

# ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2018.180 vom 26. März 2019

ZH Steuerrekursgericht, 2019-03-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_steuerekursgericht\\_DB.2018.180](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2018.180)

FR: ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2018.180 du 26 mars 2019

IT: ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2018.180 del 26 marzo 2019

## Regeste

Einkommen aus Rechtsstreit betreffend eine Grunddienstbarkeit - Der Pflichtige erhielt als Eigentümer eines mit einem Baurecht belasteten Grundstücks von der Baurechtsnehmerin vergleichsweise eine Entschädigung in Zusammenhang mit einem Streit um ein von letzterer (im Zug einer Überbauung auf eigenen Nachbargrundstücken) beanspruchtes Überbaurecht. Zu Recht erfasste die Steuerbehörde diese Entschädigung als steuerbares Einkommen, denn der Pflichtige konnte nicht nachweisen, dass diese als Ausgleich für einen Minderwert seines Grundstücks geleistet worden ist. Davon wäre nur auszugehen, wenn ein dingliches Überbaurecht (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit) begründet worden wäre (= Substanzverlust). Auf ein solches war die Baurechtsnehmerin indes nicht angewiesen. Bezahlt hat sie die Entschädigung letztlich für die Erledigung der zivilrechtlichen Streitsache und die Kooperation des Pflichtigen im Zusammenhang mit der Baubewilligung.

## Erwägungen

### E. 1

Schweizerische Eidgenossenschaft, Beschwerdegegnerin,

### E. 2

a) Der Einkommenssteuer unterliegen gemäss Art. 16 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) und § 16 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte. Damit wird die Besteuerung sämtlicher Einkünfte ohne Rücksicht auf ihre Quelle statuiert. Davon kann nur abgewichen werden, wenn das Gesetz bestimmte Einkünfte ausdrücklich von der Besteuerung ausnimmt oder einer anderen Besteuerungsordnung (Erbschafts-/Schenkungssteuer, Grundstückgewinnsteuer) unterwirft (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 3. A., 2016, Art. 16 N 1 ff. DBG sowie Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A., 2013, § 16 N 15 ff. StG). Die in den Art. 17 - 23 DBG und §§ 17 - 23 StG enthaltene Aufzählung verschiedener Arten von Wertzuflüssen, welche der Besteuerung als Einkommen unterliegen, konkretisiert zwar den Grundsatz der Einkommenssteuergeneralklausel von Art. 16 Abs. 1 DBG und § 16 Abs. 1 StG; sie ist jedoch nicht abschliessend. Art 16 Abs. 1 DBG und § 16 Abs. 1 StG sind somit Auffangtatbestände, unter die alle Einkünfte fallen, welche sich nicht unter einen der in Art. 17 - 23 DBG und §§ 17 - 23 StG genannten Tatbestände subsumieren lassen und mangels einer diesbezüglichen Gesetzesbestimmung nicht von der Einkommensbesteuerung ausgenommen sind (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Art. 16 N 3 DBG und § 16 N 17 StG).

b) Nach dem Nettoprinzip setzt steuerpflichtiges Einkommen aus der Sicht der

steuerpflichtigen Person immer einen Vermögenszugang bzw. einen Wegfall von Schuldverpflichtungen voraus. Dieser Vorgang wird dann einkommenssteuerpflichtig, wenn die steuerpflichtige Person den Vermögenszugang bzw. den Wegfall von Schuldverpflichtungen zur Befriedigung persönlicher Bedürfnisse verwenden kann und dadurch ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gesteigert wird (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, VB zu Art. 16 - 39, N 20 ff. DBG, VB zu §§ 16-37a, N 20 ff. StG). Aus dem Nettoprinzip folgt, dass Schadenersatzleistungen, mit Ausnahme von Entschädigungen, die wegfallende Erwerbseinkünfte ersetzen (Art. 23 lit. a DBG, § 23 lit. a StG), grundsätzlich kein steuerbares Einkommen darstellen, soweit sie den Umfang des 1 DB.2018.180 1 ST.2018.217

