

# Inhaltsübersicht

Einleitung .....	1
------------------	---

## **Kapitel 1: Grundlagen**

§ 1	Sachenrechtliche Grundlagen .....	11
§ 2	Bewertung .....	33
§ 3	Buchführungsrechtliche Grundlagen .....	57
§ 4	Unternehmenssteuerrechtliche Grundlagen .....	72

## **Kapitel 2: "Standard"-Situationen**

§ 5	Baurechtseinräumung an einem unüberbauten Grundstück .....	79
§ 6	Baurechtseinräumung an einem überbauten Grundstück .....	90
§ 7	Uebertragung .....	118
§ 8	Untergang .....	142
§ 9	Verlängerung .....	152

## **Kapitel 3: Besondere Situationen**

§ 10	Verdeckte Vorteilszuwendung .....	157
§ 11	Baurechtsbegründung kombiniert mit der Einräumung eines Kaufsrechts .....	163
§ 12	Immobilienleasing verknüpft mit Baurecht und Kaufsrecht .....	171
§ 13	Vertragsänderungen und nachträgliche Erweiterung des Vertragswerks .....	178
§ 14	Baurecht und interkantonaies Steuerrecht .....	181

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Literaturverzeichnis .....	XIV

Einleitung .....	1
A. Praktische Bedeutung der Baurechtsdienstbarkeit für den privaten Eigentümer .....	1
B. Steuerrechtliche Probleme .....	4
C. Themenabgrenzung .....	6
D. Stoffübersicht .....	7

## **Kapitel 1: Grundlagen**

§ 1 Sachenrechtliche Grundlagen .....	11
A. Begriff des selbständigen und dauernden Baurechts .....	11
i. Elemente .....	11
1. Baurecht .....	11
2. Selbständigkeit .....	12
3. Dauer .....	12
4. Eigenes Grundbuchblatt? .....	12
ii. Gesetzliche Regelung .....	13
III. Subjekte des Baurechts .....	13
IV. Objekte des Baurechts .....	14
V. Inhalt und Umfang .....	15
VI. Erscheinungsformen .....	16
1. Allgemeines .....	16
2. Unterbaurecht .....	16
3. Gesamtbarecht .....	17

VII.	Abgrenzungen	19
1.	Allgemeines	19
2.	Andere Baurechtsarten	19
a.	Vorbemerkung	19
b.	Nicht als Grundstück ins Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Baurechte	20
c.	Selbständige, aber nicht dauernde Baurechte	20
d.	Unselbständige Baurechte	21
3.	Wohnrecht	21
4.	Miete und Pacht	22
5.	Immobilienleasing	22
6.	Gemeinsamkeiten und Unterschiede	23
B.	Begründung	24
C.	Rechtswirkung der Begründung	26
D.	Uebertragung	28
I.	Allgemeines	28
II.	Uebertragung auf den Grundeigentümer	28
E.	Untergang	30
F.	Verlängerung	31
§ 2	Bewertung	33
A.	Allgemeines	33
B.	Baurechtszins	34
I.	Allgemeines	34
II.	Methoden der Festlegung und Anpassung	35
1.	Bisherige Praxis	35
2.	Würdigung dieser Praxis	36
3.	Partnerschaftlicher Baurechtszins als Lösung?	38
III.	Fazit	41
C.	Baurechtsbelastete Liegenschaft	42
D.	Baurechtsdienstbarkeit und Gebäude	49
I.	Allgemeines	49
II.	Gebäude	49
III.	Baurecht	53
1.	Allgemeines	53
2.	Wertkomponenten	53

---

§ 12	Immobilienleasing verknüpft mit Baurecht und Kaufsrecht .....	171
A.	Allgemeines .....	171
B.	Wirtschaftliche Handänderung? .....	172
C.	Baurechtsübertragung und Erlösbestimmung .....	174
I.	Ausgangslage .....	174
II.	Richtige Bestimmung des massgeblichen Erlöses .....	175
§ 13	Vertragsänderungen und nachträgliche Erweiterung des Vertragswerks .....	178
A.	Vertragsänderungen .....	178
B.	Nachträgliche Erweiterung des Vertragswerks .....	179
§ 14	Baurecht und interkantonales Steuerrecht .....	181
A.	Ausgangslage .....	181
B.	Steuerausscheidungsgrundsätze für das Baurecht .....	182
I.	Vermögen und Kapital .....	182
II.	Baurechtszinsen .....	182

