

DER EINFLUSS DER BESTEUERUNG
AUF DEN BODENMARKT, DIE BODENNUTZUNG
UND DIE BODENRENTE

Alfred Meier und Jürg Furrer

Kontaktadresse: Institut für Finanz
wirtschaft und Finanzrecht an der
Hochschule St.Gallen, Varnbuelstr.
9000 St.Gallen

Liebefeld-Bern

August 1988

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	3
INHALTSVERZEICHNIS	5
ZUSAMMENFASSUNG UND BODENPOLITISCHE FOLGERUNGEN	11
1. Ansatzpunkte	11
1.1. Grund- bzw. Liegenschaftensteuer	14
1.2. Grundstückgewinnsteuer	14
1.3. Handänderungsteuer	15
1.4. Vermögensteuer	16
2. Steuerrechtliche Beurteilung	16
2.1. Erhöhung der Grund- bzw. Liegenschaftensteuer	16
2.2. Grundstückgewinnsteuer auch auf Geschäftsliegen- schaften	18
3. Verhältnisse im Ausland	20
4. Bodenpolitische Schlussfolgerungen	22
I. BODENRELEVANTE STEUERN UND ABGABEN: EINE ÜBERSICHT	25
1. Steuern auf die Transaktion von Boden	25
1.1. Grundstückgewinnsteuer	25
1.2. Handänderungsteuer	28
1.3. Erbschaft- und Schenkungsteuer	28
2. Steuern auf das Eigentum von Boden	30
2.1. Liegenschaften- oder Grundsteuer	30
2.2. Allgemeine Vermögensteuer	30
2.3. Kapitalsteuer	32
2.4. Minimalsteuer auf dem Grundeigentum juristischer Personen	33

3. Steuern auf der Nutzung von unbeweglichem Vermögen	34
4. Übersicht über die Steuerbelastung in 7 ausgewählten Kantonen	35
II. DIE EINFLÜSSE DER BODENRELEVANTEN STEUERN UND ABGABEN AUF BODENNUTZUNG, BODENMARKT UND BODENRENTE	37
0. Vorbemerkungen	37
0.1. Vorbemerkungen bezüglich der Methoden	37
0.2. Vorbemerkungen zur Bodenpolitik und der Rolle der Steuern	38
1. Überlegungen zu Bodenmarkt, Bodennutzung und Bodenrente	40
1.1. Bodenmarkt	40
1.1.1. Bodenangebot und Bodennachfrage	40
1.1.2. Die Funktion des Bodenmarktes	43
1.1.3. Die Steigerung der Bodenpreise	44
1.2. Bodennutzung	45
1.3. Bodenrente bzw. Bodenertrag	48
2. Die möglichen Wirkungsarten von Steuern	50
2.1. Die Ueberwälzbarkeit und die Kapitalisierung von Steuern	50
2.2. Weitere Wirkungen von Steuern	52
3. Einflüsse der bodenrelevanten Steuern auf Bodennutzung, Bodenmarkt und Bodenrente	54
3.1. Der Einfluss der Grundstückgewinnsteuer	55
3.1.1. Die Überwälzbarkeit der Grundstückgewinnsteuer	56
3.1.1.1. Die Überwälzbarkeit der Einkommen- und der allgemeinen Gewinnsteuer	56
3.1.1.2. Die Überwälzbarkeit der Grundstückgewinnsteuer	58
3.1.2. Interpretation des Resultats der Überwälzung und weitere Wirkungen der Grundstückgewinnsteuer	62

3.1.2.1.	Die Angebotsseite	62
3.1.2.2.	Die Nachfrageseite	63
3.1.3.	Erfassung der Grundstücksgewinne durch eine Sondersteuer oder durch die Einkommen- bzw. Gewinnsteuer?	65
3.2.	Der Einfluss der Handänderungsteuer	66
3.2.1.	Die Überwälzbarkeit der Handänderungsteuer	66
3.2.2.	Weitere Wirkungen der Handänderungsteuer	68
3.3.	Der Einfluss der Erbschaft- und Schenkungsteuer	69
3.3.1.	Die Überwälzbarkeit der Erbschaft- und Schenkungsteuer	69
3.3.2.	Weitere Wirkungen der Erbschaft- und Schenkungsteuer	69
3.4.	Der Einfluss der Grundsteuer	70
3.4.1.	Im Sinne einer Einleitung: Die Debatte um die amerikanische "property tax"	70
3.4.1.1.	Der Ansatz des "old view" der property tax	71
3.4.1.2.	Der Ansatz des "new view" der property tax	74
3.4.2.	Die Bedeutung für die Schweiz	76
3.4.3.	Steuerberechnungsgrundlage und verbesserte Bodennutzung	77
3.5.	Der Einfluss der Vermögensteuer	80
3.5.1.	Gemeinsamkeiten und Unterschiede im Vergleich zur Grundsteuer	80
3.5.2.	Das Problem der Bemessungsgrundlage	81
3.5.3.	Die Ungleichbehandlung des Bodens gegenüber anderen Vermögensteilen.	81
3.6.	Der Einfluss der Minimalsteuer auf das Grundeigentum juristischer Personen	82
3.6.1.	Die Überwälzbarkeit der Minimalsteuer	82
3.6.2.	Weitere Wirkungen der Minimalsteuer	83
3.7.	Der Einfluss der Einkommen- bzw. Gewinnsteuer	84
3.7.1.	Die Überwälzbarkeit der Einkommen- bzw. Gewinnsteuer	84
3.7.2.	Weitere Wirkungen der Einkommen- bzw. Gewinnsteuer	85
3.7.3.	Einkommen- und Gewinnsteuern als Standortfaktor -	86

ANHANG I:	KANTONALE AUSGESTALTUNG DER BODENRELEVANTEN STEUERN	89
Tabelle 1:	Grundstückgewinnsteuer I: Steuerhoheit und jährliches Vielfaches	90
Tabelle 2:	Grundstückgewinnsteuer II: Sondersteuer oder Einkommensteuer	92
Tabelle 3:	Grundstückgewinnsteuer III: Steuermass, Zuschläge und Ermässigungen	95
Tabelle 4:	Handänderungsteuer	99
Tabelle 5:	Erbschaft- und Schenkungsteuer	101
Tabelle 6:	Liegenschaften- bzw. Grundsteuer I: Natürliche Personen	105
Tabelle 7:	Liegenschaften- bzw. Grundsteuer II: Juristische Personen	106
Tabelle 8:	Allgemeine Vermögensteuer	108
Tabelle 9:	Kapitalsteuer	112
Tabelle 10:	Minimalsteuer auf das Grundeigentum juristischer Personen	115
Tabelle 11:	Einkommensteuer	117
ANHANG II:	BERECHNUNGSBEISPIELE ZU DEN BODENRELEVANTEN STEUERN	121
1.	Grundstückgewinnsteuer	122
2.	Handänderungsteuer	125
3.	Erbschaft- und Schenkungsteuer	127
4.	Grundsteuer	130
5.	Vermögensteuer	132
6.	Kapitalsteuer	135
7.	Minimalsteuer auf das Grundeigentum juristischer Personen	138

8. Einkommensteuer	139
9. Gewinnsteuer (nur Kapitalgesellschaften)	143
LITERATURVERZEICHNIS	147