- 5 - Schadens nicht übersteigen. Da durch den Schadenersatz lediglich eine erlittene oder noch eintretende wirtschaftliche, materielle Einbusse (damnum emergens) ausgeglichen wird, dem Zufluss also ein entsprechend hoher Vermögensabgang gegenübersteht, hat er keine Vermögensvermehrung zur Folge und stellt deshalb beim Empfänger der Leistung kein steuerbares Einkommen dar (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, VB zu Art. 16 - 39 N 27 DBG und VB zu §§ 16 - 37a N 27 StG). c) Die Pflicht zum Ersatz eines Schadens entsteht namentlich aufgrund eines Verschuldens dessen, welcher einen Schaden angerichtet hat. Dabei kommt u. a. eine unerlaubte Handlung in Betracht, aber auch die Nichterfüllung oder nicht gehörige Erfüllung einer vertraglichen Verpflichtung. Der entsprechende Schädiger wird gestützt auf Art. 41 ff. oder 97 ff. OR ersatzpflichtig. Schaden ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts die ungewollte Verminderung des Reinvermögens. Er entspricht der Differenz zwischen dem gegenwärtigen - mit dem schädigenden Ereignis festgestellten - Vermögensstand und dem (hypothetischen) Stand, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte. Er kann in einer Vermehrung der Passiven, einer Verminderung der Aktiven oder in entgangenem Gewinn bestehen (BGE 142 III 23 E. 4.1 S. 27; 132 III 359 E. 4 S. 366, 564 E. 6.2 S. 575 f.; je mit Hinweisen). Bei Liegenschaften kommen als Schadensereignisse namentlich die Zerstörung oder Beschädigung von Gebäuden oder Umgebungsanlagen in Betracht. Eine Wertverminderung kann aber auch durch eine Aufspaltung der Eigentumsrechte eintreten, indem beispielsweise das Grundstück zu Gunsten anderer Parzellen oder Personen mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (z.B. Wegrecht, Näherbaurecht, Bauverbot, Baurecht, Bauhöhe- und Pflanzhöhebeschränkung, Nutzniessung, Wohnrecht usw.) oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen dinglich belastet wird. Beeinträchtigen derartige dingliche Belastungen die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstücks dauernd und wesentlich, d.h. so schwerwiegend, dass von einer Teilliquidation des Grundeigentums oder von einer Aushöhlung der Eigentumsrechte gesprochen werden muss (z.B. Bauverbot oder wesentliche Ausnützungsübertragung), so stellt der Gesetzgeber diesen Vorgang einer Handänderung an Grundstücken gleich (§ 216 Abs. 1 lit. b StG). Dementsprechend ist das dafür geleistete Entgelt mit der Grundstückgewinnsteuer zu erfassen. Ist die Belastung des Grundstücks nicht wesentlich oder nur für eine beschränkte Zeit vereinbart, unterliegt 1 DB.2018.180 1 ST.2018.217

- 6 - das Entgelt grundsätzlich der Einkommenssteuer, sofern es keinen steuerfreien Kapitalgewinn oder Schadenersatz darstellt (BGr, 20. Juni 2002, 2P.55/2001, 2A 88/2002, 2A.89/2002, Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Art. 21 N 31 DBG und § 21 N 18 StG). Im Falle einer Aufspaltung der Eigentümerbefugnisse (durch Dienstbarkeiten) sind der Einkommenssteuer namentlich jene Entschädigungen unterworfen, welche die Substanz

