

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 78 (1960)  
**Heft:** 17

**Artikel:** Der Steuerwert von Liegenschaften in der interkantonalen Steuergesetzgebung  
**Autor:** Koehn, G.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-64880>

### **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:** 23.02.2026

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

Mit der fortschreitenden Verknappung von Grund und Boden gewinnt das Problem der steuerlichen Bewertung der Liegenschaften und des Baulandes an Bedeutung.

Die starke Anspannung des Liegenschaftensmarktes hat mit der allgemeinen guten Wirtschaftslage zu einer starken Fluktuation des Liegenschaftensbesitzes geführt. Während die steuerliche Bewertung von Bauland in ländlichen Verhältnissen von der Tatsache ausgehen kann, dass der Baugrund noch landwirtschaftlich genutzt und demzufolge der Ertragswert als Massstab der Bewertung zu gelten hat, ändern sich die Verhältnisse in städtischen und halbstädtischen Gebieten. Hier haben die Liegenschaftswerte und vor allem der Boden an Wert sehr rasch zugenommen. Die Diskrepanz zwischen Alt- und Neubauliegenschaften hinsichtlich des Ertrages hat dazu geführt, dass Liegenschaften mit Altmieten lange vor Erschöpfung der Gebrauchsdauer abgebrochen und durch «rentablere» Neubauten ersetzt werden. Diese Entwicklung wird dort offensichtlich, wo der Bodenwert ein Mehrfaches des Gebäudewertes ausmacht. Diese Tatsache zwingt die Hausbesitzer oder Bauherren zu einer maximalen Ausnützung der Baufläche, bzw. des Baugrundes, der Bauräume und der Marktlage. Der mehrfache Besitzwechsel von Liegenschaften innert kurzer Zeit, wobei jede Handänderung einen Gewinn zeitigt, weisen auf eine gewisse «Konjunkturüberhitzung» hin.

Innerhalb der Vermögensbesteuerung kommt der Bemessung der Steuergrundlagen von Liegenschaften oder der Berechnung der Steuerwerte insofern eine gewisse Bedeutung zu, als jeder Steuer eine bestimmte wirtschafts- oder sozialpolitische Fernwirkung innewohnt. Die kantonale Steuergesetzgebung zeigt eine grosse Vielgestaltigkeit in der Bestimmung des Steuerwertes von Liegenschaften und des Baulandes. Bevor wir hierauf näher eintreten, möchten wir den Begriff der Liegenschaft genauer umschreiben, da dessen Auslegung in der Steuergesetzgebung oft begriffliche Unterschiede aufweist. Grundlage bildet Art. 655 des ZGB. Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind demnach: 1. Die Liegenschaften; 2. Die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte; 3. Die Bergwerke.

Die juristische Auslegung definiert die Liegenschaften als festbegrenzte Teile der Bodenfläche, mit oder ohne Bauten. Gebäude stellen dann nicht besondere Grundstücke dar; sie sind nur ein wesentlicher Bestandteil der Liegenschaft selbst. Die Praxis unterscheidet hier einfach in dem Sinne, als die Liegenschaft der Sammelbegriff ist für Grundstücke (im engeren Sinne) und Gebäude. In der gesetzgeberischen Definition finden wir im Steuerrecht die Einteilung, wie sie sich wie oben beschrieben ergibt. Als Grund und Boden wird dort auch einfach der unbebaute Grund bezeichnet, während der Boden des Gebäudes als Gebäudefläche gilt.

Die Grundvermögenssteuer (Grundwertsteuer) zeigt sich in zwei Gestalten: a) als objektive, der Ertragssteuer angenäherte; b) als subjektive, die Grundsätze der Vermögensbesteuerung verwendete Form. Für die Erhebung von Vermögensobjektsteuern ist in den meisten Fällen die Katastrierung die Grundlage. Die Bewertung des Vermögensstockes ist auf dem sog. Wertkataster aufgebaut. Dieser richtet sich entweder nach dem gemeinen Wert oder nach dem Ertragswert. Beide Methoden können bei normaler Wirtschaftslage zu den gleichen Ergebnissen führen, namentlich deshalb, weil ja der Verkehrswert in vielen Fällen sich geradezu auf dem Reinertrag des betreffenden Objektes aufbaut.

