

# Steuerprobleme bei Gärten, Gartenunterhalt und Gartenneuanlagen im Kanton Zürich

Autor(en): **Fässler, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Mitteilungen der Gesellschaft für Gartenkultur**

Band (Jahr): **1 (1983)**

Heft 1

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-382106>

## **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.

Jedes Mitglied wirbt ein neues Mitglied! Zu diesem Zweck haben wir Ihnen unser neugestaltetes Werbeblatt beigelegt. Weitere Exemplare können jederzeit kostenlos bezogen werden. Auch von den "Mitteilungen" können jederzeit zusätzliche Exemplare bezogen werden, allerdings nicht ganz kostenlos. Legen Sie Ihrer Bestellung Fr. 3.- in Briefmarken bei. Bestellungen sowie alle Anregungen betreffend "Mitteilungen" und die weitere Vereinstätigkeit richten Sie bitte an: Frau Dr. Brigitt Sigel, Bolleystrasse 44, 8006 Zürich. ER

## Steuerprobleme bei Gärten, Gartenunterhalt und Gartenneuanlagen im Kanton Zürich

von Peter Fässler

Die Steuererklärung ist für dieses Jahr vorbei, und die glückliche Zeit der Gartenarbeit angebrochen. Bei grösseren Anschaffungen und gestalterischen Veränderungen lohnt es sich jedoch bereits an die nächste Steuer zu denken. Vielleicht gelingt es uns dann mehr Abzüge geltend zu machen als heuer. Auch für einen zukünftigen Gartenbesitzer, der sich vor den steuerlichen Konsequenzen fürchtet, mögen die folgenden Ausführungen von Interesse sein.

### 1. Steuerwert von Liegenschaften

Nach neuester Weisung der Finanzdirektion gilt nach Antritt einer Liegenschaft nicht mehr auf 5 Jahre der Kaufpreis, sondern sofort der Verkehrswert nach der folgenden Formel:

$$\text{Steuerwert} = \frac{1 \times (\text{Land}^* \text{ - und Bauwert}) + 3 \times \text{Ertragswert}}{4}$$

\* bei Eigentumswohnungen gilt der Landwertanteil

D.h. die Grösse eines Gartens und seine Lage (Standortgunst) beeinflussen den Substanzwert (Landwert). Sein ideeller Wert fliesst über den Ertragswert, also z.B. über die erreichten Mieteinnahmen, in den Steuerwert ein. Auch bei einer Eigennutzung bleibt der Landwert als Anteil für den Steuerwert der Liegenschaft erhalten.

Eine Reduktion des Steuerwertes infolge einer Umnutzung (z.B. Wohnhaus mit grossem Garten an Geschäfts- oder Citylage) ist nicht vorgesehen. Der Steuerzahler wird aber bei einer nicht wertgemässen Nutzung seiner Liegenschaft kaum ungebührlich zur Kasse gebeten, da die Vermögenssteuer höchstens 3% des Steuerwertes beträgt und zudem sowohl der Land- wie auch der Bauwert einer Liegenschaft vom Gemeindesteueramt stets relativ niedrig bewertet wird.

## 2. Ertragswert von Liegenschaften

### Ertragswert bei Eigennutzung

Werden Gärten in Zusammenhang mit Gebäuden selbst genutzt, muss ein sogenannter Eigenmietwert als Einkommen versteuert werden. Der Eigenmietwert wird je nach Lage des Grundstücks und Baujahr des Gebäudes in Prozenten der Gebäudeversicherungsschätzung bewertet. D.h. der Wert des Gartens resp. des Grundstückes ist für die Eigenmietwertbesteuerung irrelevant. Damit werden auch wertvermehrnde Arbeiten an Gärten wie Neugestaltungen oder Umgestaltungen etc. nicht zu höheren Eigenmietwerten führen. Auch grössere Gärten oder Parkanlagen führen bei Eigennutzung nicht zu den befürchteten höheren Eigenmietwerten.