der Liegenschaft, aus der sie fließen, unangetastet lassen. Erleidet die Liegenschaft dagegen eine dauerhafte Substanzverminderung, so liegt grundsätzlich kein steuerbares Einkommen, sondern bei Liegenschaften des Privatvermögens ein Einkommenssteuerfreier Kapitalgewinn vor (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Art. 21 N 31 DBG und § 21 N 18 StG). In diesem Fall wird der Substanzverminderung einzig in grundsteuerlicher Hinsicht Rechnung getragen, indem bei einer allfälligen späteren Veräusserung der Liegenschaft – entsprechend der durch die dingliche Belastung eingetretenen Wertverminderung – tiefere Anlagekosten berücksichtigt werden (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 219 N 9 ff. StG). d) Soweit sich ein Steuerpflichtiger auf eine steuerfreie Leistung (Kapitalgewinn bzw. Schadenersatzleistung) beruft, obliegt es nach der allgemeinen Beweislastregel im Steuerrecht ihm, diese steuermindernde Tatsache nicht nur geltend zu machen, sondern auch hinreichend (substanziiert) darzutun und hinsichtlich Bestand und Umfang nachzuweisen (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Art. 123 N 77 DBG und § 132 N 90 StG). Als substanziert gilt eine Sachdarstellung, welche hinsichtlich Art, Motiv und Rechtsgrund alle Tatsachenbehauptungen enthält, die – ohne weitere Untersuchung, aber unter dem Vorbehalt der Beweiserhebung – die rechtliche Würdigung der geltend gemachten Steueraufhebung oder -minderung erlauben (RB 1992 Nr. 32). Überdies hat der Pflichtige die zum Beweis für seine Darstellung erforderlichen Beweismittel einzureichen oder unter genauer Bezeichnung zumindest anzubieten (RB 1975 Nr. 55, 1986 Nr. 49). Bei ungenügender Substanziierung hat das Steuerrekursgericht nicht von Amtes wegen eine Untersuchung durchzuführen, um sich die fehlenden Grundlagen für die Beurteilung zu beschaffen (RB 1975 Nr. 64, 1981 Nr. 90, 1987 Nr. 35). Vielmehr ist diesfalls aufgrund der allgemeinen Beweislastregel (vgl. ASA 62, 720 E. 5b; BGE 121 II 257 E. 4c/aa) zu Ungunsten des Pflichtigen anzunehmen, die behaupteten steuermindernden Tatsachen hätten sich nicht verwirklicht.

### E. 3

ZGB durchzuführen ist. Naheliegender wäre in der Heimfall-Situation dabei wohl die Zuweisung des Eigentums am überbauten Landstreifen gegen Bezahlung des Landwerts (Verkehrswerts). Dabei ist allerdings höchst fraglich, ob dannzumal (also in 70 Jahren) die Lagerhalle und damit der Überbau noch steht, denn gewerbliche Bauten haben bekanntlich keine besonders lange Lebensdauer; nicht umsonst beträgt der von der ESTV im Merkblatt A 1995 für Lagergebäude vorgegebene Abschreibungssatz hohe 8% (im Vergleich zu 2% bei Wohnbauten). In dieser Konstellation (Erstellung des Überbaus qua Nutzungsrecht aus dem Baurecht, nicht qua dingliches Überbaurecht) lässt sich also sagen, dass sich die Entschädigungsfrage auf den in weiter Zukunft liegenden Heimfall verschiebt. ddd) Die Auffassung des Pflichtigen betreffend das Vorliegen eines mit dem erstellten Überbau verbundenen Minderwerts könnte freilich auch ihre Berechtigung haben. Zu einem Minderwert wäre es unter Beachtung des sachenrechtlichen Hintergrunds indes nur gekommen, wenn das Überbaurecht als Dienstbarkeit im Grundbuch 1 DB.2018.180 1 ST.2018.217

- 11 - eingetragen worden wäre. Diesfalls hätte nämlich D (genau gleich wie beim per 2010 eingeräumten Grenzbaurecht) das Recht auf Fortbestand des Überbaus über den Ablauf des Baurechts hinaus erworben. Für die Eigentümer des Baurechtsgrundstücks wäre dies mit einem zu entschädigenden Substanzverlust ihres Grundstücks verbunden gewesen; dem Vermögenszugang (Entschädigung) wäre also ein entsprechender Vermögensabgang entgegengestanden (Wertminderung aufgrund eines über das Baurecht hinausgehenden,

