhundertwende um mehr als zwanzig Jahre gestiegen. Mit der erhöhten Lebenserwartung haben sich in den letzten zwei Jahrzehnten aber auch entscheidende Wandlungen vollzogen. Die Probleme der alten Leute sind heute in fast allen Ländern akut geworden, ist ihre Zahl doch höher, als dies in der Menschheitsgeschichte je der Fall war. Die Lösung der Altersprobleme ist deshalb