In Zeiten starken Wirtschaftsaufschwunges kann jedoch eine nicht unbeträchtliche Spannung zwischen diesen beiden Werten auftreten. Der Spannungsunterschied wird umso grösser werden, als z. B. durch staatliche Zwangsbewirtschaftung der Mieten die Erträge künstlich herunterschraubt werden. Im allgemeinen hat die Besteuerung

nach dem Ertragswert den Vorzug, dass sie am ehesten den objektiven Charakter dieser Steuerform zu wahren vermag (d. h. sie knüpft an die durch den Wirtschaftserfolg bedingte steuerliche Belastungsfähigkeit an). Die Anwendung des Kapitalisierungsfaktors, auf den wir im einzelnen noch zu sprechen kommen, zeigt in drastischer Form den Unterschied zwischen Ertrags- und Vermögensobjektsteuer. Bei gleichbleibendem Reinertrag sinkt der Ertragswert mit steigendem Zinsfuß und umgekehrt steigt der Ertragswert mit sinkendem Zinsfuß<sup>1)</sup>. Die Katasterwerte werden also bei gleichem Reinertrag — je nachdem in welchen Zeitpunkt die Bewertung nach dem Ertrag fällt — grosse Unterschiede ergeben. Die Gefahr, dass hier «irreelle» Wertgrößen für längere Zeit festgelegt werden, kann nur durch eine fortlaufende Katastrierung der Grundwerte gebannt werden, bzw. durch möglichst kurze Jahresintervalle zwischen den einzelnen Schätzungen. Die Besteuerung nach dem Verkehrswert, die sich eng an die erzielten und festgestellten Verkaufspreise anschliesst, ist eher in der Lage, grossen Wertveränderungen (in bezug auf Höhe und Intensität) in abnormen Zeiten Rechnung zu tragen. Voraussetzung ist dann jedoch eine genaue und fortlaufende Ergänzung der Kataster. Diese Ausrichtung zeigt aber den Nachteil, dass bei grossen Spannungen zwischen Ertragswert und Verkehrswert die Steuerleistung, bezogen auf den Reinertrag, entweder zu einer Ueberspannung oder Unterbelastung der steuerlichen Leistungsfähigkeit führt.

In der kantonalen Gesetzgebung fällt der staatlichen Gebäudeversicherung die Aufgabe der Katastrierung zu<sup>2)</sup>. Die Katastrierung der Liegenschaftswerte ist nicht einheitlich (Intervalle der Schätzung) und nicht überall anzutreffen.

Die Besteuerung des Grundbesitzes erfolgt in den meisten Kantonen innerhalb der Vermögensbesteuerung. Nur wenige Kantone (z. B. Zürich) haben die Grundbesitzbesteuerung zu einer Sondersteuer ausgeklammert. In den meisten Fällen wird deshalb der (Vermögens-) Liegenschaftenbesteuerung die Aufgabe einer Grundwertsteuer oder — bei entsprechenden Steuersätzen — Wertzuwachssteuer zugewiesen. Die Liegenschaftsvermögenssteuer erfüllt hier — mit der Betonung des objektsteuerähnlichen Charakters — die Aufgabe, den nicht anlässlich einer Handänderung besteuerten Wertzuwachs oder Kapitalgewinn (d. h. Grundstückgewinn- oder Kapitalgewinnsteuer) in fortlaufender Konsumation eines Teiles der Wertvermehrung zu besteuern.

Die steuerliche Belastung erfolgt a) mit der Festsetzung der (Steuer)-Bemessungsgrundlagen und b) mit der Bestimmung des Steuersatzes. Die Themastellung unserer Ausführungen ist die Untersuchung der Frage a), d. h. die vergleichsweise Darstellung der Steuerwerte von Liegenschaften in der interkantonalen Gesetzgebung mit Berücksichtigung der Behandlung von Bauland. Der Steuersatz

1) Beispiel: Ertrag Fr. 15 000.—		Verkehrswert Fr. 600 000.—	
Zinsfuß	Ertragswert	Zinsfuß	Kombinierter Wert
4 %	Fr. 375 000.—	4 %	Fr. 487 500.—
5 %	Fr. 300 000.—	5 %	Fr. 450 000.—
3 %	Fr. 500 000.—	3 %	Fr. 550 000.—

Wertveränderungen auf den ersten Wert (375 000.—) bezogen

1 : 0,8 : 1,33 ...

1 : 0,92 : 1,12

Die Wertrelationen sind also beim kombinierten Wert (Ertragswert + Verkehrswert : 2) bedeutend kleiner.

2) Die Katastrierung ist in der Schweiz föderalistisch geordnet. Grundvoraussetzung für die Katastrierung ist zunächst die Vermessung der katastrierten Grundstücke, sodann die Einordnung der vermessenen Grundflächen in verschiedene Kategorien der Ertragsfähigkeit (Bonitierung). Wir unterscheiden die sog. Ertragskataster im Gegensatz zu den Wertkatastern. Die in der Schweiz vorherrschende Form ist das Wertkataster. Diese Aufgabe erfüllen im überwiegenden Fall die kant. Gebäudeversicherungsanstalten (evtl. Grundbuchämter) und für die Ertrags- bzw. gemischten Kataster die Steuerregister.

wird uns in den nachfolgenden Ausführungen nicht weiter beschäftigen; er ist im einzelnen gegeben durch die Stufung der Steuersätze für das Vermögen (Vermögensbesteuerung).