dauernden und dinglich gesicherten Überbaurechts), womit kein steuerbares Einkommen hätte vorliegen können. Wie sich der Vereinbarung vom 29. April 2015 entnehmen lässt, wurde nun aber keine Dienstbarkeit für ein Näherbaurecht begründet: Einleitend wird in der Vereinbarung ausgeführt, dass D die Baubewilligung für das Projekt mit dem Überbau am 16. April 2011 erhalten habe und sich die Parteien (der Pflichtige und ein Miteigentümer sowie eine Delegation von D) am 23. November 2011 zu einer Besprechung betreffend "Gewährung eines Überbaurechts resp. Erfüllung einer Auflage aus der Baubewilligung" getroffen hätten. Anschliessend wird die handschriftliche Notiz dieser Besprechung erwähnt, welche von der Delegation von D unterzeichnet worden sei. (Anmerkung: In dieser Notiz wird bestätigt, dass "E" [D gehört zur E-Gruppe] als Gegenleistung für die Gewährung des Überbaurechts den Bau-rechtseigentümern den Betrag von Fr. 1'500'000.- überweise, welcher nach notarieller Beglaubigung aller Rechte wirksam sei). Auf diese Notiz bezogen hält die Vereinba- rung fest, dass die Auffassungen der Parteien über deren Bedeutung und Auslegung weit auseinandergingen. Während die Miteigentümer vertreten würden, Anspruch auf die Bezahlung von Fr. 1.5 Mio. zu haben, gehe D davon aus, dass gar nichts geschul- det sei. Nach dieser Einleitung erklärt sich D in Ziff. 1 der Vereinbarung bereit, "zur Bereinigung der Differenzen" den Miteigentümern den Betrag von Fr. 400'000.- zu be- zahlen, wenn diese im Gegenzug den Verpflichtungen gemäss Ziff. 2 nachkommen. In letzterer Ziffer verpflichten sich die Grundeigentümer, keine Forderungen gegenüber D E und den involvierten Mitarbeitern geltend zu machen und keinerlei Vorkehrungen irgendwelcher anderer Art anzustrengen (Abs. 1). Weiter erklären sich die Miteigentü- mer bereit, zu allfälligen behördlichen öffentlichrechtlichen Auflagen im Zusammen- hang mit der bereits bewilligten und bereits ausgeführten Erweiterung der Verteilzent- rale die erforderlichen Zustimmungen abzugeben und/oder entsprechenden Rechte 1 DB.2018.180 1 ST.2018.217

- 12 - einzuräumen; damit verbundene Minderwerte des Grundstücks Kat-Nr. .... seien mit der Zahlung gemäss Ziff. 1 mitabgegolten (Abs. 2). In Ziff. 4 wird nochmals festgehal- ten, dass die Miteigentümer mit Bezahlung des Betrags gemäss Ziff. 1 gegenüber D, E und den involvierten Mitarbeitern über keinerlei Forderungen aus der Erweiterung der Verteilzentrale und "aus den Kontakten im Zusammenhang mit der Erweiterung (im Besonderen über keine Forderung aus der Besprechung vom 23. November 2011 und er damals entstandenen Notiz) verfügten und keine Ansprüche geltend machten". Wei- ter würden sich die Parteien verpflichten, "im Zusammenhang mit den Vorkommnissen bezüglich der Erweiterung der Verteilzentrale keinerlei strafrechtlichen Schritte einzu- leiten". eee) Zum besseren Verständnis bzw. zum Hintergrund der Vereinbarung trägt insbesondere die Sachverhaltsschilderung des Pflichtigen im Einspracheverfahren bei. Im auf einen Einschätzungsvorschlag Bezug nehmenden Antwortschreiben vom 24. Juli 2018 wurde ausgeführt, der Pflichtige sei am 9. November 2011 von zwei Ge- schäftsführern von D über das Bauprojekt (Erweiterungsbau des Verteilzentrums) in- formiert worden. Dabei sei auch das Überbaurecht thematisiert worden und der Pflich- tige um Zustimmung zum Bauprojekt gebeten worden. In der Folge habe er und ein Miteigentümer am 16. November 2011 ein Gespräch auf dem zuständigen kommuna- len Bauamt geführt und sie seien dort von einem Baujuristen auch über die Folgen des Überbaurechts orientiert worden. Der Baujurist habe dabei einen "enormen Minder- wert" für das Baurechtsgrundstück prognostiziert. Daraufhin habe der Pflichtige einen Fachmann beigezogen, welcher den Minderwert auf Fr. 2 Mio. geschätzt habe. Danach sei es zur besagten Besprechung vom 23. November 2011 gekommen, anlässlich wel- cher die beiden Geschäftsführer

unterschriftlich eine Minderwertentschädigung von Fr. 1.5 Mio. akzeptiert hätten. D habe diese Zusage nach Abschluss des Bauprojekts dann aber zurückgezogen; dies auch mit dem Argument, dass die beiden Geschäftsführer nicht kompetent gewesen seien, um eine solche Minderwert-Entschädigung zuzusprechen. Am 13. November 2014 hätten die Miteigentümer dann gestützt auf die ihnen vorliegende schriftliche Erklärung Klage auf Zahlung von Fr. 1.5 Mio. eingereicht. Mit der Einigung auf eine Minderwertentschädigung von Fr. 400'000.- sei der Rechtsstreit darüber, ob nicht eigentlich eine höhere Entschädigung verbindlich zugesagt worden sei, beendet worden. 1 DB.2018.180 1 ST.2018.217

