



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. Oktober 1979

Nr. 5717

Amtliche Mitwirkung bei Bodenverbesserungsunternehmen

Zur Klärung verschiedener Fragen im Zusammenhang mit der Anwendung der §§ 8 und 34 der Verordnung über das Bodenverbesserungswesen vom 27. Dezember 1960 (BVO; GS 81, 358; 82, 415; 84, 162) hat der Regierungsrat am 3. Februar 1978 eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe eingesetzt. Aufgrund des Schlussberichtes vom 12. September 1979 dieser Arbeitsgruppe ist das Landwirtschafts-Departement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 5124 vom 14. September 1979 beauftragt worden, die Ergebnisse der Kommissionsarbeit in einem grundsätzlichen Regierungsratsbeschluss festzuhalten und in der laufenden Teilrevision der BVO vom 27. Dezember 1960 zu berücksichtigen. Im folgenden werden die Grundsätze aufgestellt, von denen sich der Regierungsrat bei der Zusicherung der amtlichen Mitwirkung bei Bodenverbesserungsunternehmen wird leiten lassen. Der Antrag stützt sich auf die revidierte BVO, die mit heutigem Datum ebenfalls beschlossen worden ist.

Die Ausführungen über Abgaben (Staats- und Gemeindesteuer, Handänderungsgebühr) haben dabei nur erklärenden Charakter, da zu deren Festlegung nicht der Regierungsrat zuständig ist, sondern die gesetzlich vorgesehenen Steuerorgane und Spezialgerichte.

I. Grundsätze

1. Das Bodenverbesserungsunternehmen

1.1 Der Anwendungsbereich der BVO

Nach § 1 ist die BVO auf "land- und forstwirtschaftlichen Boden" anwendbar. Der Vorbehalt der Gesetzgebung über das Bauwesen in EG ZGB § 268 Absatz 4 (auf den sich die BVO stützt) bedeutet, dass für die in EG ZGB

§ 268 Absatz 1 und 2 geregelten "Bodenverbesserungen", die in der "Gesetzgebung über das Bauwesen" ebenfalls geregelt sind, die Baugesetzgebung anwendbar ist und nicht EG ZGB § 268. Auf die Umlegung von "Grundstücken in der Bauzone" ist demnach nicht das Verfahren der BVO, sondern das Verfahren der Baulandumlegung nach dem Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (in Kraft seit 1. Juli 1979) anwendbar. Soweit Bodenverbesserungen in der Eigentumsänderung an Grundstücken in der Bauzone bestehen, ist auf sie die BVO nicht anwendbar. Die §§ 25 - 27 des Baugesetzes von 1978 (in der Folge Baugesetz genannt) unterscheiden innerhalb des Siedlungsgebietes die eigentliche Bauzone (erste und zweite Etappe) vom Reservegebiet. Auf das Reservegebiet ist die BVO anwendbar; denn BauG § 83 sieht das Verfahren der Baulandumlegung nur für die eigentliche Bauzone vor.

1.2 Das Bodenverbesserungsunternehmen

Die BVO ist, hinsichtlich Eigentumsänderungen an Grundstücken, offensichtlich auf genossenschaftliche Unternehmen zugeschnitten. In der Praxis sind aber seit langem auch nichtgenossenschaftliche Eigentumsänderungen an landwirtschaftlichen Grundstücken als "Bodenverbesserungsunternehmen" anerkannt worden.

1.21 Arrondierungsgeschäfte im besonderen

Zukauf von Land ist kein Bodenverbesserungsunternehmen, ebensowenig die blosser Veräusserung (Verkauf oder gar Schenkung). Bodenverbesserungsunternehmen sind dagegen Landgeschäfte, die Arrondierungswirkung haben. solche Geschäfte können Tauschgeschäfte sein: Die Lage des tauschweise erworbenen Landes bringt betriebliche Vorteile. Nach einem Urteil des Bundesgerichts vom 11. Oktober 1978 i.S. M. c. Solothurn ist auch käuflicher Erwerb von betrieblich besser gelegenen Land als "Unternehmen" im Sinne der BVO zu betrachten, wenn der Kauf die Beschaffung von Realersatz für verkauftes Land darstellt. Soweit wertmässig mehr Land erworben als veräussert wird (insbesondere bei Tausch mit Aufgeld), liegt für die Differenz kein Bodenverbesserungsunternehmen vor.

