

Steuersatzes beeinflusst, resultiert nämlich jedenfalls ein ökonomischer Anreiz, sich nicht allzu schnell von einmal erworbenen Realitäten zu trennen. Wer dennoch an einen kurzfristigen – womöglich “spekulativen” Wiederverkauf denkt, wird dann bei der Weiterveräusserung wohl danach trachten, die Steuerbelastung soweit als möglich auf den Käufer zu überwälzen. Unter den Gegebenheiten im Immobilienhandel, wo Anbieter in aller Regel eine Marktstellung haben, die es ihnen erlaubt, die Geschäftsbedingungen und Vertragskonditionen weitgehend nach ihren Vorstellungen zu gestalten – unter diesen Voraussetzungen also, ist auch die Wahrscheinlichkeit recht gross, dass es wirklich gelingt, die Steuerlast auf den Erwerber abzuschieben. Sofern dies tatsächlich geschieht, verteuert die Grundstücksgewinnsteuer den Bodenerwerb.

Neben den vermutlichen Auftriebseffekten für das Bodenpreisniveau sind überdies psychologische “Nebenwirkungen” nicht völlig auszuschliessen. So könnte das Bewusstsein, dass Verkaufswillige es durch entsprechendes Zuwarten bis zu einem gewissen Grad selbst in der Hand haben, wie stark der Fiskus an ihren Veräusserungsgewinnen partizipiert, zu einem längeren Festhalten am Grundeigentum veranlassen, als es vielleicht ohne diese Steuerregelungen intendiert gewesen wäre, nur um solcherart als “unnötig” empfundener Steuer zu entgehen.

Ein Indiz dafür, dass in der Tat nicht allzu viele Grundstücke in einem Zeitabstand von weniger als 10 Jahren weiterveräussert werden dürften, liefern die in Tabelle 7 zusammengestellten Daten über die Entwicklung des Grundstücksgewinnsteueraufkommens bzw. der steuerbaren Grundstücksgewinne. Aus dieser Tabelle ist zum einen zu ersehen, dass beide Grössen ebenso wie die Zahl der Veranlagungen von Jahr zu Jahr beachtlich schwanken. Zum anderen ist den Daten aber ferner zu entnehmen, dass der Durchschnittssatz der Steuerbelastung (welcher sich rein rechnerisch ergibt, indem man das jeweilige Total an Steuereinnahmen in Prozent des gesamten steuerbaren Gewinnes ausdrückt) relativ niedrig liegt.

Bedenkt man, dass bei einer Eigentumsdauer von über 10 Jahren in der höchsten Progressionsstufe 17,82 % vom Grundstücksgewinn als Steuer abzuführen sind (wohingegen der Fiskus bei einer Eigentumsdauer von weniger als 3 Jahren zu maximal 35,64 % am Grundstücksgewinn mitnaschen kann), zieht man also diese Tatsachen in Erwägung, so legt das während der letzten Dekade zu beobachtende Schwanken des rechnerischen Durchschnitts-Steuerbelastungssatzes zwischen 15,2 und