Das Modell der Projektgruppe "Bodenrecht" der FDP

Autor(en): **Stüdeli, Rudolf**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Zeitschrift für Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie = Économie et sociologie agraires**

Band (Jahr): **2 (1974)**

Heft 3

PDF erstellt am: **28.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-966198

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Das Modell der Projektgruppe "Bodenrecht" der FDP*

I. Zielvorstellungen

1. Breite Streuung des individuellen Grundeigentums (inkl. Wohnungseigentum) zum Eigengebrauch.
2. Schaffung eines funktionsfähigen und transparenten Baulandmarktes.
3. Verhinderung von übersetzten Gewinnen und Erträgen aus Grundeigentum.
4. Eindämmung der inflatorischen Wirkung der Bodenpreise und Grundstückgewinne.

II. Massnahmen (generell)

1. Kompetenz des Bundes zum Erlass einer Rahmengesetzgebung
   a) über Abgaben aus Grundeigentum und seinen Erträgen
   b) über die Begrenzung der Erträge aus Grundeigentum.
2. Die Abgaben verbleiben den Kantonen.
3. Schaffung von Steuerfreibeträgen in angemessenem Umfang für Grundeigentum im Eigengebrauch und für dessen Wiederbeschaffung.
4. Transparenz der Bodenpreise, der Erstellungskosten und der Verkaufspreise.
5. Förderung der Planungsgrundlagen, der Erschliessung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens.

---

* Zu diesem Thema sprach Dr. Rudolf Stüdeli, Direktor der Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, Bern. Da kein schriftlicher Beitrag vorliegt, geben wir hier den Vorschlag der Projektgruppe der FDP vom 4. April 1973 in seinem Wortlaut wieder.

III. Vorschlag zur Ergänzung von Art. 22ter BV

neu Abs. 4: Der Bund erlässt auf dem Wege der Gesetzgebung Vorschriften über die Belastung des Grundeigentums durch Abgaben. Der- Ertrag aus den Abgaben fliesst den Kantonen oder den nach der kantonalen Gesetzgebung Berechtigten zu.

neu Abs. 5: Der Bund erlässt auf dem Wege der Gesetzgebung Vorschriften über das Verhältnis des Ertrages aus Miete und Pacht zum Wert des Grundeigentums.

IV. Vorschlag für den Inhalt eines Bundesgesetzes

1. Sämtliches Grundeigentum wird geschätzt.
   Ausnahme: Landwirtschaftliches Grundeigentum im Landwirtschaftsgebiet und im übrigen Gebiet, das keine oder nur der Landwirtschaft direkt dienende Bauten aufweist sowie Grundeigentum im Baugebiet, für das unentgeltlich ein langfristiges Bauverbot abgeschlossen wurde.

2. Massgebender Zeitpunkt für die Schätzung ... (der Zeitpunkt muss rückwirkend festgesetzt werden).

3. Die Schätzung hat den im massgeblichen Zeitpunkt geltenden Verkehrswert des Grundeigentums anzugeben. Sie erfolgt durch den Grundeigentümer selber. Weist die Schätzung des Grundeigentümers zum tatsächlichen Verkehrswert eine Differenz von mehr als 10 Prozent auf, so wird sie im amtlichen Schätzungsverfahren korrigiert.

4. Ist ein Grundstück überbaut und weist es mehrere Wohnungen oder getrennt vermietbare gewerbliche Räume auf, so ist die Schätzung für das ganze Grundstück auf die verschiedenen Wohnungen und die getrennt vermietbaren Räume aufzuteilen.

5. Der geschätzte Verkehrswert erhöht sich nach der ersten Schätzung jährlich um die Hälfte der behördlich ausgewiesenen Teuerung (Lebenskostenindex).

6. Die geschätzten Verkehrswerte werden von den Kantonen in amtlichen, jedermann zugänglichen Registern eingetragen. Die Kantone bezeichnen die für die Führung der Register zuständigen Stellen.