- 13 - fff) In Würdigung der Beweislage lässt sich nach Alledem festzuhalten, dass der Pflichtige nicht nachzuweisen vermochte, dass die Zahlung von D im Betrag von Fr. 400'000.- mit einem Minderwert des Baurechtsgrundstücks einhergeht: Auszugehen ist davon, dass der streitbetreffene Überbau, welcher aus der Erweiterung der Verteilzentrale von D in der Gemeinde B hervorgegangen ist, im Rahmen der seinerzeitigen Baubewilligung thematisiert worden ist. Die Baubewilligung wurde vom Pflichtigen nicht vorgelegt, obwohl er als Grundeigentümer des Baurechtsgrundstücks (und als Nachbar) mit Bestimmtheit über eine solche verfügt. Naheliegend ist, dass die Baubehörde mit Blick auf den in den Bauplänen ersichtlichen Überbau auflagenweise in irgendeiner Form auch die Regelung der zivilrechtlichen Verhältnisse oder die Zustimmung der Grundeigentümer zum Projekt von D verlangte (vgl. dazu: Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfragen im Baubewilligungsverfahren; abrufbar über [www.bve.be](http://www.bve.be)). Gut möglich ist, dass der Bausekretär bei der erwähnten Besprechung erwähnte, dass ein Überbaurecht mit einem Minderwert einhergeht. Wie es sich damit verhält, kann indes offenbleiben. Zunächst könnte nämlich eine Auskunft eines Bausekretärs für das vorliegende Steuerverfahren von vornherein keine bindende Wirkung entfalten. Im Übrigen wäre eine solche Auskunft insoweit durchaus korrekt, als die Gewährung eines Überbaurechts (also die Einräumung einer entsprechenden Dienstbarkeit mit Fortbestandgarantie für den Überbau) nach dem Gesagten tatsächlich zu einem Minderwert geführt hätte. Indes wurde dieser womöglich auf dem Bauamt andiskutierte Weg letztlich nicht beschritten. Zwar waren die Miteigentümer danach sehr daran interessiert, entsprechend der Vorgehensweise beim Grenzbaurecht in den Vorjahren erneut unter Inkaufnahme einer Substanzverminderung D eine "notariell beglaubigte" Dienstbarkeit für Fr. 1.5 Mio. zu verkaufen; dies ergibt sich auch aus dem Schreiben ihres Anwalts an D vom 19. März 2014. Dazu war D indes nicht (noch einmal) bereit, im Wissen darum, das Baurechtsgrundstück jedenfalls während der laufenden Baurechtszeit nach eigenen Vorstellungen nutzen zu können und also ohne dinglich gesichertes Überbaurecht lediglich auf den Weiterbestand der Lagerhalle (im Überbau-Teil auf dem Baurechtsgrundstück) über den Heimfall hinaus zu verzichten. Dass für D ein solcher Verzicht auch im Rahmen einer nachhaltigen Geschäftsplanung wohl kaum ins Gewicht fiel, ergibt sich aus der erwähnten kurzen Lebensdauer von gewerblichen Bauten. Der Hintergrund der streitbetreffenen Zahlung von D betrifft damit ein Überbaurecht, welches letztlich eben nicht eingeräumt worden ist. Insoweit ist der Sachverhalt klar und besteht kein Grund, gemäss Antrag des Pflichtigen allenfalls 1 DB.2018.180 1 ST.2018.217

- 14 - noch Fachpersonen (wie den erwähnten Baujuristen) anzuhören oder um schriftliche Stellungnahmen anzuhalten. Die Zahlung von Fr. 400'000.- leistete D nicht für ein dinglich gesichertes Recht, sondern zur Beendigung einer Streitsache, welche darin gründete, dass