Die Revue der kantonalen Steuergesetze zeigt die grundsätzliche Einteilung in a) landwirtschaftliche Grundstücke, b) Liegenschaften, die gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, c) übrige Liegenschaften bzw. Grundstücke, d) Bauland. Diese Einteilung ist nicht in allen Steuergesetzen einheitlich. In den Gesetzen und Verordnungen erfolgt oft nur eine Teilung in landwirtschaftlich beworbene und übrige Grundstücke, oder in landwirtschaftlich beworbene Grundstücke, Liegenschaften, die gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, sowie übrige Grundstücke, usw.

Die überwiegende Mehrzahl der kantonalen Steuergesetze besteuern den *landwirtschaftlich beworbenen Boden* (der die Grundlage einer bäuerlichen Existenz bildet) nach dem Ertragswert. In den meisten Fällen wird der Ertragswert aus dem Reinertrag unter Anwendung eines Kapitalisierungsfaktors von 4 % berechnet. Meist wird — ohne dass im Gesetz eine bestimmte Zahl festgehalten ist — auf einen sich über mehrere Jahre hin erstreckenden Durchschnittsertrag abgestellt (Kt. Glarus: § 16 des Steuergesetzes vom 30. 3. 52; Durchschnitt der letzten zehn Jahre). Eine gewisse Differenzierung nehmen die Kantone Zug und Thurgau vor. Beim ersteren wird gemäss § 26, Abs. 2 des Steuergesetzes das Grundstück zum Ertragswert, die zum Betrieb erforderlichen Gebäude jedoch nach dem Mittel aus Ertrags- und Verkehrswert bemessen. Hier macht sich bereits die Nähe des industriellen Einzugsgebietes von Zürich (Anspannung des Gebäudemarktes) bemerkbar. Der Kanton Thurgau bemisst den landwirtschaftlichen Steuerwert (VVO § 23 ff. des Steuergesetzes) nach folgender Formel:

$$2 \times \text{Ertragswert} + 1 \times \text{Verkehrswert}$$

3

Hier sehen wir bereits das Bestreben, den reinen Ertragssteuercharakter mit der Berücksichtigung des Verkehrswertes (der ja eine Folge der Ertrags- und Rentabilitätsverhältnisse ist) abzuschwächen.

Der Kanton Basel-Land nimmt ebenfalls eine Abschwächung vor (§ 32, Abs. 2 Steuergesetz vom 7. 7. 1952), indem Gebäude und landwirtschaftlich beworbener Boden ausserhalb des engeren Baugebietes nach dem Ertragswert besteuert wird, innerhalb des engeren Baugebietes der überbaute Boden, Hofraum und der Baumgarten eines landwirtschaftlichen Betriebes in dem durch die Katasterverordnung bestimmten Umfang zum Ertragswert angerechnet wird.

Der nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienende, übrige Boden (und Gebäude) erfährt in den verschiedenen kantonalen Gesetzen eine unterschiedliche Behandlung. Einen Unterschied zwischen Liegenschaften, die industriellen oder gewerblichen Zwecken dienen, machen die Kantone Graubünden, Obwalden, Solothurn, Thurgau (Abschreibung). Bei der Bewertung des nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Grund und Bodens dominiert die Besteuerung nach dem Verkehrswert oder dem Mittel aus Verkehrs- und Ertragswert.

Der Kanton Graubünden bewertet die *industriellen und gewerblichen Liegenschaften* (§ 12, der VVO zum Steuergesetz vom 16. 12. 1945) nach der Lage, dem Boden- und Zeitbauwert, dem Zustand der Liegenschaft, der Zweckmässigkeit der Anlagen, Ueberbauungswahrscheinlichkeit usw. Den Versuch, die Folgen der objektsteuerartigen Erfassung auszuschalten, bzw. zu mildern, finden wir in Art. 10 der VVO zum Steuergesetz des Kantons Obwalden. Der Steuerwert von industriellen oder gewerblichen Zwecken dienenden Liegenschaften bemisst sich nach dem Mittel aus dem Ertragswert einerseits und dem Bauwert zuzüglich dem Wert der Gebäudefläche und des Umschlusses andererseits (Wohn- und Geschäftshäuser, Art. 10 VVO vom 8. 5. 1949).

Bei der Ermittlung des Steuerwertes der übrigen Liegenschaften (d. h. nicht landwirtschaftlich genutzt) erfolgt die Bewertung der Grundstücke nach dem Mittelwert von Ertragswert und Verkehrswert. (Kt. Graubünden, § 8 der

VVO zum St. G. / Kt. Zug, § 15 VVO zum St. G. vom 7. 12. 46, § 26, Abs. 1 St. G.)

Die übrigen Steuergesetze und -Verordnungen bestimmen, dass die Liegenschaften nach dem Verkehrswert unter billiger Berücksichtigung des Ertragswertes bewertet werden sollen, wobei in den verschiedenen Steuergesetzen die textliche Abgrenzung allgemein gehalten ist. Von dieser Norm gibt es in den einzelnen Steuergesetzen der Kantone verschiedene Abweichungen, von denen wir interessehalber nur die wichtigsten aufführen.