7. Die Grundstücke gemäss Ziffer 1 sind als Vermögen zu dem nach Ziff. 3 resp. Ziff. 5 geschätzten Verkehrswert zu versteuern. Dies gilt auch für juristische Personen, die daneben wie bisher gesondert ihre üblichen Steuern zu entrichten haben. Die Vermögenssteuer auf dem Grundeigentum juristischer Personen kann in dem Masse an die Kapitalsteuer angerechnet werden, als im Objekt der Kapitalsteuer Abschreibungen auf Liegenschaften enthalten sind.

8. Wer auf seinem eigenen Grundstück eine Wohnung selber als sein Domizil nutzt, kann von dem für die Vermögenssteuer massgeblichen Verkehrswert 100 000 Franken abziehen (evtl. ein Drittel des Verkehrswertes, höchstens aber 100 000 Franken). Dieser Abzug erhöht sich nach dem Datum der Schätzung jährlich um die Hälfte der behördlich ausgewiesenen Teuerung (Lebenskostenindex).

9. Nicht überbaute, aber erschlossene Grundstücke sind als Vermögen zu dem nach Ziff. 3 resp. Ziff. 5 geschätzten Verkehrswert zu versteuern. Nach Ablauf von (fünf) Jahren seit der Einführung dieses Gesetzes bzw. der späteren Erschliessung des Grundstückes wird der Steueransatz progressiv erhöht. Für solche Grundstücke bis zu ... m2 pro natürliche Person (Differenzierung nach ländlichen und städtischen Verhältnissen sowie nach Ausnützungsmöglichkeit) und für den ausgewiesenen Eigenbedarf von Unternehmen natürlicher und juristischer Personen darf aber der Steueransatz nicht progressiv heraufgesetzt werden.

10. Wenn ein geschätztes Grundstück überbaut oder neu überbaut wird, so erhöht sich der massgebliche Verkehrswert um die Anlagekosten; diese sind in einer Vollzugsverordnung zu definieren.

11. Werden nicht überbaute Grundstücke umgezont, so erfolgt eine neue Schatzung zu dem im Zeitpunkt der Umzonung massgeblichen Verkehrswert.
Für landwirtschaftlich genutzte, bisher nicht nach dem Verkehrswert geschätzte Grundstücke gilt für die Vermögensbesteuerung folgende Regelung:

a) Der Selbstbewirtschafter kann seine Grundstücke bis zum Verkauf oder zur Ueberbauung durch ihn selbst, längstens aber während fünf Jahren wie bisher zum Ertragswert versteuern. Vorbehalten bleibt im Einverständnis mit dem zuständigen Gemeinwesen der Abschluss eines unentgeltlichen, langfristigen Bauverbotes des Grundstückes. In diesem Falle gilt die Besteuerung zum Ertragswert weiter.

b) Der Eigentümer verpachteter Grundstücke kann diese bis zum Verkauf oder zur Ueberbauung durch ihn selbst, längstens aber während drei Jahren, wie bisher zum Ertragswert versteuern.
Eine neue Schätzung erfolgt auch für Grundstücke im Landwirtschaftsgebiet oder im übrigen Gebiet, für die ausnahmsweise ein nicht direkt der Landwirtschaft dienender Bau erstellt werden darf. Der massgebliche Zeitpunkt für den Verkehrswert richtet sich nach dem Datum der Baubewilligung.

12. Werden überbaute Grundstücke umgezont, so erfolgt eine neue Schätzung zu dem im Zeitpunkt der Umzonung massgeblichen Verkehrswert. Der bisher massgebliche Verkehrswert für Bauten darf aber dadurch nicht erhöht werden.

13. Die Miete oder Pacht der geschätzten Liegenschaften darf einen Ertrag abwerfen, der den Zinssatz der 1. Hypothek der Kantonalbank im betreffenden Kanton um höchstens einen vom Bundesrat zu bestimmenden Prozentsatz übersteigt. Der Bundesrat wird diesen Prozentsatz unter Berücksichtigung der Unterhalts- und Amortisationskosten und weiterer vom Grundeigentümer zu tragenden Lasten nicht unter 1 1/2 % und nicht über 3 % festsetzen; er wird allgemeinen Veränderungen in den Verhältnissen Rechnung tragen. Die Ertragsbegrenzung gilt für Wohnungen und andere Räume, die nicht länger als drei Monate dem gleichen Mieter oder Pächter vermietet werden, nicht.

