

Einkommen

Entschädigung des Bauherrn an den Eigentümer eines Nachbargrundstücks

Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt

vom 22. Juni 1994

Die Vergütung, die ein Grundeigentümer von seinem Nachbarn zwecks Rückzug einer hängigen Baueinsprache und für die Duldung bautechnischer Vorkehren auf seiner Liegenschaft während der Bauzeit erhält, stellt steuerpflichtiges Einkommen dar.

I. Sachverhalt

1. X. ist Eigentümer der Liegenschaft L in Basel. Gegen ein von seiner Nachbarin, der Gesellschaft Z, eingereichtes Bauprojekt erhob er fristgemäss Einsprache, welche er aber zurückzog, nachdem er sich mit seiner Nachbarin über verschiedene Punkte geeinigt und von ihr gemäss Vereinbarung vom 8. November 1989 eine Entschädigung von Fr. 200'000.- zugesprochen erhalten hatte. In der Steuerveranlagung vom 17. August 1990 wurde der genannte Betrag als Einkommen qualifiziert und entsprechend besteuert. Gegen diese Veranlagung erhob X. Einsprache, welche die Steuerverwaltung mit Entscheid vom 20. August 1991 abwies. Ohne Erfolg blieb auch der vom Pflichtigen bei der Steuerrekurskommission erhobene Rekurs.

2. Gegen den Entscheid der Steuerrekurskommission vom 7. April 1993 richtet sich der vorliegende, rechtzeitig erhobene Rekurs, womit X. beantragt, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Steuerveranlagung der Steuerverwaltung Basel-Stadt vom 17. August 1990 aufzuheben, soweit diese den Betrag von Fr. 200'000.- der Einkommenssteuer unterstellt; demgemäss sei die dem Rekurrenten von der Vorinstanz auferlegte Spruchgebühr aufzuheben. Das Finanzdepartement schliesst auf Abweisung des Rekurses. Die Einzelheiten der Parteistandpunkte ergeben sich, soweit sie für den vorliegenden Entscheid von Bedeutung sind, aus den nachfolgenden Erwägungen.

3. Der Referent hat auf einen zweiten Schriftenwechsel verzichtet. In der Verhandlung vom 22. Juni 1994 sind die Vertreter der Parteien zum Wort gelangt, wofür auf das Protokoll verwiesen wird.

II. Entscheidungsgründe

1. Die Steuerrekurskommission ist eine vom Regierungsrat gewählte Kommission, deren Entscheide gemäss § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen. Daraus ergibt sich dessen sachliche und funktionelle Zuständigkeit zur Überprüfung des vorliegenden Rekurses. Seine Kognition richtet sich mangels besonderer Vorschriften im Steuergesetz (StG) nach der allgemeinen Bestimmung von § 8 VRPG. Danach hat das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall zu prüfen, ob die Steuerrekurskommission das öffentliche Recht, namentlich das kantonale Steuergesetz, unrichtig angewendet, ob sie ihr Ermessen überschritten oder ob sie allgemeine Rechtsgrundsätze oder verfassungsmässige Garantien verletzt hat (vgl. statt vieler VGE vom 13. Januar 1993 i. S. R.K.).

Als betroffener Steuerpflichtiger und Adressat der angefochtenen Verfügung ist der Rekurrent vom Entscheid der Steuerrekurskommission berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung. Er ist daher gemäss § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs legitimiert.

2. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet einzig die Frage, ob es sich bei der Vergütung von Fr. 200'000.-, die der Rekurrent von der Gesellschaft Z. erhalten hat, um steuerbares Einkommen oder um eine von der Einkommenssteuer nicht erfassbare Leistung aus Schadenersatz handelt. Der Rekurrent macht geltend, dass die Zahlung als Ausgleich der durch die Gesellschaft Z. verursachten Wertminderung seiner Liegenschaft erfolgt sei; dadurch habe eine reine Umschichtung seines Vermögens stattgefunden, worin kein Einkommen liege.

Es ist dem Rekurrenten beizupflichten und wird vom Finanzdepartement auch gar nicht bestritten, dass die Wohnqualität in seiner Liegenschaft durch den nachbarlichen Neubau vermindert worden ist. Allerdings ist festzuhalten, dass dies einzig die Folge davon ist, dass die zonenmässige Überbaumöglichkeit während Jahren nicht voll ausgenutzt worden ist. Ob der Rückgang in der Wohnqualität auch zu einer finanziellen Einbusse geführt hat, ist wohl trotz der im Jahre 1990 um gut Fr. 20'000.- gestiegenen Mietzinseinnahmen zu bejahen, kann aber letztlich offen bleiben. Denn auch wenn eine Wertminderung stattgefunden hat, hat der Rekurrent zu beweisen, dass dies der Anlass der umstrittenen Zahlung gewesen ist.

