Bauen + Rechten : Verkauf von Bauland : Steuerfolgen!

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2001)**

Heft 5: **Im Fluss = Fluidité = Flux**

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Nutzungsbedingungen

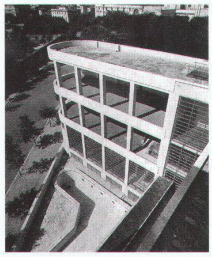
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung 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



Casa del balilla, Rom, 1932–1937, Architekt: Luigi Moretti

Ein enigmatischer Eklektizist

Wohl kaum ein italienischer Architekt des 20. Jh. hat so obsessiv und vielseitig gearbeitet wie Luigi Moretti, dessen Spätwerk im Thementeil dieser Nummer ein Beitrag gewidmet ist.

Ob für den machtbesessenen Duce oder nach dem Krieg im Zusammenspiel mit dem Conte Adolfo Fossataro, immer wieder offenbarte der 1907 in Rom geborene Architekt sein feines Gespür für wichtige Bauherren und historisch einmalige Gelegenheiten. Bei Electa ist eine seit langem erwartete Monografie erschienen, die sorgfältig gestaltet ist, jedoch einige wichtige Punkte offen lässt.

Im ersten Teil beschreibt Marco Mulazzani «Le forme nello spazio di Luigi Moretti» und umspannt darin in chronologischer Folge das facettenreiche Œuvre. Hier entfaltet Morettis Position zur Raumgestaltung in der zeitgenössischen Architektur und deren Einbindung in den sozialen und politischen Kontext ein erstes grundlegendes Bild. Wer jedoch erwartet, dass sich dieses Bild im zweiten Teil mit ausgewählten Projekten und erläuternden Planzeichnungen weiter präzisieren würde, wird überrascht sein. Die 150 Schwarzweissfotos, die einen eindrücklichen Überblick über den Reichtum an Formen und Räumen in Morettis Œuvre vermitteln, fokussieren den Blick des Lesers auf die jeweils zeitgenössische Betrachtung. Als Promenade durch die Geschichte erstrahlen Morettis Bauten in faszinierenden Lichtstimmungen. Angefangen bei den frühen Bauten, unter denen insbesondere die rationalistisch-strenge Casa del balilla (1932–1937) in Rom Beachtung verdient, bis hin zu Morettis organischen Meisterwerken, wie etwa der Villa «La Califfa» (1964–1967) in Santa Marinella, entsteht ein bemerkenswerter Überblick. Doch häufig verbleibt der Eindruck des Enigmatischen: Nirgendwo finden sich Grundriss- oder Schnittzeichnungen, sind Bildausschnitte näher erläutert oder kommentiert. Dabei ginge es nicht einmal nur um ein besseres Verständnis der Raumfigurationen in Morettis Architektur. Gerade bei der auf dem Titel abgebildeten Casa «Il Girasole» (1947–1950) in Rom erfährt auch das augenfällige Spannungsfeld zwischen Fassade und Grundrissfigur keine weitere Berücksichtigung.

Im dritten Teil beschäftigt sich Federico Bucci mit den «gemalten Worten» und Morettis Arbeit für die von ihm geleitete Architekturzeitschrift «Spazio», für die er von 1950 bis 1953 publizierte. Inmitten dieses fragmentierten und rätselhaften Bildes des Architekten verlieren sich zwischen 1942 und 1945 auch dessen eindeutige Spuren.

War es nur blanker Opportunismus oder tatsächlich die Überzeugungskraft seiner Architektur, die Moretti dazu verhalf, sowohl in Rom als auch in Mailand bedeutende Projekte zu realisieren? Sein Beitrag blieb in der internationalen Wahrnehmung deutlich hinter derjenigen seiner Zeitgenossen wie etwa Giuseppe Terragni (1904–1943) oder Carlo Scarpa (1906–1978) zurück. Dessen ungeachtet zeichnet dieses Buch weit mehr das Bild eines bislang verkannten Architekten. **Hans-Jürgen Breuning**

Federico Bucci, Marco Mulazzani: Luigi Moretti – Opere e scritti. Electa, 2000, Milano, Preis CHF 90.–

Verkauf von Bauland: Steuerfolgen!