Eine Trennung von Gebäuden und Grundstücken erfolgt in den Kantonen Aargau und Solothurn in dem Sinne, als die Gebäude nach dem Brandversicherungswert und die Grundstücke nach dem Verkehrswert besteuert werden<sup>3)</sup>. Im Kanton Aargau finden wir überdies noch die Korrektur des Ertragswertes um 300 Fr. pro ha abgestufte Wertstufen (§ 28, Abs. 1 und 2 des St. G.). Ausschliesslich nach dem Verkehrswert besteuern die Kantone Zürich<sup>4)</sup> und St. Gallen (Art. 40 des Steuergesetzes).

Wie mannigfaltig die Versuche sind, einen möglichst ausgewogenen Steuerwert zu finden, zeigen die folgenden Beispiele:

Kanton Appenzell A.-Rh.: Gemäss § 7 der VVO z. St. G. vom 28. 4. 46 erfolgt die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden nach dem Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertragswertes. Ist der Ertragswert höher als der Verkehrswert, so gilt der Ertragswert als Steuerwert.

Kanton Schwyz: (§ 25 des St. G. vom 10. 11. 46): Bewertung nach Verkehrs- und Ertragswert unter Abzug von 10 %.

Kanton Glarus: (§ 16, Abs. 2 des St. G. vom 6. 5. 34 und Abänderungen): Für die Gebäude wird der Steuerwert mit 60 % der Brandversicherungssumme angesetzt. Steht dieser Wert erheblich unter oder über dem Verkehrswert, so ist der Verkehrswert massgebend.

Wie wir oben erwähnten, kann der objektsteuerähnliche Charakter der Verögensteuer um so eher gewahrt werden, je sorgfältiger die Grundstückswerte ermittelt und in je kürzeren Intervallen sie katastriert werden. Hier ergeben sich grössere Unterschiede (z. B. Kt. Bern: Art. 53 des St. G. alle sechs Jahre; Kt. Luzern: § 36, Abs. 2 des St. G. alle 15 Jahre). Als bestmögliche Norm dürfte eine zweijährige Katastrierung gelten, die allerdings mit gewissen Kosten verbunden ist, andererseits jedoch den Vorzug hat, dass auf dem Wege der sog. «amtlichen Bewertung» Wertzuwachs von Liegenschaften — sofern sie eben nicht als Vermögensverkehrs- oder Kapitalgewinnsteuern anlässlich der Handänderung erfasst werden — fortlaufend besteuert werden können, was die Steuerlehre als die sog. «Indirekte Wertzuwachssteuer» bezeichnet.

Die Umschreibung des Begriffes *Verkehrswert* bietet keine grösseren Schwierigkeiten. Als Verkehrswert gilt der Durchschnitt der Preise, die nach den Ergebnissen des Grundstückverkehrs in der betreffenden Gegend für Objekte von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer bestimmten Zeit erzielt wurden. Der Durchschnitt der Preise wird auf eine bestimmte Anzahl von Jahren, die der Veranlagungsperiode vorangegangen sind, berechnet. Er schwankt in den einzelnen Steuergesetzen zwischen zwei und fünf Jahren<sup>5)</sup>.

Hinsichtlich des Kapitalisierungsfaktors, mit dessen Hilfe der Ertragswert aus dem Ertrag ermittelt wird, sehen wir in den verschiedenen kantonalen Steuergesetzen ebenfalls gewisse Unterschiede. Im allgemeinen schwankt er zwischen 5 bis 7 %. Wie wir einleitend festgestellt haben, kommt dem Kapitalisierungsfaktor eine wichtige Bedeutung zu. Bei gleichbleibendem Reinertrag kann der Ertragswert stark schwanken, je nachdem ein höherer oder niedrigerer

3) Kt. Aargau, § 28, Abs. 1 und 2 des St. G.: Grundstücke = Mittel aus Ertrags- und Verkehrswert. Kt. Solothurn: VVO § 32 zum St. G.: Grundstücke nach Verkehrswert, Gebäude nach dem Brandversicherungswert (sobald in die Katasterschätzung einbezogen).

4) § 35 und 36 des St. G. vom 8. 7. 1951.

5) Eine besondere Schwierigkeit treffen wir dort, wo für ein Objekt in gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit keine Vergleichspreise oder Verkäufe zur Verfügung stehen. Hier wird man sich mit gewogenen Durchschnittswerten (Neubauwert, Bodenwert, Versicherungswert usw.) behelfen müssen.



Kapitalisierungsfaktor zur Anwendung gelangt. Die Vermögenssteuer ist um so objektiver, je mehr sie allein auf den Wert und weniger auf den (individuellen) Ertrag abstellt. In diesem Sinne wird eine allfällige Abstufung des Kapitalisierungsfaktors z. B. nach dem Alter des Gebäudes die individuell verschiedenen Ertragsverhältnisse ausschalten, jene Faktoren aber, die bei gleichbleibendem Ertrag den Ertragswert variieren (bzw. dessen Grundlage) korrigieren<sup>6)</sup>.

