Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art

Band: 56 (1969)

Heft: 1: Einfamilienhäuser; Ferienhäuser

Artikel: Das englische Gesetz über die Abgaben bei Liegenschaftswertvermehrung : die sogenannte Betterment Levy der Land Commission Act 1967

Autor: Roth, Ueli

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-87254

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: 31.07.2025

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

mittelalterlichen Stadt bis hin zur vorindustriellen bürgerlichen Epoche in den Gesamtrahmen eines Platzes, einer Häuserflucht eingeordnet hat, das war der unmittelbare Ausdruck sozialer Einordnung und Selbständigkeit. Ähnliche Stadtgebilde lassen sich unter den uns zur Gestaltung aufgegebenen Massenverhältnissen nicht wieder herstellen. Aber Einordnung des Individuums bei Wahrung seiner Selbständigkeit, nicht seine Nivellierung, trotz großer Zahl, bleibt die Aufgabe, die auch uns heute übertragen ist.» (Alexander Mitscherlich, Frankfurt a. M., «Bauen und Wohnen» 3, 1968.)

Es will aber jeder Einzelne in der wachsenden Masse nicht nur individuell leben, werken und anerkannt werden, er will auch gesteigerte Ansprüche befriedigt wissen. Die Industrialisierung ist nicht, wie John Ruskin es sich noch erträumte, rückgängig zu machen, sie gehört gefördert. Nun stehen Landschaften vor der Frage, ob es lukrativer ist, dem Fremdenverkehr oder der Industrialisierung zu dienen. Wie lange werden wir noch überlegen können, ob wir diese oder jene Landschaft der Industrialisierung mit der Verseuchung von Erde, Wasser und Luft opfern können? Die zukünftige Berührung mit dem Weltall macht die Gestaltung der Erde als Wohnlandschaft und einiger Planeten in Produktionsstätten denkbar.

Bevor wir noch die Erde verlassen haben, sehnen wir uns schon jetzt nach Umweltswerten zurück, nach erdgebundenen Harmonien. Ich glaube, daß wir uns die Erde nicht entfremden dürfen, wir brauchen sie. Es ist lebensnotwendig, ererbte Ordnungswerte zu pflegen. Wir müssen dafür zu Opfern bereit sein, so wie wir für unsere körperliche Gesundheit zu Opfern bereit sind.

Das englische Gesetz über die Abgaben bei Liegenschaftswertvermehrung

(Die sogenannte Betterment Levy der Land Commission Act 1967)

von Ueli Roth

Am 6. April 1967 trat der Land Commission Act in Großbritannien in Kraft.

Von den rund einer Million jährlicher Landtransaktion in Großbritannien werden von ihm 10 bis 15% berührt.

Die Ziele der Land Commission Act sind folgende:

– zu garantieren, daß genug Land für Bauzwecke vorhanden ist;

– zu garantieren, daß ein Teil des erhöhten Landwertes aus der Möglichkeit der Nutzungsänderung oder -erhöhung, oder des Neubaues von Gebäuden der Gesellschaft, deren Tätigkeit die Wertvermehrung ermöglichte, dieser wieder zukommt.

Zur Erreichung dieser Ziele ist die Commission ermächtigt:

– Land zu kaufen und es der öffentlichen Hand oder privaten Unternehmen zur Verfügung zu stellen.

Im Gegensatz zum geltenden schweizerischen Recht kann Land nicht nur für nachgewiesene Infrastrukturbedürfnisse (öffentliche Bauten und Anlagen, Verkehrsanlagen, Anlagen der Ver- und Entsorgung) expropriiert werden, sondern auch allgemein dann, wenn eine Planungsbehörde zusammenhängende Planungen realisieren will (Neustädte!). Insbesondere kann sie somit standortgerecht expropriieren.

– Liegenschaftswerte zu schätzen und Werterhöhungsabgaben zu erheben (to collect levy on development value).

Selbstverständlich bestehen Rekursmöglichkeiten gegen die Entscheide der Land Commission.

Die Land Commission Act 1967 begründet also die Einschätzung und Erhebung einer «betterment levy» – einer Liegenschaftsvermehrungsabgabe – auf dem Mehrwert von Liegenschaften dank öffentlicher Erschließung.

Folgende Hauptmerkmale charakterisieren diese Wertvermehrungsabgabe:

– Die Abgabe wird erhoben, wenn der Mehrwert durch Handänderung oder durch Nutzungsänderung oder -erhöhung realisiert wird, aber nicht auf dem Mehrwert bei gleichbleibender Nutzung.

– Der Mehrwert ist nur einmal abgabepflichtig.

– Zur Abgabe ist verpflichtet, wer die Vorteile der Wertvermehrung wahrnimmt, d. h. normalerweise die Person, welche ihre Landinteressen verkauft. Die Planungserlaubnis selbst stellt noch keine Grundlage für die Abgabenerhebung dar.

Da beim Landverkauf der Verkäufer die Abgaben für die Wertvermehrung zu entrichten hat, wird der Käufer dafür besorgt sein, daß die Transaktion der Land Commission (deren schottischer Sitz sich übrigens im Town Center von Cumberwauld befindet) gemeldet wird. Sonst müßten beim Wiederverkauf auch für die Wertvermehrung, von der der erste Verkäufer profitiert hat, aufkommen. Nichtmeldung zieht zudem Buße nach sich.