Die Gesellschaft Z. hat gemäss Art. 41 OR den entstandenen Minderwert nur dann zu decken, wenn sie diesen widerrechtlich verursacht hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts setzt eine haftpflichtrechtlich massgebliche Widerrechtlichkeit die Verletzung eines von der Rechtsordnung geschützten Gutes voraus, sei es, dass ein absolutes Recht des Geschädigten verletzt (Erfolgsunrecht), sei es, dass eine reine Vermögensschädigung durch Verstoss gegen eine einschlägige Schutznorm bewirkt wird (Verhaltensunrecht). Vorbehalten bleiben in jedem Fall Rechtfertigungsgründe. Das Vermögen als solches ist kein Rechtsgut, seine Schädigung für sich allein somit nicht widerrechtlich. Vermögensschädigungen ohne Rechtsgutverletzung sind daher an und für sich nicht rechtswidrig; sie sind es nur, wenn sie auf ein Verhalten zurückgehen, das von der Rechtsordnung als solches, d. h. unabhängig von seiner Wirkung auf das Vermögen verpönt wird (vgl. BGE 118 Ib 476).

Im vorliegenden Fall hat die Gesellschaft Z. ihren Neubau gemäss der erteilten Bewilligung erstellt. Dafür, dass diese nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprochen hat, sind keine Anhaltspunkte vorhanden. Der aufgrund der aussergerichtlichen Einigung der Parteien erfolgte Rückzug der Einsprache hat sicher nicht dazu geführt, dass bestehende Verletzungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften nunmehr von den Behörden geduldet worden sind. Wären solche im übrigen im Einspracheverfahren festgestellt worden, so hätte dies zu einer Überarbeitung des Bauprojekts, jedoch nie zu einer Entschädigung des Rekurrenten geführt. Die Gesellschaft Z. hat somit mit der Erstellung ihres Neubaus gegenüber ihrem Nachbarn keine widerrechtliche Handlung begangen, weshalb sie nicht zum Ausgleich eines allfälligen Minderwerts der Liegenschaft des Rekurrenten verpflichtet gewesen ist. Hingegen ist offensichtlich, dass sie ein unverkennbares Interesse am Rückzug der Einsprache gehabt hat, denn bei einem Bauvorhaben in der Grössenordnung von Fr. bringt jede Verzögerung enorme Verluste. Nicht auszuschliessen ist auch, dass zumindest ein Teil der Summe als Entschädigung für allgemeine Inkonvenienzen und für das Baurecht, Erdanker anbringen zu können, geleistet worden ist. Diese Gründe sind für eine Entschädigung weit wahrscheinlicher, weshalb der Rekurrent den Nachweis nicht hat erbringen können, dass er die Vergütung der Gesellschaft Z. als Ausgleich für einen allfälligen Minderwert erhalten hat. Bei dieser Situation hat die Vorinstanz zu Recht festgestellt, dass es sich bei den Fr. 200'000.- in jedem Fall um Einkommen handelt, welches entsprechend zu versteuern ist.

3. Zu prüfen bleibt, ob dem Rekurrenten durch die Anbringung der Erdanker ein dauernder Schaden entstanden ist, dessen Entschädigung nicht als Einkommen erfassbar wäre. Ein derartiger Schaden könnte darin gesehen werden, dass die Betonköpfe der Erdanker bei einer späteren Neuüberbauung des Grundstücks des Rekurrenten möglicherweise entfernt werden müssten. Da sich die Gesellschaft Z. in der Vereinbarung vom 8. November 1989 allerdings ausdrücklich zur Übernahme der daraus entstehenden Kosten verpflichtet hat, erleidet der Rekurrent keinen Nachteil. Was die Entschädigung für die Duldung der Erdanker während der Bauzeit betrifft, so ist sie eine Vergütung für eine nicht dauernde entgeltliche Nutzungsüberlassung und als solche als Vermögensertrag steuerbar (vgl. Blumenstein/Locher, System des Steuerrechts, 4. Aufl., S. 151).

4. Nach dem Gesagten erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist abzuweisen. Der Rekurrent hat bei diesem Ausgang des Verfahrens gemäss § 30 VRPG dessen Kosten zu tragen.

Demgemäss wird erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.