Das nachstehende Beispiel soll zeigen, was für verschiedene Steuerwerte wir erhalten, je nachdem, ob wir die Ertrags-, Verkehrswert- oder kombinierte Formel anwenden: Geschäftshaus in städtischen Verhältnissen, Alter 20 Jahre, Erwerbspreis 800 000 Fr., Ertrag pro Jahr 48 000 Fr. (Total der Mieten), Liegenschaftsfläche 1000 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche 700 m<sup>2</sup>, Bodenwert 400 000 Fr., Verkehrswert 1 000 000 Franken, Ertragswert (zu 6 % kapitalisiert) 800 000 Fr. (zu 8 % 600 000 Fr.), Assekuranzwert (amtliche Gebäudeversicherung) 750 000 Fr., Mittel aus Ertrags- und Verkehrswert 900 000 Fr.; kombinierte Werte: Gewichteter Verkehrswert ( $1 \times \text{Ertragswert} + 2 \times \text{Verkehrswert}$ ) : 3 = 930 000 Fr.; Mittel aus (Ertragswert + Zeitbauwert) + Wert Umschwung und Gebäudefläche =  $\frac{1}{2} (800\,000 + 750\,000) + 400\,000 = 1\,175\,000$  Fr.

Demgegenüber stellt sich die Berechnung des Steuerwertes von landwirtschaftlich genutztem Boden nach folgendem Beispiel: Verbesserte Dreifelderwirtschaft, Ertragswert pro ha 6955 Fr. (einschl. Gebäude). Landwirtschaftsgut mit 20 ha (grösserer Betrieb), Ertragswert (mit 4 % kapitalisiert) 2 782 000 Fr. Totale Nutzfläche 200 000 m<sup>2</sup>. Reiner Bodenwert, auf Ertragswert umgerechnet, Fr. 13.90. Beträgt der Bodenwert von Bauland in der betreffenden Region z. B. 150 Fr., so weist das Landwirtschaftsgut eine Baulandrente von rd. Fr. 136.10 pro m<sup>2</sup> auf.

Die Besteuerung des Baulandes innerhalb der Vermögensbesteuerung zeigt eine stark unterschiedliche Behandlung. Die dem Bauland innewohnenden grossen Kapitalgewinnreserven haben immer wieder in den verschiedenen Steuergesetzen des In- und Auslandes dazugeführt, die Vermögensbesteuerung zu Gunsten einer ausgesprochenen Rechtsverkehrssteuer zu vernachlässigen. Mit dieser Steuer soll der «unverdiente Wertzuwachs» im Moment des Anfalles, also der Realisierung besteuert werden, weil hier die steuerliche Leistungsfähigkeit offen zutage tritt. Das Bauland wird dann auch hauptsächlich im Moment der Verwertung zur Besteuerung herangezogen (sei es mit der Kapitalgewinnsteuer oder der Grundstückgewinnsteuer im Verein mit allfälligen Handänderungsabgaben und -Steuern). Die Vorläufer der Besteuerung im Moment des Anfalles sind die im Ausland unter dem Namen «Bauplatz- oder Baulandsteuern» bekannten Erfassungsformen, die sich später in Wertzuwachsteuern (Grundstückgewinnsteuern) überleiteten.

In der Schweiz wird der «unverdiente Wertzuwachs» nur in wenigen Kantonen mit einer Sondersteuer erfasst, d. h. einer Grundstückgewinnsteuer (Kt. Zürich, Graubünden, Basel-Land). Die übrigen Steuergesetze erfassen den realisierten Wertzuwachs oder Grundstückgewinn innerhalb der Kapitalgewinnbesteuerung. In all jenen Fällen, wo der Grundstückgewinn nicht besonders steuerlich erfasst wird (sei es mit einer Sondersteuer, sei es innerhalb der Kapitalgewinnsteuer, sei es mit einer massiven Handänderungssteuer mit Gewinnabschöpfungscharakter), kommt der Vermögenssteuer die Funktion zu, allfällige Wertzuwächse bzw. Wertvermehrungen laufend steuerlich abzuschöpfen (sog. stille oder indirekte Wertzuwachsteuer).

Die Umschreibung des Begriffes «Bauland» ist nicht sehr einfach, weil darunter sowohl der «potentielle Baugrund» (der noch landwirtschaftlich genutzt wird), als auch

der effektive Baugrund (der als erschlossenes Bauland bereits bebaut wird oder unmittelbar vor der Verwertung steht) verstanden wird. Am Beispiel des Baulandes<sup>7)</sup> zeigt sich die Problematik der Grundwertbesteuerung mit der gegenpolaren Wirkung von Ertrags- und Wertbesteuerung (gemeiner Wert, d. h. Verkehrswert).

