

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2002.00105 vom 21. Mai 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-05-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_SB.2002.00105](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2002.00105)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2002.00105 du 21 mai 2003

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2002.00105 del 21 maggio 2003

## Regeste

Ergänzende Vermögenssteuer 1993 (2. Rechtsgang) | Nutzungsänderung Die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs im auf die Einräumung der Baurechtsdienstbarkeit folgenden Jahr bringt zum Ausdruck, dass die steuerauslösende Nutzungsänderung bereits bei Abschluss des Baurechtsvertrags statt gefunden hat und damit der Steueranspruch verwirkt ist.

## Erwägungen

### E. 2

a) Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn die landwirtschaftliche Nutzung dauernd oder für eine gewisse – nicht bloss geringfügige Dauer – gegen Entgelt aufgegeben wird (Hans Ulrich Meuter, Ertragsbewertung und ergänzende Vermögenssteuer, ZStP 1995, S. 10 f.; August Reimann/Ferdinand Zuppinger/Erwin Schärfer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Band, Bern 1969 § 36 N. 2). Die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs durch den Eigentümer stellt für sich genommen keine Nutzungsänderung dar, wenn die Liegenschaft weiterhin durch einen Pächter landwirtschaftlich genutzt wird. In der entgeltlichen Einräumung eines Baurechts zugunsten eines Dritten ist wie bei der Gewährung eines Kiesausbeutungsrechts (RB 1979 Nr. 38) eine befristete Nutzungsänderung zu erblicken, welche eine ergänzende Vermögensbesteuerung zur Folge hat (Meuter, S. 13). Massgebend für die Prüfung, ob eine Zweckentfremdung stattgefunden hat, ist der nach aussen in Erscheinung getretene, objektivierte Wille des Grundeigentümers (VGr, 19. Juni 1984, StE 1985 B 52.22 Nr. 1 E. 3b). b) Die Beschwerdeführerin und deren Geschwister haben am 2. November 1989 an der ursprünglichen Liegenschaft Kat.Nr. 01 zugunsten eines Dritten ein bis 31. Dezember 2090 befristetes selbständiges und dauerndes Baurecht begründet, wobei der grundbuchliche Vollzug auf die Zeit zwischen dem 1. Januar 1991 und dem 28. Februar 1992 und der Besitzeserwerb des Baurechtsberechtigten auf den 1. März 1992 festgelegt wurde. Nach den unbestrittenen Feststellungen der Rekurskommission im zweiten Rechtsgang wurde der bisher auf dieser Liegenschaft vom Vater der Beschwerdeführerin geführte Gärtnereibetrieb, der Anlass für deren Besteuerung zum Ertragswert war, am 31. Dezember 1990 aufgegeben. In der Folge ist die Liegenschaft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden. Im Allgemeinen gelangt der nach aussen in Erscheinung tretende objektivierte Wille des Grundeigentümers zur definitiven Nutzungsänderung bei der Einräumung einer selbständigen und dauernden Baurechtsdienstbarkeit zugunsten eines Dritten bereits im Abschluss des Baurechtsvertrags hinreichend zum Ausdruck. Vorausgesetzt ist allerdings, dass dieser Wille auch seinen Niederschlag in den tatsächlichen Verhältnissen findet. Das ist vorliegend der Fall. Der Umstand, dass der Vater der Beschwerdeführerin die auf der Liegenschaft betriebene

Gärtnerei nur noch bis zum Ende des auf die Einräumung der Baurechtsdienstbarkeit folgenden Jahres, also bis zum frühesten Termin vom 1. Januar 1991 für den grundbuchlichen Vollzug des Baurechts geführt hat und eine landwirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft nicht mehr aufgenommen worden ist, macht deutlich, dass die mit der Einräumung des Baurechts bezweckte Änderung der Nutzung durch Aufgabe des darauf geführten Betriebs auch tatsächlich vollzogen wurde. Wie sich die planungs- und baurechtlichen Verhältnisse mit Blick auf die geplante Überbauung darstellten, ist daher entgegen der vorinstanzlichen Auffassung nicht entscheidungswesentlich. Ist nach dem Gesagten die Zweckentfremdung bereits im Jahr 1989 erfolgt, so muss die ergänzende Vermögensbesteuerung kraft der am 31. Dezember 1999 eingetretenen Verjährung (richtig: Verwirkung) des Steueranspruchs gemäss § 91 bis aStG unterbleiben. Das führt zur Gutheissung der Beschwerde.

### **E. 3**

... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen. Es wird festgestellt, dass die Beschwerdeführerin keine ergänzende Vermögenssteuer schuldet. 2. ...

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