### Ertragswert bei Fremdnutzung

Hier müssen die erreichten Einnahmen wie Mieten etc., abzüglich der Unkosten und Hypothekarzinsen, als Einkommen versteuert werden. Hier können selbstverständlich Grösse, Lage und Art der Bepflanzung der Gärten einen Einfluss auf die erreichbaren Mieteinnahmen haben. Selbstverständlich aber muss nur versteuert werden, was effektiv an Einnahmen erzielt wird.

### 3. Unterhalt von Gärten

Der Unterhalt von Gärten ist vom steuerbaren Einkommen abzugsberechtigt, falls statt dem Pauschalabzug der effektive Unterhaltsabzug gewählt wurde (kann 1983 wieder frei gewählt werden). Diese Aufwendungen können auch geltend gemacht werden, wenn sie die Mieteinnahmen resp. den Eigenmietwert der Liegenschaft übersteigen.

Eigenleistungen an Unterhaltsarbeiten sollten nur im Umfange der Materialkosten in Abzug gebracht werden. Ein Abzug der (Eigen)-Arbeitsleistung hätte zugleich eine Vergrösserung des Einkommens zur Folge, was sich schliesslich aufheben würde.

### 4. Umgestaltungen und Restaurierungen von Gartenanlagen

Werden Gartenanlagen grundlegend umgestaltet, gelten diese Arbeiten nicht mehr als werterhaltend sondern als wertvermehrend und sind damit nicht mehr abzugsberechtigt.

Werden Gärten oder Parkanlagen im Sinne der Denkmalpflege restauriert, so wird dies gemäss Entscheid der Zürcher Steuerrekurskommission vom 11.7.78 nicht mehr als kommerzieller Mehrwert sondern als ideelle Wertvermehrung betrachtet. Solche idealistisch motivierte Aufwendungen sind nach dieser Rechtsprechung abzugsberechtigt wie normale Unterhaltsarbeiten.

### 5. Besteuerung von Baubeiträgen bei Restaurierungen von Gärten

Werden Gärten unter Denkmalschutz gestellt, können allenfalls von der Städtischen, Kantonalen oder Eidgenössischen Denkmalpflege oder von einer Vereinigung für Heimatschutz Baubeiträge an Unterhalt oder Restaurierung von erhaltenswürdigen Gärten ausbezahlt werden. Diese Beiträge sind in den meisten Fällen mit einschneidenden, im Grundbuch einzutragenden Servituten verbunden (=Unterschutzstellung des Gartens). Von den Steuerbehörden können solche Unterschutzstellungen, je nach Belastung des Grundeigentümers

6

durch das Servitut, als Teilveräußerung der Liegenschaft betrachtet werden. In diesen Fällen könnten von den Steuerbehörden Grundstückgewinnsteuern geltend gemacht werden. In der Regel führen aber Baubeiträge weder als Einkommensvermehrung noch als Grundstückgewinn zu einer steuerlichen Belastung.

## 6. Zusammenfassung

Gärten und Parks führen auch an bester Lage insbesondere bei Eigennutzung zu keiner einschneidenden Steuerbelastung. Bei Fremdvermietung ist auch nur zu versteuern, was mit der Liegenschaft effektiv erwirtschaftet werden kann.

Unterhaltsarbeiten und denkmalpflegerische Restaurierungen von Gärten mit nur ideellem Mehrwert sind steuerlich absetzbar.

Unterschutzstellungen, die eine Entschädigungszahlung nach sich ziehen, weil sie z.B. die Nutzung beschränken, können allenfalls als Teilveräußerung der Liegenschaft betrachtet werden und zur Besteuerung von Grundstückgewinnen führen.

## Zwei alte Gartenpflanzen

von Eeva Ruoff

Nachtviole - *Hesperis matronalis* L.

Bevor der farbige und unermüdlich blühende Sommerflieder unserer Zeit seinen Weg aus anderen Kontinenten nach Europa fand, galt ein feiner Duft als eine der wichtigsten Eigenschaften einer begehrten Gartenblume. Dies besonders im 18. Jahrhundert. Die damaligen Gartenbücher gaben nicht selten ausführliche Rezepte, wie man die Dufteigenschaften von Blumen beeinflussen und sogar nicht duftende Blu-