Die steuerliche Behandlung des Baulandes ist insofern schwierig, als die exakte Umschreibung des Baulandes an keine allgemein gültigen und effektiven Tatbestände anknüpfen kann. Dies wird deutlich am Beispiel von landwirtschaftlich genutztem Boden in der Nähe von Städten oder grösseren Industrieansiedlungen. Ein Landwirt kann z. B. einen Boden noch immer bewirtschaften, obwohl er bereits als günstiges Bauland für eine andere Verwendung vorgesehen ist. Wird dieses Bauland aus Gründen der Spekulation oder weil es vorerst lediglich der Kapitalanlage dient, noch nicht der Bauverwertung zugeführt, bildet es immer noch «landwirtschaftliches Nutzungsgut». Die endgültige Verwertung kann erst in einigen Jahren erfolgen und erst dann tritt für die «Aussenwelt» und den Fiskus der wertintensive Charakter des betreffenden Bodens in Erscheinung.

Die Schwierigkeit der Besteuerung des Baulandes zeigt sich auch in der kantonalen Gesetzgebung. Nur einige wenige kantonale Steuergesetze sprechen ausdrücklich von Bauland. Im Kanton Graubünden bestimmt § 13 der VVO zum St. G. vom 16. 12. 1945, dass das Bauland nach dem Verkehrswert besteuert wird. Gegen die ausgesprochen spekulative Verwendung von landwirtschaftlichem Grund und Boden wendet sich Art. 12 des Steuergesetzes des Kantons Schaffhausen vom 20. 3. 1944, indem dort bestimmt wird, dass baureifes Land zum Verkehrswert besteuert wird, auch wenn es der Landwirtschaft dient. Eine Einschränkung gilt lediglich für grössere unproduktive Garten- und Parkanlagen, sowie Spielplätze, deren Bestand im öffentlichen Interesse liegt und die mit  $\frac{3}{4}$  ihres Verkehrswertes zu besteuern sind.

In der VVO zum Steuergesetz des Kantons Aargau (vom 9. 11. 1945) bestimmt § 15, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Bauland auf die örtlichen Verhältnisse, Grösse und Entwicklungsfähigkeit der Gemeinden, auf die Lage der Grundstücke, die Ueberbauungswahrscheinlichkeit, den Ausbau der Zufahrten, des Wasserleitungs-, Kanalisations-, Gas- und Beleuchtungsnetzes Rücksicht zu nehmen sei.

Das Steuergesetz des Kantons Luzern bestimmt in § 36, Abs. 2 (27. 5. 1946), dass landwirtschaftliche Grundstücke, die nach ihrem Erwerbsgrund der Spekulation oder Kapitalanlage dienen, nach dem Verkehrswert unter billiger Berücksichtigung des Ertragswertes zu schätzen, bzw. zu versteuern seien. Art. 40 des Steuergesetzes des Kantons Sankt Gallen (vom 14. 3. 1944) bestimmt in ähnlicher Weise, dass landwirtschaftliche Grundstücke, die nach ihrem Erwerbsgrund der Spekulation oder der Kapitalanlage dienen, zum Verkehrswert zu versteuern seien. Der Kanton Zürich hat in § 36 des Steuergesetzes vom 8. 7. 1951 eine Spezialregelung getroffen, indem land- oder forstwirtschaftlich beworbener Boden, für welchen die Voraussetzungen für die Bewertung nach dem Ertragswert nicht erfüllt sind, mit  $\frac{3}{4}$  des Verkehrswertes besteuert wird.<sup>8)</sup>

<sup>7)</sup> Bauland ist derjenige Grund und Boden, der infolge seiner Beschaffenheit, Erschliessbarkeit und gegenwärtigen oder mutmasslichen künftigen Verkehrslage für die Erstellung von Bauten zu Wohn-, Geschäfts- oder Produktionszwecken vorgesehen ist, dessen Schlusswert in einem engen Verhältnis und einer bestimmten Wertrelation zum Wert der gesamten (überbauten) Liegenschaft stehen wird, wobei der Boden- und Gebäudewert im Hinblick auf den Gesamtwert der Liegenschaft in gegenseitigem, wechselseitigem Wertverhältnis stehen.

<sup>8)</sup> Solange die Grundstücke als Grundlage bäuerlicher Existenz dienen, wird die volle Vermögenssteuer aufgeschoben und zunächst nur der Ertragswert der Besteuerung zugrunde gelegt. Der Begriff der «bäuerlichen Existenz» ist dem Eidgen. Bodenrecht entnommen (Art. 60 rev. ZGB, Bundesgesetz über Entschuldung landwirtschaftl. Heimwesen vom 12. 12. 1940). Die Bestimmung, wonach landwirtschaftlich beworbene Grundstücke, auf die die Voraussetzungen des § 35 («bäuerliche Existenz») nicht zutreffen und zu  $\frac{3}{4}$  des Verkehrswertes besteuert werden, gilt so lange, bis sich ergibt, dass der spekulative Charakter des Besitzes vorherrscht. Erst dann wird das Grundstück als Bauland betrachtet (Ausnahme: landwirtschaftliche Grundstücke in der Nähe grösserer Ortschaften, die infolge des Steigens der Bodenpreise aus nicht landwirtschaftlichen Gründen im Verkehrswert stark gestiegen sind. Hier Besteuerung nach Ertragswert, sofern die Grundvoraussetzung noch immer zutrifft).

