

## C. EXPROPRIATIONSRECHT

### EXPROPRIATION

#### 49. Urteil vom 6. November 1925 i. S. von Arx gegen Regierungsrat des Kantons Solothurn.

Es ist keine Willkür und keine Verletzung des eidgenössischen Expropriationsgesetzes, wenn demjenigen, dem ein Grundstück enteignet worden ist, infolgedessen eine Wertzuwachssteuer auferlegt wird.

A. — Die Schweizerischen Bundesbahnen haben in Olten eine Liegenschaft expropriert, die dem Rekurrenten gehörte; dafür wurde diesem in Jahr 1923 eine Entschädigung von 26,275 Fr. zugesprochen. Der Regierungsrat des Kantons Solothurn entschied infolgedessen am 8. Juni 1925, dass er der Gemeinde Olten eine Wertzuwachs- oder Kapitalgewinnsteuer bezahlen müsse, und setzte den steuerpflichtigen Wertzuwachs auf 2835 Fr. 40 Cts. fest. Aus der Begründung des Entscheides ist folgendes hervorzuheben: « Die im Streite liegende Steuerforderung stützt sich auf § 7 Ziff. 5 des Steuerreglementes der Einwohnergemeinde Olten vom 16. Dezember 1909 (genehmigt vom Regierungsrat den 11. April 1910), wonach der auf Liegenschaften bei Handänderungen erzielte Kapitalgewinn für das Steuerjahr, in welchem er erzielt wird, als Einkommen berechnet wird. Nach den Ausführungsbestimmungen hiezu vom 29. April 1910/11. Dezember 1913 ist als Liegenschaftengewinn anzusehen die Differenz zwischen dem Veräusserungspreis und dem frühern Erwerbspreis. Der Rekurrent wendet ein, dass die Terminologie der Ausführungsbestimmungen zum Gemeindesteuerreglement,

die mit § 14 a der Vollziehungsverordnung zum Staatssteuergesetz übereinstimmen, sowie die Detailberatung über die Revision der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Staatssteuergesetz (vgl. Kantonsratsverhandlungen vom Jahre 1912, S. 119/121/189) unbedingt darauf schliessen lassen, dass bloss freiwillige Kaufgeschäfte der Liegenschaftengewinnsteuer unterliegen, und niemals Entschädigungsforderungen der Eigentümer von Liegenschaften, die im Expropriationsverfahren denselben als Schadenersatzwerte zugesprochen werden. Dieser Einwand ist aber unstichhaltig. Gemäss § 7 Ziff. 5 des erwähnten Reglementes unterliegt der bei « allen Handänderungen » resultierende Liegenschaftengewinn schlechterdings der Einkommenssteuerpflicht. Eine solche Handänderung ist sicherlich auch die Expropriation. Es würde übrigens, wie die Steuerkommission zutreffend hervorhebt, eine Rechtsungleichheit gegenüber den Eigentümern, die einen im Wege der freiwilligen Veräusserung erzielten Wertzuwachs zu versteuern haben, bedeuten, wenn anderseits der infolge Zwangsenteignung realisierte Liegenschaftengewinn nicht besteuert würde. Art. 44 des Bundesgesetzes betreffend die Verbindlichkeit zur Abtretung von Privat-rechten statuiert wohl, dass die Rechte, die Gegenstand der Abtretung sind, nach Bezahlung der Entschädigung ohne weiteres und ohne dass daher die Beobachtung irgend einer sonst etwa vorgeschriebenen Form erforderlich, oder der Bezug irgendwelcher daherigen Steuern oder Gebühren zulässig ist, an den Bauunternehmer übergehen, bezieht sich aber nicht auf eine allfällige, nach kantonalem Steuerrecht zu entrichtende Wertzuwachssteuer, sondern hat lediglich die von dieser grund-verschiedene Handänderungssteuer und die Handänderungsgebühren im Auge. »

B. — Gegen den Entscheid des Regierungsrates hat Ad. von Arx die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht ergriffen mit den Anträgen: « 1. Es sei

der Wertzuwachssteuerentscheid wegen Rechtsverweigerung und Willkür aufzuheben. 2. Es sei die dem Beschwerdeführer zugesprochene Expropriationsentschädigung als nicht wertzuwachssteuerpflichtig zu erklären.»