Nach bisheriger Praxis des Regierungsrates (zu
letzt bestätigt in GER 1976 Nr. 29) muss das
nichtgenossenschaftliche Unternehmen als Ganzes
den in BVO § 1 aufgeführten Zweck haben, damit es
als Bodenverbesserungsunternehmen gilt und nicht
nur für einen Teil; d.h. die betriebliche Ver-
besserung muss für alle an dem Unternehmen be-
teiligten Parteien eintreten. Im Interesse einer
sinnvollen landwirtschaftlichen Strukturpolitik
ist es angezeigt, diese allzu strenge Praxis etwas
zu lockern. In der Tat dient ein Arrondierungsge-
schäft auch schon dann den Zwecken gemäss BVO § 1,
wenn es nur für einen Partner einen betrieblichen
Vorteil bewirkt. "Bodenverbesserungsunternehmen"
ist zwar das Geschäft als Ganzes; zweckmässig im
Sinne von BVO § 8 ist ein Unternehmen aber schon
dann, wenn es mindestens einem Beteiligten einen
betrieblichen Vorteil bringt.

Landtausche, die zum Zwecke der Erreichung eines
nichtlandwirtschaftlichen Zieles (z.B. Kiesaus-
beutung) durchgeführt werden, sind keine Boden-
verbesserungsmassnahmen. Die amtliche Mitwirkung
wird nicht zugesichert.

1.22 Aussiedlung im besonderen

Die Aussiedlung ist die Verlegung eines landwirt-
schaftlichen Betriebes als Ganzes. Aussiedlungen
sind ohne Zweifel Bodenverbesserungsunternehmen.
Hingegen ist die blosser Erstellung von Hochbauten,
ohne Verlegung des Betriebes, keine Aussiedlung,
ebensowenig die Verlegung nur eines Teils des Be-
triebes (z.B. Veräusserung einer alten Scheune,
Verwendung des Erlöses zum Bau einer neuen Scheune
an einen betrieblich günstigeren Standort). Zur
Aussiedlung kann auch der Erwerb des Landes am

neuen Betriebsstandort gehören. Dafür gelten die gleichen Ueberlegungen wie für Arrondierungsgeschäfte. Aussiedlung im Sinne der eidgenössischen BVO (Verordnung über die Unterstützung von Bodenverbesserungen und landwirtschaftlichen Hochbauten vom 14. Juni 1971; SR 913.1) liegt nur vor, wenn das Land am neuen Betriebsstandort praktisch vollständig arrondiert ist.

1.23 Gebäuderationalisierung im besonderen

Gebäuderationalisierungen sind nach der eidgenössischen BVO "bauliche Massnahmen bei berufsbäuerlichen Betrieben, die im Interesse einer rationelleren Bewirtschaftung des Bodens geboten sind, insbesondere bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit der Vergrösserung zu kleiner Betriebe zu lebensfähigen berufsbäuerlichen Betrieben". Auch diese Massnahme ist ein Bodenverbesserungsunternehmen im Sinne der BVO. Nach eidgenössischer BVO ist erforderlich, dass das Land am neuen Betriebsstandort zu etwa 2/3 arrondiert ist. Soweit eine Gebäuderationalisierung in der Verlegung der Wohn- und Oekonomiegebäude besteht, fällt auch sie unter den Begriff der "landwirtschaftlichen Aussiedlung" im Sinne von StG § 36 Absatz 1 Ziffer 10 (vgl. Bericht KRK 1965 Nr. 19).

2. Die amtliche Mitwirkung

"Der Kanton unterstützt Bodenverbesserungsunternehmen durch amtliche Mitwirkung und in der Regel durch finanzielle Beiträge" (BVO § 2 Absatz 1). Durch Zusicherung der amtlichen Mitwirkung stellt der Regierungsrat fest, dass die Durchführung des Unternehmens im öffentlichen Interesse liegt. Die amtliche Mitwirkung bedeutet ein Mitspracherecht des Staates bei Planung und Durchführung des Unternehmens; sie schliesst die technische und betriebswirtschaftliche Beratung ein.

3. Die Voraussetzungen für die Zusicherung der amtlichen Mitwirkung

BVO § 8 Absatz 1: Der Regierungsrat sichert auf Gesuch die amtliche Mitwirkung zu, wenn sich ein Unternehmen als zweckmässig erweist und dessen Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die amtliche Mitwirkung besteht in einer technischen und betriebswirtschaftlichen Beratung, sie begründet die Gebührenfreiheit nach § 34 und bildet die Voraussetzung für die Zusicherung eines Staatsbeitrages.