§ 3	Buchführungsrechtliche Grundlagen . . . . .	57
A.	Allgemeines . . . . .	57
B.	Allg. handelsrechtliche Buchführungsgrundsätze . . . . .	58
C.	Aktivierung . . . . .	59
I.	Allgemeines . . . . .	59
II.	Baurechtsbelasteter Boden . . . . .	59
III.	Baurechtsgebäude . . . . .	60
IV.	Baurechtsverhältnis – Nutzungsberechtigung . . . . .	61
D.	Bewertung . . . . .	65
E.	Abschreibung . . . . .	66
F.	Passivierung . . . . .	69
I.	Allgemeines . . . . .	69
II.	Rückstellung . . . . .	70
§ 4	Unternehmenssteuerrechtliche Grundlagen . . . . .	72
A.	Massgeblichkeit der Handelsbilanz . . . . .	72
B.	Grundsatz der Periodizität . . . . .	73
C.	Besteuerung der Unternehmungsgewinne . . . . .	74

## Kapitel 2: "Standard"-Situationen

§ 5	Baurechtseinräumung an einem unüberbauten Grundstück . . . . .	79
A.	Ausgangslage . . . . .	79
B.	Direkte Bundessteuer . . . . .	80
I.	Steuerobjekt . . . . .	80
II.	Steuerbemessung . . . . .	81
C.	Grundsteuern, Einkommens-, Ertrags- und Vermögenssteuer im Kanton Zürich . . . . .	82
I.	Grundsteuern . . . . .	82
II.	Einkommens- und Ertragssteuer . . . . .	85
1.	Steuerobjekt . . . . .	85
2.	Steuerbemessung . . . . .	86
III.	Vermögenssteuer . . . . .	87
1.	Baurechtsbelastete Liegenschaft . . . . .	87
2.	Selbständiges und dauerndes Baurecht . . . . .	88

§ 6	Baurechtseinräumung an einem überbauten Grundstück .....	90
A.	Ausgangslage .....	90
B.	Kapitalgewinn – Vermögensertrag .....	91
C.	Steuerliche Behandlung in bezug auf den baurechtsbelasteten Boden .....	93
D.	Abbruchobjekte .....	93
E.	Steuerliche Behandlung hinsichtlich des Bauwerks .....	94
I.	Direkte Bundessteuer .....	94
1.	Steuerobjekt .....	94
2.	Steuerbemessung .....	96
II.	Kanton Zürich .....	97
1.	Einkommens- resp. Ertragssteuer oder Grundsteuern? .....	97
a.	Rechtsprechung und Praxis .....	97
b.	Lehre .....	101
c.	Kritik .....	102
d.	Möglichkeit der "Umgehung" der Zürcher Lösung .....	107
e.	Lösungsansatz zur Vermeidung der "Umgehung"? .....	110
2.	Vermögenssteuer .....	114
III.	Zusammenfassung .....	115
§ 7	Uebertragung .....	118
A.	Ausgangslage .....	118
B.	Direkte Bundessteuer .....	118
C.	Kanton Zürich .....	119
I.	Uebertragung des baurechtsbelasteten Grundstücks .....	119
1.	Uebertragung auf einen Dritten .....	119
2.	Uebertragung auf den Baurechtsnehmer .....	119
a.	Rechtsprechung .....	119
b.	Würdigung .....	121
II.	Uebertragung des Baurechts .....	123
1.	Grundsteuern .....	123
2.	Bemessung der Handänderungssteuer im besonderen .....	125
a.	Allgemeines .....	125
b.	Rechtsprechung .....	126
c.	Lehre .....	128
d.	Würdigung .....	129
e.	Fazit .....	133