Beim Verkauf von Bauland mit einem Architekturprojekt werden in zahlreichen Kantonen Handänderungssteuern auf der Summe von Landpreis und dem Preis für das Architekturprojekt erhoben. Vorsicht ist für Architekten und Bauherren geboten!

Mit dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern hat der Bundesgesetzgeber bereits vor 10 Jahren die Grundsätze festgelegt, nach welchen die kantonale Gesetzgebung für direkte Steuern zu gestalten ist. Das Harmonisierungsgesetz regelt auch die Grundstückgewinnsteuer. Es befasst sich dagegen nicht mit der Handänderungssteuer. In diesem Zusammenhang sind die Kantone frei.

Interessant und für Architekten bedeutsam sind die unterschiedlichen Regeln nicht so sehr bezüglich der jüngsten, in vielen Kantonen erfolgten Gesetzesänderungen betreffend Befreiung und Aufschub der Handänderungssteuer bei Geschäften unter Ehegatten und bei Ersatzbeschaffungen (so etwa im Kanton Zürich zahlreiche Neuerungen per 1. Januar 2001). Betroffen von den sehr unterschiedlich entwickelten kantonalen Praxen sind Architekten dagegen häufig beim Verkauf von Bauland mit einem geplanten Neubau.

Wird Bauland verkauft und in diesem Zusammenhang ein Werkvertrag (auch als Generalunternehmervertrag) über die Erstellung eines Baus abgeschlossen, so rechnen (häufig kommunale) Steuerbehörden für die Bemessung der Handänderungssteuer Landpreis und Werkpreis zusammen. Das Geschäft wird so behandelt, wie wenn ein fertiger Bau verkauft worden wäre. Die Praxis hat für eine derartige Zusammenrechnung drei Voraussetzungen formuliert: 1. Der Kauf- und der Werkvertrag (wobei auch andere Verträge, die den gleichen wirtschaftlichen Zweck verfolgen und die gleichen praktischen Auswirkungen haben) müssen so voneinander abhängen, dass der eine ohne den andern nicht abzuschliessen wäre. 2. Die Rechtsgeschäfte müssen dem Verkauf/Kauf eines fertigen Baus gleichkommen. 3. Landverkäufer und Werkunternehmer müssen rechtlich oder wirtschaftlich identisch sein.

In derartigen Fällen zählt der Werklohn, der nicht Kaufvertragsbestandteil ist, zu den «weiteren Leistungen des Erwerbers» und wird besteuert. Das Bundesgericht hat diese und ähnliche Praxen der Kantone Zürich, Bern, Luzern, Schwyz schon verschiedentlich gestützt. Dogmatisch behilft sich die Lehre und Rechtsprechung auch mit der Würdigung des Kaufes eines Baus ab Plan als Kauf einer künftigen Sache.

Gleichermassen wird in der Regel (vor allem im Kanton Zürich, differenziert im Kanton Bern) auch der Verkauf von Bauland mit einem Architekturprojekt besteuert. Ohne Einfluss auf die Bemessung der Handänderungssteuer bleibt dagegen üblicherweise nur der Verkauf von Bauland mit einer blossen Baubindung (Architektenverpflichtung oder Baumeisterklausel).

Zu berücksichtigen sind diese Umstände bei der Ausarbeitung der einzelnen Verträge. Dank gezielten Vorabklärungen lassen sich Unsicherheiten ausräumen; mittels geeigneter Klauseln lässt sich ein Restrisiko allenfalls vom Architekten kalkuliert zuordnen. **Thomas Heiniger**