Die Zweckmässigkeit ist unter folgenden Gesichtspunkten zu prüfen:

3.1 betrieblich-technisch: Bei einem Arrondierungsgeschäft (Tausch oder Realersatzbeschaffung durch Kauf) ist beispielsweise zu prüfen, ob es einem landwirtschaftlichen Betrieb eine betriebliche Verbesserung bringt (Verkürzung der Arbeitswege, Zusammenlegung mit eigenen Grundstücken, besserer Einsatz von Maschinen usw.). Bei einer Aussiedlung oder Gebäuderationalisierung ist zu prüfen, ob das Projekt nach Standort, Bauweise, Disposition rationelle Betriebsabläufe gewährleistet.

3.2 wirtschaftlich: Die eidgenössische BVO schreibt in Artikel 33 vor, dass das zu investierende Gebäudekapital in einem angemessenen Verhältnis zur Grösse und Ertragsfähigkeit des Siedlungsareals stehen muss. Dieses Kriterium ist auch dann zu beachten, wenn der Siedler keine Subvention beantragt. Ueberdimensionierte oder allzu luxuriöse Neusiedlungen sind nicht zu fördern; daher ist solchen Projekten nicht bloss die Subvention, sondern bereits die amtliche Mitwirkung zu verweigern.

~~3.3~~ 3.3 raumplanerisch: Ein Arrondierungsgeschäft über Grundstücke, die beide der BVO unterliegen, ist schon dann zweckmässig im Sinne der BVO, wenn es zu einer "Zonenentflechtung" führt. Das ist der Fall beim Abtausch eines Grundstückes im Reservegebiet mit einem Grundstück ausserhalb des Siedlungsgebietes. Hier genügt die Zweckmässigkeit aus Planungsgründen für die Zusicherung der amtlichen Mitwirkung.

3.4 Kein Gesichtspunkt zur Beurteilung der Zweckmässigkeit eines Unternehmens ist die Art seiner Finanzierung. Die amtliche Mitwirkung kann nicht deshalb verweigert werden, weil ein Siedler die Siedlung selber, ohne Subventionen und ohne Darlehen der landwirtschaftlichen Kreditkasse, finanzieren kann.

4. Abgaberechtliche Folgen der Zusicherung der amtlichen Mitwirkung

Auszugehen ist von § 34 BVO, der lautet:

"¹Wird für ein Unternehmen die amtliche Mitwirkung zugesichert, so werden für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Abänderungen und Löschungen keine Grundbuchgebühren erhoben, und der im Sinne von § 8 zweckmässige Grundstückserwerb ist von der Handänderungsgebühr und andern Amtschreibereigebühren befreit (HGG § 2 litera f). Soweit aber der im Sinne von § 8 zweckmässige Erwerb Grundstücke im Reservegebiet betrifft, wird nur die Fälligkeit dieser Abgaben aufgeschoben, bis das erworbene Grundstück überbaut, parzelliert oder in die Bauzone überführt wird; nach Ablauf von 20 Jahren seit Abschluss des Unternehmens werden die Abgaben nicht mehr eingefordert.

²Zu bezahlen sind auf jeden Fall die Auslagen der Amtschreiberei und die nach Abzug allfälliger Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinden verbleibenden Vermessungsauslagen."

4.1 Staats- und Gemeindesteuer

Bei Tausch von unüberbauten Grundstücken wird ein Gewinn nur im Umfang eines allfälligen Aufgeldes besteuert, d.h. die Steuer wird aufgeschoben (StG § 36 Absatz 1 Ziffer 2 und § 37 Absatz 3 litera a). Steueraufschub tritt nur ein, wenn die Form des Tausches gewählt worden ist; bei einem Verkauf ist die Steuer in jedem Fall zu veranlagern, auch wenn sich der Verkäufer Realersatz beschafft. Diese Folgen treten von Gesetzes wegen ein; sie werden nicht geändert durch Zusicherung der amtlichen Mitwirkung. Steueraufschub tritt ferner ein bei "landwirtschaftlichen Aussiedlungen unter amtlicher Mitwirkung" (StG § 36 Absatz 1 Ziffer 10). In Frage steht hier zunächst der Kapitalgewinn aus Veräußerung der sogenannten Altliegenschaften (Wohn- und Oekonomiegebäude). Dieser Gewinn wird nicht besteuert, soweit der Erlös in die "Aussiedlung" investiert wird, d.h. für die Erstellung der neuen Wohn- und Oekonomiegebäude verwendet wird. Wird im Rahmen einer Aussiedlung Land verkauft, so gilt das gleiche, soweit der Erlös für den Erwerb neuen Landes verwendet wird; da die Aussiedlung als Ganzes zu betrachten ist, dürfte auch die Verwendung des Erlöses für Gebäude am neuen Betriebsstandort (Reinvestition) zu Steueraufschub führen. Die Beurteilung dieser Fragen ist aber Sache der Steuerbehörden. Ob und wie weit eine Reinvestition von Verkaufserlösen vorgenommen worden ist, ist ebenfalls von den Steuerbehörden im Veranlagungsverfahren zu prüfen, nicht vom Regierungsrat und vom antragsstellenden Departement im Verfahren auf Zusicherung der amtlichen Mitwirkung.