Zur Begründung wird ausgeführt: Der Entscheid der Regierung verstosse gegen das Gesetz über die Wertzuwachssteuern, das den unverdienten « Liegenschaftengewinn » besteuere, sich also nicht auf die Expropriationsentschädigung beziehe. Diese müsse in der Hauptsache einen Ersatz ermöglichen und bringe keinen Gewinn. Bei der Enteignung gebe es auch keinen Veräusserungspreis, der mit dem Erwerbspreis verglichen werden könne. Sodann lasse es das eidgenössische Expropriationsgesetz, speziell in Art. 3 und 44, nicht zu, dass der Expropriat wegen der Enteignung mit einer Steuer belastet werde.

C.....

D. — Der Regierungsrat und der Gemeinderat von Olten haben Abweisung der Beschwerde beantragt.

#### *Das Bundesgericht zieht in Erwägung :*

1. — Nach § 7 Ziff. 5 des Oltener Steuerreglementes und den dazu bestehenden Ausführungsbestimmungen gilt als steuerpflichtiges Einkommen « der auf Liegenschaften bei Handänderungen erzielte Kapitalgewinn », bei dessen Berechnung von der « Differenz zwischen dem Veräusserungspreise und dem früheren Erwerbspreise » auszugehen ist. Nun handelt es sich bei der Enteignung, wenn dabei, wie im vorliegenden Falle, der Expropriant das Eigentum an Grundstücken erwirbt, zweifellos auch um eine Handänderung. Und als « Kapitalgewinn » im Sinne der erwähnten Bestimmungen ist, wie das Bundesgericht schon einmal festgestellt hat (BGE 45 I S. 286, vgl. auch 47 I S. 472), die — durch die Konjunktur herbeigeführte — Vermehrung des Wertes einer Liegenschaft anzusehen, die bei einer Veräusserung oder Handänderung zu Tage tritt. Es ist klar, dass sich ein

solcher Wertzuwachs auch bei einer Zwangsenteignung der vorliegenden Art ergeben und in der Expropriationsentschädigung widerspiegeln kann. Beim Wort Veräusserungspreis hat man allerdings in der Regel nicht eine solche Entschädigung im Auge; allein gleich wie die Ausführungsbestimmungen zum Oltener Steuerreglement beim Tausch « die amtliche Schätzung, vermehrt bzw. vermindert um das Nachgeld » dem Veräusserungspreis beim Kauf gleichstellen, so kann mit diesem in analoger Weise der durch die Expropriationsentschädigung ersetzte Wert einer enteigneten Liegenschaft auf eine Linie gestellt werden. Dazu kommt, dass sich nicht ohne Grund sagen lässt, es wäre ungleiche Behandlung, wenn nur der bei einem Verkauf oder Tausch nicht auch der bei einer Zwangsenteignung zu Tage tretende Wertzuwachs besteuert würde. Der Vorwurf, dass das Oltener Steuerreglement mit den Ausführungsbestimmungen in willkürlicher Weise angewendet worden sei, erweist sich demnach als unbegründet (vgl. den Entscheid des Bundesgerichts i. S. Büttikofer gegen Bern vom 4. Mai 1923, wo die Frage der Willkür in einem ganz analogen Falle verneint wurde).

2. — Nach Art. 3 ExprG kann der Expropriat allerdings vollen Ersatz aller Vermögensnachteile, die für ihn ohne seine Schuld aus der Enteignung erwachsen, beanspruchen. Dieser Anspruch richtet sich aber nur gegen den Exproprianten, und das Bundesgericht hat im Entscheid i. S. Karlen gegen SBB vom 16. Juli 1924 (BGE 50 I S. 137 ff.) bereits festgestellt, dass eine Wertzuwachssteuerauflage nicht zu den Vermögensnachteilen gehöre, für die der Expropriant den Expropriaten entschädigen muss. Man kann zwar aus Art. 3 ExprG den Satz ableiten, dass der Staat nicht einen Teil der Expropriationsentschädigung für sich beanspruchen oder den Expropriaten speziell wegen der Enteignung mit einer besonderen Steuer belasten dürfe. Einen solchen allenfalls unzulässigen Anspruch stellt