Auch im Falle von Enteignung oder bei freihändigem Landverkauf an die Öffentlichkeit unter enteignungsähnlichen Umständen ist der Enteignete zu Wertvermehrungsabgabe verpflichtet, wenn die Entschädigung Mehrwert enthält.

Wird Land für mehr als 7 Jahre verpachtet, so kann der Verpachter zur Bezahlung von Mehrwertabgaben verpflichtet werden; der Pächter ist der Meldepflichtige. Meldet er nicht, so riskiert er Buße zusätzlich zum Verlust des Erschließungswertes, für den er in Form von Zins bezahlt hat; der Verlust würde in Form der Mehrwertabgabe eintreten, für die er selbst später aufkommen muß.

Was wird im Land Commission Act 1967 unter «development of land» verstanden (die bauliche Nutzung von Land), welche erst eine Abgabeverpflichtung begründen kann?

Allgemein müssen alle Nutzungsvorhaben, außer geringfügigen, die nachfolgend definiert sind, der Land Commission mitgeteilt werden. Zu den meldepflichtigen gehören alle anderen, wesentlichen Neunutzungen oder Nutzungsänderungen, wie der Neubau eines Hauses, einer Fabrik, eines Ladens, der Nutzungswechsel eines Wohnhauses in einen Laden oder in ein Büro usw. Vor der Ausführung einer wesentlichen Veränderung («material development») muß die Commission unter strenger Strafandrohung bei Nichtmeldung informiert werden. Die Meldung muß frühestens ein Jahr und spätestens 6 Wochen vor der Ausführung erfolgen.

Folgende Nutzungs- und Ausnützungsänderungen sind nicht meldepflichtig («not material development»):

– Neubau eines Hauses, solange die Geschoßfläche um nicht mehr als 10% oder 1000 Quadratfuß (ca. 100 m²) erhöht wird.

– Verbesserung, Änderung und Erweiterung eines Hauses einschließlich Garagenbau, solange die Geschoßfläche um nicht mehr als 10% oder 1000 Quadratfuß vergrößert wird.

– Umwandlung eines Einfamilien- in ein Mehrfamilienhaus.

– Der Bau eines Nebengebäudes, der dem Komfort des Hauses dient, innerhalb des «curtilage» des Hauses.

– Der Neubau von Gebäuden, die nicht Einfamilienhäuser sind, solange der Kubikinhalt um nicht mehr als 10% vergrößert wird.

– Die Nutzungsänderung von einer Ladenart in eine andere.

– Die Nutzungsänderung von einer Industrieart in eine andere.

– Die Änderung folgender Nutzungen in irgendeine der folgenden anderen Nutzungen: Einfamilienhaus, Internat, Chronischkranken-Altersheim, Arztpraxis, Kunstgalerie, Nicht-Wohn-Klub.

– Kurzfristige Landnutzung bis maximal 28 Tage außer für Wohnwagen.

– Die Konstruktion von Toren, Hecken und Zäunen.

– Die Errichtung von Reklameschildern.

– Die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude auf Agrarland.

Kommentar:

Unseres Wissens besitzt Großbritannien mit dem Land Commission Act 1967 als erstes Land ein Instrument, das ganz allgemein gestattet, die Liegenschaftswertvermehrung dank öffentlicher Leistung der Öffentlichkeit teilweise wieder zuzuführen. In den meisten Ländern ist die Öffentlichkeit zwar verpflichtet, private Wertveränderungen durch öffentliche Eingriffe zu kompensieren, ohne jedoch umgekehrt in der Lage zu sein z. B. die Verkehrsstandortgunst, die durch öffentliche Verkehrsmittel entstanden ist, wieder der Öffentlichkeit nutzbar zu machen.

Würde die private Liegenschaftsvermehrung durch öffentliche Vorleistung gleichmäßig erfolgen, so hätten mindestens alle Liegenschaftsbesitzer den gleichen Vorteil. Daß dies aber nicht zutrifft, ist bekannt: Wer zufälligerweise Land neben einer U-Bahn-Station oder in einer Bauzone besitzt, ist bevorteilt gegenüber dem Besitzer von Land in entfernten Lagen oder gar außerhalb der Bauzonen.

Die Rechtsungleichheit ist noch krasser gegenüber dem bodenbesitzlosen Steuerzahler, der für die Infrastruktur aufzukommen hat und die von ihm verursachten Liegenschaftswertvermehrungen den Liegenschaftsbesitzern zufließen sieht. Das Resultat dieser Rechtsungleichheit ist die wachsende Unfähigkeit des Landbesitzlosen, Land zu kaufen, das für ihn unerschwinglich ist. Weil diese bekannte Entwicklung allen demokratischen Prinzipien widerspricht, sei hier postuliert, daß die Einführung einer allgemeinen Abgabe auf Liegenschaftswerterhöhungen im schweizerischen Recht untersucht wird. Der öffentlichen Hand, deren Finanzen in Zukunft erhöhten Belastungen ausgesetzt sein werden, wäre eine Handhabe gegeben, dort wo sie private Werterhöhungen finanziert, diese teilweise wieder abzuschöpfen. Das Postulat ist somit dringlich nicht nur im Hinblick auf eine störende Rechtsungleichheit, sondern auch im Hinblick auf die Sanierung des öffentlichen Finanzhaushaltes vor einer eventuellen Erhöhung allgemeiner Steuern zur Bezahlung der steigenden Infrastrukturausgaben.