

rung auszugehen, jedoch ist es – im Unterschied zu anderen Vermögens- teilen und Anlageformen – beim Realitätenbesitz prinzipiell ausgeschlossen, den Tatbestand der Eigentümerschaft dem Fiskus zu verheimlichen. Im übrigen ist abschliessend noch darauf zu verweisen, dass gerade in Liechtenstein eine gewisse Gefahr besteht, die von der Vermögens- und Erwerbsbesteuerung vermutlich induzierten Effekte am Bodenmarkt überzubewerten, zumal die individuelle Steuerbelastung im Vergleich zu anderen Staaten ohnedies niedrig ausfällt, wenngleich dieser “objektive” Befund nicht unbedingt mit den subjektiv empfundenen, psychologischen Wirkungen korrelieren muss.

b) Die Besteuerung der Grundstücksgewinne

Die Grundstücksgewinnsteuer ist in ihren Wirkungen auf den Geschäftsgang am Immobilienmarkt prinzipiell ähnlich zu beurteilen, wie die Vermögens- und Erwerbssteuer. Sie stellt jedoch die einzige Spezialsteuer in Liechtenstein dar, die ausschliesslich auf Grund und Boden Bezug nimmt. Sie ist eine Landessteuer, deren Erträgnisse zwischen den Gebietskörperschaften geteilt werden. Denn “zum Ausgleich der unterschiedlichen Finanzkraft zwischen dem Land und den Gemeinden richtet der Staat jährlich bestimmte Anteile seiner Steuereinnahmen an die Gemeinden aus, um die Finanzierung der kommunalen Aufgaben sicherstellen zu können. Von der Grundstücksgewinnsteuer erhalten die Gemeinden einen festen Anteil von zwei Dritteln der Einnahmen gutgeschrieben.”¹⁹

Dieser spezifischen Vermögensverkehrssteuer unterliegen in Liechtenstein die aus der Veräusserung oder aus dem Tausch von inländischen Grundstücken erzielten Gewinne. Deren gesonderte Besteuerung ist damit zu rechtfertigen, weil Einkünfte aus dem Verkauf von Realitäten nicht regelmässig anfallen.²⁰ Dabei gilt als zu versteuernder Gewinn die Differenz zwischen Verkaufserlös und Gestehungspreis bzw. Anlagekosten (= Erwerbspreis respektive amtlicher Schätzwert plus Investitio-

¹⁹ Fürstlich Liechtensteinische Regierung: Rechenschaftsbericht 1990, S. 59.

²⁰ vgl. Fürstlich Liechtensteinische Regierung: Neues Steuergesetz, sine anno, S. 5.