die Grundeigentümer gerne ein Überbaurecht für Fr. 1.5 Mio. verkauft hätten und dabei offenbar davon ausgingen, von Mitarbeitern der D anlässlich einer Besprechung bereits eine entsprechende Zusicherung erhalten zu haben. Als weiterer Zahlungsgrund kommt in Frage, dass D ein Interesse daran hatte, dass sich die Grundeigentümer mit Blick auf baubehördliche Auflagen im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau nicht quer stellten. Insoweit ist die Entschädigung durchaus vergleichbar mit einem Entgelt für die Nichteinreichung (oder den Rückzug) einer Baueinsprache, welches als Entschädigung für die Nichtausübung eines Rechts im Sinn von Art. 23 lit. d DBG bzw. § 23 Lit. d StG unter die steuerbaren "übrigen Einkünfte" fällt. Nicht geleistet wurde die Zahlung jedoch für einen eingetretenen substanziellen Minderwert des Grundstücks. Eine dauerhafte Wertverminderung durch dingliche Belastung des Baurechtsgrundstücks mit einem Überbaurecht hat nicht stattgefunden, da gemäss Vereinbarung vom 29. April 2015 keine Dienstbarkeiten errichtet wurde oder noch zu errichten war. Das Baurechtsgrundstück hat für die Grundeigentümer auch insoweit nicht an Wert verloren, als diese ungeachtet des Überbaus weiterhin während der gesamten Restlaufzeit des Baurechts den vereinbarten Baurechtszins vereinnahmen können. Die Frage einer Minderwertentschädigung stellt sich erst beim Heimfall, soweit der Überbau dannzumal noch besteht und eine entsprechende Regelung zu treffen sein wird (Einräumung einer Dienstbarkeit oder Landabtretung gegen Entschädigung; vgl. vorstehend lit. bbb). Der Zufluss der Fr. 400'000.- kann in diesem Sinn auch den Erträgen aus unbeweglichem Vermögen im Sinn von Art. 21 Abs. 1 lit. c DBG bzw. § 21 Abs. 1 lit. c StG (Einkünfte aus Baurechtsvertrag) zugeordnet werden, weil er letztlich von D neben dem Baurechtszins für die Ausübung der gewünschten Nutzung des Baurechtsgrundstücks während der Baurechtszeit bezahlt worden ist. ggg) Nicht weiter hilft dem Pflichtigen der Einwand, es sei unerfindlich, wieso ein Minderwert nur im Zusammenhang mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zu anerkennen sei. Minderwertentschädigung seien auch bei beweglichen Gegenständen denkbar, wobei insoweit gar kein Grundbucheintrag möglich sei. 1 DB.2018.180 1 ST.2018.217

- 15 - Letzteres trifft ohne weiteres zu. Wenn beispielsweise eine Kaskoversicherung einem Fahrzeughalter mit älterem Fahrzeug bei einem leichten Hagelschaden eine Minderwertentschädigung von Fr. 2'000.- ausbezahlt (weil sich die Instandstellung kaum mehr lohnt), wird keine Steuerbehörde auf die Idee kommen, die Auszahlung als Einkommen zu besteuern; der Zahlung als Vermögenszugang steht offenkundig der Wertverlust des nunmehr leicht verbeulten Fahrzeugs entgegen. Damit lässt sich der vorliegende Fall nicht vergleichen. Ein Grundstück mit Baurecht verliert nicht an Wert, wenn es der Baurechtsberechtigte im Rahmen des Baurechtsvertrags nutzt, sondern dann, wenn ein Substanzverlust zu verzeichnen ist, was nach dem Gesagten insbesondere bei Einräumung einer Dienstbarkeit der Fall ist. Gemäss Art. 958 ZGB sind aber die Dienstbarkeiten stets in das Grundbuch einzutragen, was heisst, dass sie auch erst mit der Eintragung ins Grundbuch als dingliches Recht entstehen (Art. 971 ZGB). Von daher ist bei der Frage, ob die Zahlung eines Dritten an einen Grundeigentümer einen Grundstücksminderwert ausgleicht, der Grundbucheintrag einer Dienstbarkeit mit Blick auf den Nachweis eines Substanzverlusts durchaus von Bedeutung.

#### **E. 4**

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es dem Pflichtigen nicht gelungen ist, in Bezug auf sein Miteigentum am Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. .... einen substanziellen Schaden bzw. Minderwert nachzuweisen. Die Steuerbehörde hat damit die von D gestützt auf die

Vereinbarung vom 29. April 2015 ausgerichtete Entschädigung zu Recht als steuerbares Einkommen erfasst. Dies führt zur Abweisung von Beschwerde und Rekurs. b) Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Pflichtigen aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG und § 151 Abs. 1 StG) und steht diesem keine Parteientschädigung zu (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 - 3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 und § 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/6. September 1987). 1 DB.2018.180 1 ST.2018.217

- 16 -

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.