

speziell für jene Grundstücke zu kämpfen, die vielleicht schon seit Generationen nicht mehr über den Markt den Eigentümer gewechselt haben und die schon seit langem in der Hand einer Familie sind.

- Schliesslich erweist sich der Gesetzestext selbst als interpretationsfähig und als präzisierungsbedürftig, enthält er doch weder exakte Definitionen für die verwendeten Wertbegriffe, noch beinhaltet er klare Ausführungsbestimmungen, nach welchen Prozeduren der Schätzvorgang abzulaufen habe.

Wie auch immer die Motive für das Vorgehen der Steueradministration geartet sein mögen, für die Vorgänge am Bodenmarkt ist der Endeffekt der Bewertungspraxis entscheidend: Infolge der Tatsache, dass bei Grundstückseigentum mehr oder minder fiktive, jedenfalls sehr niedrige Steuerschätzwerte in Ansatz gebracht werden,<sup>18</sup> während man für alle übrigen Vermögensteile Verkehrswerte heranzieht, ergibt sich eine steuerliche Begünstigung von Immobilieneigentum. Dies nährt die – schon bei den theoretischen Grundlagen über das Funktionieren des Bodenmarktes ausgeführte – Vermutung, dass die momentanen Modalitäten, wie die Vermögensbesteuerung vollzogen wird, dem Bodenpreisniveau Auftrieb verleiht. Denn die Aussicht auf steuerschonende Thesaurierung dürfte einerseits die Neigung von Grundeigentümern, ihre Liegenschaften am Markt zu offerieren, bremsen, weil sie nach vollzogenem Verkauf entsprechend dem erzielten Gesamterlös – und damit zum echten Verkehrswert – besteuert würden; und andererseits scheint diese Perspektive geeignet, vor allem bei besonders Finanzkapitalkräftigen die Immobiliennachfrage zusätzlich anzuregen, weil letztere durch einen Liegenschaftserwerb bei gleichem Substanzwert zu einer verminderten Vermögenssteuerbemessungsgrundlage kommen.

Freilich ist vorstellbar, dass das geschilderte Kalkül teilweise durch andere (aussergesetzliche) Erwägungen kompensiert wird. So ist zwar von einer Bevorzugung des Grundeigentums bei der Vermögensbesteue-

---

<sup>18</sup> Wenn die Steuerschätzwerte hier als fiktive Grössen apostrophiert und wenn ihnen zu vor schon "Zeitbrüche" bescheinigt werden, so könnte daraus der fälschliche Eindruck entstehen, besagte Steuerschätzwertermittlung sei überhaupt ein ziemlich beliebiges oder gar willkürliches Unterfangen. Dagegen entspringt eine gewisse Objektivierung der Schätzvorgänge aus dem Faktum, dass von Amts wegen für jedes Steuerjahr Richtlinien zur Gebäudeschätzung erlassen werden; darin sind einerseits nach Lage (Gemeinde), Gebäudeart und Ausbauzustand differenzierte Leitwerte (als Normsätze pro Kubikmeter umbauten Raumes) und andererseits Kapitalisierungssätze für Ertragswertberechnungen angegeben, die als einheitliche Orientierungshilfe dienen.