

Baurechte

1. Allgemeines

Der Baurechtsberechtigte erhält durch die Einräumung des Baurechts das Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten (ZGB 779). Das in Art. 667 ZGB verankerte Akzessionsprinzip wird dadurch durchbrochen, weshalb eine durch den Baurechtsberechtigten errichtete Baute zu dessen Eigentum wird.

Der Baurechtsbelastete behält trotz der Begründung des Baurechts das Eigentum am baurechtsbelasteten Boden und damit auch die rechtliche Verfügungsgewalt. Eingeschränkt wird bloss die tatsächliche (wirtschaftliche) Verfügungsmacht.

Der vom Baurechtsberechtigten entrichtete Baurechtszins ist – unabhängig davon, ob er in Form periodischer Leistungen oder als Einmalleistung erbracht wird – ein Nutzungsentgelt für die langfristige Überlassung des Bodens zur Nutzung (vgl. BGE 101 Ib 331). Er stellt deshalb zivilrechtlich und wirtschaftlich keinen Kaufpreis dar.

2. Begründung

2.1. Einkommenssteuer

a) Baurechtszins

Der Baurechtszins wird beim Empfänger der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterworfen (siehe auch § 127 Abs. 2 Ziff. 2 StG). Wird er nicht in periodischer Form erbracht sondern in einer Einmalleistung, ist der Betrag zur Satzbestimmung auf eine Jahresleistung umzurechnen.

b) Entgelt für bestehende Gebäude

Wird mit dem Entgelt für die Einräumung eines Baurechts auch der Gegenwert der auf dem Grundstück bestehenden Gebäude abgegolten, so unterliegt auch diese Preiskomponente der Einkommens- oder Gewinnsteuer.

2.2. Grundstückgewinnsteuer

Die Begründung eines Baurechts löst mangels Dauerhaftigkeit keine Grundstückgewinnsteuerpflicht aus (siehe auch StP 127 Nr. 2 Ziff. 3). Gleiches gilt, wenn die Baurechtsbegründung an einem bebauten Grundstück erfolgt, da es auch diesbezüglich am Kriterium der Dauerhaftigkeit fehlt (BGer 2C_704/2013, E. 4.4; Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterheld, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, § 6 N 112).

2.3. Handänderungssteuer

Die Begründung eines Baurechts unterliegt nicht der Handänderungssteuer, auch wenn davon bereits bestehende Grundstücke betroffen sind.

3. Heimfall (Art. 779c ZGB)

Bei Ablauf der Baurechtsdauer erfolgt der sogenannte Heimfall, d.h. Eigentum an Boden und an Gebäuden fällt wieder zusammen. Auch dieser Vorgang unterliegt weder der Grundstückgewinnsteuer noch der Handänderungssteuer.