<sup>6)</sup> Im Kanton Zürich besteht eine genaue Abstufung des Kapitalisierungsfaktors nach dem Alter der Gebäulichkeiten: Gemäss Ziff. I, 3 der Anweisung der Finanzdirektion ist der Bruttoertrag wie folgt zu kapitalisieren: bei Gebäulichkeiten, die im Jahre 1940 und später erstellt wurden, mit 6 bis  $6\frac{1}{2}$  %, Gebäude, erstellt in den Jahren 1910 bis 1939 mit  $6\frac{1}{2}$  bis 7 %, Gebäude vor dem Jahre 1910 mit 7 bis  $7\frac{1}{2}$  %. Bei Gebäulichkeiten in zentraler Verkehrslage mit einem im Vergleich zum Gebäudewert verhältnismässig hohen Bodenwert sind in der Regel die unteren Ansätze vorstehender Skala anzuwenden.

Die verschiedenartige Ermittlung der Steuerwerte von Liegenschaften in der Schweiz entspricht einerseits der föderalistischen Struktur der Steuergesetzgebung, andererseits erklärt sie sich aus den teilweisen Wandlungen der Steuersysteme (Uebergang von allgemeiner Vermögenssteuer mit ergänzender partieller Einkommenssteuer zur allgemeinen Einkommenssteuer mit ergänzender Vermögenssteuer). Es darf nicht als ein Mangel angesehen werden, wenn die interkantonale Steuergesetzgebung in der Besteuerung des Grundeigentums nicht einfach ausländischen Vorbildern gefolgt ist. Die der schweizerischen Wirtschaftsstruktur eigenen Belange finden ihren Niederschlag auch in der Steuergesetzgebung. Unabhängig von einzelnen und verschiedenen Bewertungsmethoden ist die Befolgung ausgewogener Steuermaximen und Grundsätze — die Steuerbelastung hat sich auf die tatsächliche Steuerfähigkeit auszurichten (im Sinne einer wohlausgewogenen Erhaltung der Steuerquellen), sie muss eine korrekte und gerechte Deckung der Bedürfnisse der öffentlichen Gemeinwesen sowie die Schonung der Steuerreserven erreichen — das oberste Gebot einer sachgerechten Steuergesetzgebung und Fiskalpolitik.

Adresse des Verfassers: Dr. G. Koehn, Gladbachstr. 15, Zürich 6.

## Mitteilungen

**Eisenbeton-Tübbinge an der Mustermesse in Basel.** Auf dem Platz vor dem Eingang zur Baumesse (Halle 8) werden drei riesige Betonringelemente aufgestellt. Das einzelne Ringelement hat einen äusseren Durchmesser von 9,95 m und bei einer Wandstärke von 55 cm ein Gewicht von rd. 20 t. Die Firma AG. Hunziker & Cie. hat diese Elemente für den Donnerbühlentunnel angefertigt. Alles Nähere darüber finden unsere Leser in den Heften 12 und 13 dieses Jahrganges.



**Persönliches.** Für die Schöpfung des Nestlé-Gebäudes in Vevey hat Prof. Jean Tschumi, EPUL, den R. S. Reynolds-Preis im Betrage von 25 000 Dollars erhalten. Dieser Preis wird jährlich an denjenigen Architekten verliehen, der einen hervorragenden zeitgenössischen Bau entworfen hat und dessen schöpferische Verwendung von Aluminium einen massgebenden Einfluss auf die moderne Architektur ausüben könnte. — Arch. H. Fischli ist als Direktor der Kunstgewerbeschule Zürich zurückgetreten, um sich wieder seinem Berufe zu widmen. — Dr. Hanns Voith, Seniorchef des weltbekannten Hauses in Heidenheim an der Brenz (Württemberg), hat vorgestern seinen 75. Geburtstag gefeiert.

## Wettbewerbe

**Avia-Tankstellen-Typen.** Ideenwettbewerb. Teilnahmeberechtigt sind alle auf Grund einer Lizenz unter der Marke Avia arbeitenden Firmen in der Schweiz, in Frankreich, Deutschland, Italien, Holland, Oesterreich und Belgien (schweizerische Firmen s. SBZ 1960, Heft 15, Anzeigenseite 27), denen empfohlen wird, einen bewährten Architekten zuzuziehen. Einzureichen sind Entwürfe für ein- und zweispurige Tankstellen mit und ohne Tankwartkabine, sowie weiteren Gebäulichkeiten in den Masstäben 1:100, 1:50, 1:20, je nach Objekt. Architekten im Preisgericht sind Gerd Wiegand, München, Marc Leboucher, Paris, Werner Stücheli, Zürich. Für fünf Preise stehen 10 000 Fr. zur Verfügung. Anfragetermin 15. Mai, Ablieferungstermin 31. August 1960. Die Unterlagen sind erhältlich beim Veranstalter, Avia-International, Zypressenstrasse 41, Zürich 40.