14. Die Bestimmung bemäss Ziff. 13 gilt auch für Eigentumswohnungen, die vermietet werden.

15. Es gelten für den massgablichen Verkehrswert von Eigentumswohnungen folgende Regeln:
    a) Wird ein überbautes Grundstück neu in Eigentumswohnungen unterteilt, darf der massgebliche Verkehrswert sämtlicher Eigentumswohnungen den bisher massgeblichen Verkehrswert (von höchstens 5 Prozent) des gesamten Grundstückes nicht übersteigen.
    b) Wird ein Grundstück neu mit Eigentumswohnungen überbaut, so wird der massgebliche Verkehrswert (um höchstens 5 Prozent) höher geschätzt als für eine gleichwertige Mietwohnung.
    c) Uebersteigt der Kaufpreis der Eigentumswohnung den massgeblichen Verkehrswert, so erfolgt bei der Vermögenssteuer entsprechend dem höheren Verkaufspreis kein Abzug gemäss Ziff. 8.

16. Der Ertrag aus Miet- und Pachtverträgen geschätzter Grundstücke wird amtlich nicht kontrolliert. Miet- und Pachtverträge gelten in dem Umfang als nichtig, als sie den gemäss Ziff. 13 zulässigen Höchsbetrag überschreiten. Der Mieter oder Pächter kann die Rückforderung jeder über den zulässigen

Höchstbetrag bezahlten Entschädigung innert einer Verjährungsfrist von fünf Jahren verlangen, auch wenn er nicht irrtümlich gehandelt hat.

17. Der Verkaufspreis von Grundstücken bleibt frei.

18. Die Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer ist unter Berücksichtigung der Mehrwertabschöpfung den neuen Verhältnissen anzupassen. Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer soll unabhängig von der zeitlichen Dauer des Besitzes sein. Der Steueransatz ist nach der Höhe des Gewinnes zu staffeln
Für juristische Personen ist eine Sonderregelung vorzusehen, die zu einem ähnlichen Ergebnis wie für die natürlichen Personen führt.

19. Wer ein Grundstück im Eigengebrauch verkauft und für den Eigengebrauch innert drei Jahren ein neues Grundstück erwirbt, hat für die ersten 100 000 Franken Gewinn keine Grundstückgewinnsteuer zu entrichten. Dieser Betrag erhöht sich im vollen Masse um die behördlich ausgewiesene Teuerung.

20. Die Erschliessungsbeiträge für Strassen, Abwasser-und Wasserversorgungsanlagen richten sich nach dem vorgesehenen Bundesgesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung.

21. Die Förderung des individuellen Grundeigentums, soweit sie sich nicht direkt oder indirekt aus den bisherigen Massnahmen ergibt, hat durch das vorgesehene Bundesgesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung zu erfolgen.

22. In dem in Ziff. 6 erwähnten Register sind neben den geschätzten Verkehrswerten die Verkaufspreise einzutragen. In einem zusätzlichen Register sind zudem die für die verschiedenen Arten von Bauten im Verlaufe der Jahre massgebenden durchschnittlichen Erstellungskosten pro Kubikmeter umbauten Raumes aufzuführen.

V. Bemerkungen zum Vorschlag für den Inhalt eines Bundesgesetzes

Die Angaben über den Inhalt eines Bundesgesetzes, das sich auf die neu vorgeschlagenen Abs. 4 und 5 von Art. 22ter der Bundesverfassung stützt, können nicht umfassend sein. Sie sollen aber deutlich machen, welche Regelungen voraussichtlich zur Lösung des Bodenproblems führen.

Nach der Ergänzung von Art. 22ter BV durch Absatz 4 und 5 ist es Aufgabe des Bundesgesetzgebers, ein möglichst alle Belange umfassendes Bundesgesetz aufzustellen. Er soll dabei die Vorschläge unter Ziff. IV verwirklichen.