4.2 Handänderungsgebühr

"Güterzusammenlegungen und Bodenverbesserungen" unterliegen der Handänderungsgebühr nicht (Gesetz über den Bezug von Handänderungsgebühren beim Eigentumsübergang an Liegenschaften § 2 litera f). Bodenverbesserungen im Sinne des HGG sind jene Unternehmen, denen der Regierungsrat die amtliche Mitwirkung zugesichert hat. Wird die amtliche Mitwirkung einem Unternehmen zugesichert, das nur einem Partner einen betrieblichen Vorteil bringt, so ist die Befreiung von der Handänderungsgebühr nur für diesen Partner gerechtfertigt. Die Gebühr, die auf den andern Partner entfällt, bleibt auch dann geschuldet, wenn sie vertraglich von jener Partei übernommen wird, die den betrieblichen Vorteil realisiert.

Für den Erwerb von Grundstücken in der Bauzone bleibt die Handänderungsgebühr aber in jedem Falle geschuldet; da die BVO auf Landerwerbungen in der Bauzone nicht anwendbar ist, kann die darauf gestützte Zusicherung der amtlichen Mitwirkung keine abgaberechtlichen Wirkungen auf Bauzonengrundstücke haben. Die Handänderungsgebühr ist vom wahren Wert der Grundstücke im vollen Betrag zu entrichten; die vertragliche Uebernahme der Handänderungsgebühr durch den Veräusserer ändert daran nichts.

Eine Arrondierung von Grundstücken in der Reservezone ist nur insoweit zweckmässig und folglich der Verzicht auf die Handänderungsgebühr nur insoweit gerechtfertigt, als das im Reservengebiet gelegene Grundstück der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung auf längere Zeit erhalten bleibt.

Die Zusicherung der amtlichen Mitwirkung ist also, wenn Grundstücke des Reservegebietes in Frage stehen, mit der auflösenden Bedingung der Zweckentfremdung (Ueberbauung, Parzellierung, Einzonung) zu versehen. Der Eintritt der Bedingung innert 20 Jahren führt zur Nachforderung der Handänderungsgebühr und der übrigen Gebühren.

4.3 Grundbuch- und andere Gebühren

Sämtliche Gebühren für den Erwerb von Land in der Bauzone sind in jedem Falle zu entrichten.

Grundbuchgebühren entfallen von Bundesrechts wegen für sämtliche mit dem Unternehmen verbundenen Geschäfte; für die übrigen Gebühren gelten die gleichen Grundsätze wie für die Handänderungsgebühr (Ziffer 4.2.).

5. Verfahrensfragen

5.1 Die Zusprechung einer staatlichen Subvention gestützt auf BVO § 2 und § 11 ff. schliesst die Zusicherung der amtlichen Mitwirkung ein.

5.2 Wenn die amtliche Mitwirkung ein Mitspracherecht des Staates im Sinne von Genehmigung und Aufsicht bedeutet, dann ist sie kaum mehr sinnvoll, wenn das Unternehmen schon vor deren Zusicherung begonnen wird oder wenn es gar schon durchgeführt ist. Das Gesuch um Zusicherung der amtlichen Mitwirkung muss also bei Landerwerbungen vor der öffentlichen Beurkundung, bei Aussiedlungen, Gebäuderationalisierungen und Hochbauten vor Beginn der Arbeiten gestellt werden.

5.3 Das Nachforderungsrecht gemäss Ziffer 4.2 hievor soll durch einen Vermerk im Eigentümerregister der Amtschreiberei gesichert werden.

5.4 Die Zusicherung der amtlichen Mitwirkung für landwirtschaftliche Hochbauten (Aussiedlungen, Gebäuderationalisierungen) soll in einem besonderen

RRB festgelegt werden, der nicht auch noch die amtliche Mitwirkung zu Arrondierungen enthält. Diese Geschäfte können häufig zeitlich nicht aufeinander abgestimmt werden, weshalb Verzögerungen nicht zu vermeiden waren. Die amtliche Mitwirkung bei Arrondierungsgeschäften ist für jedes einzelne Geschäft separat zuzusichern, also nicht für alle mit einem bestimmten Siedlungsprojekt zusammenhängenden Landgeschäfte global. Im Beschluss sind die in Frage stehenden Grundstücke mit GB-Nummer individuell zu bezeichnen. Es ist im einzelnen Beschluss genau anzugeben, welchem Erwerber für welches Grundstück die Gebührenfreiheit gewährt wird.