**Altersheim in Adliswil ZH.** Projektwettbewerb unter acht eingeladenen Architekten. Fachleute im Preisgericht: Alfred Binggeli, Zürich; Hans von Meyenburg, Zürich; Heinrich Peter, a. Kantonsbaumeister, Zürich; Franz Scheibler, Winterthur; Gustav Witzig, Zürich. Ergebnis:

1. Preis (1800 Fr. und Empfehlung zur Weiterbearbeitung): Willy Kienberger, Zürich
2. Preis (1400 Fr.): Armando Dindo, Adliswil
3. Preis (700 Fr.): Leonhard Büsch, Adliswil
4. Preis (600 Fr.): Otto Zollinger, Zürich
5. Preis (500 Fr.): Hans Wanner, Zürich

Ort und Zeit der Ausstellung werden später festgesetzt.

**Kapelle in St. Josefen-Abtwil SG.** Projektaufträge an drei eingeladene Architekten, von denen zwei ihre Entwürfe eingereicht haben. Fachexperte war Arch. Oskar Müller, St. Gallen. Die Kirchgemeinde hat auf Grund seiner Empfehlung den Auftrag zur Ausführung dem Architekturbureau Walter Heeb und Werner Wicki in St. Gallen erteilt.

**Sekundarschulhaus mit Turnhalle in Alterswilen TG.** Zur Weiterbearbeitung wurde nicht das Projekt des in Heft 15, S. 254 irrtümlich genannten Architekten, sondern dasjenige der Architekten J. und W. Kräher in Frauenfeld empfohlen.

**Erweiterungsbau der Naturwissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg.** Die 21 eingereichten Entwürfe wurden vom Preisgericht (Fritz Metzger, Zürich, Hermann Baur, Basel, Denis Honegger, Paris, Paul Waltenspühl, Genf, Roger Aeby, Kantonsarchitekt, Freiburg, Jacques Béguin, Neuenburg) wie folgt beurteilt:

1. Preis (3500 Fr.): Jean Pythoud, Freiburg
2. Preis (3200 Fr.): Roger Charrière, Genf
3. Preis (3000 Fr.): Franz Füg, Solothurn
4. Preis (2800 Fr.): Emilio Antognini, Freiburg
5. Preis (2600 Fr.): Jean Paul Haymoz, Zürich
6. Preis (2500 Fr.): René Caillet, Freiburg
7. Preis (2400 Fr.): Otto Glaus, Zürich

Das Preisgericht empfiehlt, die Verfasser der vier höchstklassierten Entwürfe zu einer Ueberarbeitung ihrer Pläne einzuladen. Die Ausstellung ist bereits geschlossen.

**Kirchgemeindehaus in Romanshorn.** Beschränkter Projektwettbewerb (7 Entwürfe) mit den Fachleuten H. Bosshardt, Winterthur, W. Henne, Schaffhausen, R. Stuckert, Kantonsbaumeister, Frauenfeld und W. Frey, Zürich im Preisgericht. Ergebnis:

1. Preis (1200 Fr. mit Empfehlung zur Weiterbearbeitung): Jörg Affolter, Romanshorn
2. Preis (1100 Fr.): Max P. Kollbrunner i. Fa. Hotz & Kollbrunner, Zürich
3. Preis (650 Fr.): Karl Fülcher, Amriswil
4. Preis (550 Fr.): Karl Häberli, Bischofszell

Die Ausstellung ist bereits geschlossen.

## Nekrologe

† **Hermann Gubelmann**, dipl. Ing. S. I. A., G. E. P., von Eschenbach SG, geb. am 14. April 1885, Eidg. Polytechnikum 1903—07, 1918—54 beim Gaswerk und der Wasserversorgung der Stadt Bern, ist am 16. März gestorben.

† **Otto Bolliger**, dipl. Ing. S. I. A., G. E. P., von Gontenschwil AG, geb. am 23. März 1876, Eidg. Polytechnikum 1894 bis 1898, 1926 bis 1943 Sektionschef für Brückenbau der SBB Kreis II in Luzern, ist am 19. April in Kilchberg b. Z. einem Herzschlag erlegen.

† **Christian Brunnswiler**, Masch.-Ing., G. E. P., von Hauptwil TG, geb. am 8. Mai 1874, Eidg. Polytechnikum 1893 bis 1897, a. Inspektor beim Eidg. Amt für Verkehr, ist am 18. Januar 1960 in Bern von den Beschwerden des Alters erlöst worden.

† **Carl Moser**, Ing.-Agr. G. E. P., Dr. h. c., von Zäziwil BE, geb. am 29. Mai 1867, Eidg. Polytechnikum 1886 bis 1889,