aber die vorliegende Liegenschaftengewinnsteuer nicht dar; ihr Objekt ist nicht die erwähnte Entschädigung als solche, sondern die Wertvermehrung, die bei der Liegenschaft des Rekurrenten vom Erwerb bis zur Enteignung eingetreten ist (BGE 45 I S. 286 und 47 I S. 473), und zudem wird die Steuer nach § 7 Ziff. 5 des Steuerregl. von Olten bei jeder gegen Entgelt vor sich gehenden Handänderung, nicht bloss bei einer Enteignung erhoben.

3. — Nach Art. 44 ExprG erwirbt der Expropriant die enteigneten Rechte, « ohne dass der Bezug irgend welcher daherigen Steuern oder Gebühren zulässig ist » (im franz. Text: « sans qu'il puisse être soumis à aucun impôt ou émolument quelconque »). Diese Vorschrift befreit also nach ihrem Wortlaut nur den Exproprianten, nicht auch den Expropriaten von gewissen Steuern (vgl. BGE 20 S. 375, 40 I S. 322). Nimmt man aber auch an, dass sie jegliche Besteuerung des mit der Enteignung sich vollziehenden Eigentumswechsels, also die Belastung des Expropriaten mit einer Handänderungsgebühr oder -steuer ebenfalls ausschliesse, so folgt daraus doch nicht, dass diesem eine Wertzuwachssteuer der vorliegenden Art auch nicht aufgelegt werden dürfe; denn diese Steuer trifft nicht, wie jene, die Handänderung, sondern die bis dahin entstandene Vermehrung des Wertes der enteigneten Liegenschaft. Nach HÖNIGER, Reichszuwachssteuergesetz S. 41 f. Anm. 6 N. 1 ist denn auch bei einer Enteignung zwar die Auflage der Reichsbesitzwechselabgabe, nicht aber diejenige der Reichszuwachssteuer ausgeschlossen.

4. — Die Annahme des Regierungsrates, dass der Wertzuwachs für Ad. von Arx 2835 Fr. 40 Cts. betrage, ist nicht angefochten worden.

*Demnach erkennt das Bundesgericht:*

Der Rekurs wird abgewiesen.

50. Arrêt du 20 novembre 1925  
dans la cause Chemins de fer fédéraux  
contre Société coopérative suisse de consommation.

*Expropriation:* Il n'y a pas de recours par voie de jonction en matière d'expropriation.

La suppression d'un droit de préemption confère au titulaire de ce droit la qualité d'exproprié et lui donne droit à la réparation de tout le dommage causé y compris celui résultant de la privation d'avantages de fait connexes.

A. — Les Chemins de fer fédéraux exproprient, à Genève, les terrains nécessaires à la reconstruction de la gare de Cornavin. Au tableau d'expropriation figure, notamment, un immeuble sis place de Montbrillant et appartenant aux hoirs Noirfalise (parcelle N° 5850, feuille 41, extrait du feuillet 2818, de 560,30 m<sup>2</sup>).

Un hangar avait été construit, dans les années 1860 à 1865, sur le terrain en question. M. Ch. Noirfalise y exploitait, autrefois, un commerce de combustibles.

En date du 10 mai 1918, le Conseil d'administration de la Société coopérative suisse de consommation ratifia « l'entente intervenue avec Monsieur Noirfalise concernant la reprise de ses chantiers, savoir:

prix de location . . . . .	Fr. 13,000
prix d'achat des hangars . . . . .	» 25,000
reprise . . . . .	» 25,000 ».

La vente de la construction ne fit point l'objet d'une convention écrite ni d'une annotation au registre foncier. Un contrat fut passé, en revanche, pour la location du terrain, le 25 juin 1918, et inscrit au registre foncier le 25 avril 1923. Aux termes de cet accord, le bail était consenti pour une durée de dix ans, soit jusqu'au 31 mai 1928. Il renfermait la clause suivante:

« Au cas où, pendant la période allant du 1<sup>er</sup> juin 1918 au 31 mai 1928, M. Noirfalise recevrait de la part d'un tiers des offres d'acquisition des immeubles dont