5.5 Wird eine Arrondierung nicht im Tauschverfahren, sondern durch Verkauf und Zukauf durchgeführt, so wird die amtliche Mitwirkung nur unter der Bedingung zugesichert, dass beide Rechtsgeschäfte gültig zustande kommen. Die gleiche Bedingung ist anzubringen, wenn es sich um mehrere miteinander verbundene Tauschgeschäfte handelt (Dreiecktausche).

5.6 Ist die amtliche Mitwirkung bei einem Grundstücksgeschäft im Hinblick auf eine Aussiedlung zugesichert worden, so ist die Zusicherung zu widerrufen, wenn die Aussiedlung nicht durchgeführt wird.

II. Einige Modellfälle im Sinne der dargelegten Grundsätze

1. Die verschiedenen Fälle von Tausch bzw. Verkauf/ Zukauf lassen sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen wie folgt zusammenfassen:

<p>Tausch in der gleichen Zone</p>	<p>1. Bauzone/Bauzone 2. Reservegebiet/ Reservegebiet 3. übriges Gebiet/ übriges Gebiet</p>	<p>Keine amtliche Mitwirkung (aM) da BVO nicht anwendbar aM bei betrieblichem Vorteil *); auflösend bedingt (Nachforderungsvorbehalt) aM bei betrieblichem Vorteil</p>
<p>Tausch zwischen Siedlungsgebiet und übrigem Gebiet</p>	<p>4. Bauzone/übriges Gebiet 5. Reservegebiet/ übriges Gebiet</p>	<p>aM bei betrieblichem Vorteil *); keine Gebührenbefreiung für den Erwerb des Baugrundstückes aM in jedem Fall (planerische Zweckmässigkeit), auflösend bedingt für das im Reservegebiet gelegene Grundstück (Nachforderungsvorbehalt)</p>
<p>Tausch im Siedlungsgebiet</p>	<p>6. Bauzone/ Reservegebiet</p>	<p>aM bei betrieblichem Vorteil *); keine Gebührenbefreiung für den Erwerb des Baugrundstücks; aM auflösend bedingt für das im Reservegebiet gelegene Grundstück (Nachforderungsvorbehalt)</p>

*) für mindestens einen Partner

2. Soweit bei einem solchen Geschäft wertmässig mehr Land erworben als abgegeben wird, sind die Handänderungsgebühren sowie die Amtschreiberegebühren geschuldet, unbekümmert darum, welche Partei diese vertraglich zur Bezahlung übernimmt.
3. Dreieckstausche sind nach Ziffer 1 zu behandeln.
4. Für Arrondierungsgeschäfte in einem Gebiet, für welches die Güterzusammenlegung schon beschlossen ist, kann die amtliche Mitwirkung zugesichert werden, wenn das Geschäft mit einer andern Bodenverbesserungsmassnahme zusammenhängt, deren Realisierung nicht bis zum Abschluss der Güterzusammenlegung verschoben werden kann, und wenn das Geschäft die Güterzusammenlegung nicht behindert.
5. Für die Veräusserung von Massaland einer Flurgenossenschaft an Private wird die amtliche Mitwirkung wie gemäss bisheriger Praxis nicht zugesichert, hingegen für die Veräusserung an die Einwohnergemeinde.

III. Es wird

beschlossen:

1. Das Landwirtschafts-Departement und das Meliorationsamt werden angewiesen, den Anträgen zu Regierungsratsbeschlüssen auf Zusicherung der amtlichen Mitwirkung bei Bodenverbesserungsunternehmen die vorstehenden Erwägungen zugrunde zu legen.
2. Die Grundbuchämter und andere betroffene Amtsstellen haben bei der Vorbereitung der Rechtsgeschäfte den vorliegenden Regierungsratsbeschluss zu beachten.

Landwirtschafts-Departement (5) Wy, Der Staatsschreiber
mit Muster für Revers des Erwerbes von Land im Reservegebiet und Mustertext zu RRB über einen Grundstücktausch unter amtlicher Mitwirkung

Meliorationsamt (5), mit Muster für Revers des Erwerbs von Land im Reservegebiet und Mustertext zu RRB über einen Grundstücktausch unter amtlicher Mitwirkung

Finanz-Departement (5)
Amtschreibereien (3)
Kantonale Steuerverwaltung (20)
Bauernsekretariat (5)