

begonnen worden ist (vgl. FLEINER, Institutionen S. 200/1 ; RUCK, Verwaltungsrecht 3. Aufl. S. 103 ; HAAB, Kommentar N. 11 zu Art. 680 ZGB ; MÜLLER und FEHR, Baupolizei-recht der Schweiz, S. 19 ff. ; HERTER, Baubewilligung und Baueinsprache nach zürch. Recht, S. 75 ff.). Umso weniger ist die Annahme zu beanstanden, dass ein nur den Abstand von der Strasse betreffender Bewilligungsentscheid wider-rufen oder abgeändert werden dürfe, wenn sich die Ver-hältnisse ändern.

Eine solche Änderung liegt hier insoweit vor, als seit dem Entscheid vom 22. November 1951 das neue Bau-gesetz vom 4. Mai 1952 in Kraft getreten ist und gleich-zeitig die Landsgemeinde für den Kanton Glarus die An-nahme des BRB vom 27. Juli 1951 über den Ausbau des schweiz. Hauptstrassennetzes erklärt hat mit der Folge, dass für diesen Ausbau die vom Bunde aufgestellten Nor-malien und Richtlinien zu gelten haben. Wohl war dieser BRB im Zeitpunkt des regierungsrätlichen Entscheides vom 22. November 1951 schon erlassen. Er bedurfte aber gemäss Ziffer 21 der Annahmeerklärung der einzelnen Kantone, und diese erfolgte seitens des Kantons Glarus erst durch die Landsgemeinde vom 4. Mai 1952, welche zugleich durch den Erlass des Baugesetzes und insbeson-dere des Art. 12 desselben die gesetzliche Grundlage schuf, um die Baulinienabstände in dem für den Strassenausbau erforderlichen Masse festzusetzen. Damit hat der kanto-nale Gesetzgeber die bisherige Ordnung entscheidend geändert. Dieser Änderung gegenüber hätte die Beschwer-deführerin sich auf die früher erteilte Bewilligung nur verlassen können, wenn sie von dieser bereits Gebrauch gemacht hätte. Das war aber unbestrittenermassen nicht der Fall.

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Urteil vom 11. Februar 1953 i. S. Jaenike gegen Zürich, Staat und Oberrekurskommission.

Kantonales Steuerrecht, Willkür.

Vorschrift des kantonalen Steuergesetzes, wonach als steuerbares Einkommen auch « der realisierte Kapitalgewinn auf Wert-papieren » gilt. Anwendung auf die Veräusserung von ameri-kanischen Wertschriften, die während der Blockierung des Schweizerbesitzes in Amerika aus vor der Blockierung erwor-benen Dollars gekauft worden sind.

Droit fiscal cantonal, Arbitraire.

Prescription de la loi fiscale cantonale selon laquelle on compte aussi comme revenu imposable « le bénéfice en capital réalisé sur des papiers-valeur ». Application à l'aliénation de titres américains qui, pendant la durée du blocage des avoirs suisses aux Etats-Unis, avaient été achetés au moyen de dollars acquis avant ce blocage.

Diritto fiscale cantonale, arbitrio.

Disposto della legge fiscale cantonale, secondo cui si considera come reddito imponibile anche « il profitto conseguito su carte-valori ». Applicazione alla vendita di titoli americani che, durante il blocco degli averi svizzeri negli Stati Uniti, erano stati comperati mediante dollari acquistati prima di questo blocco.

A. — Die Beschwerdeführerin, die in Zürich wohnt und schon vor 1939 amerikanische Wertpapiere in U.S.A. besass, kaufte am 25. Januar 1939 in der Schweiz \$ 10,000 zum Kurs von Fr. 4.43, überwies sie an eine amerikani-sche Bank und liess dafür amerikanische Wertpapiere kaufen. Im Bestand dieser Anlagen traten während und nach dem Kriege Änderungen ein. So verkaufte die Be-schwerdeführerin in den Jahren 1943 und 1945 Wert-schriften und legte den Erlös auf einem Dollarkontokorrent an ; ferner kaufte sie im Jahre 1946 \$ 7000 2 % Treasury Bonds. Diese wurden im Jahre 1948 zurückbezahlt ; im gleichen Jahre hob die Beschwerdeführerin von ihrem Dollarkontokorrent \$ 5497 ab und veräusserte sie zum Kurs von Fr. 4.—.

Die Steuerkommission der Stadt Zürich nahm an, die Beschwerdeführerin habe bei diesen im Jahre 1948 vor-genommenen Transaktionen einen Kapitalgewinn im Sinne

von § 8 Ziff. 7 zürch. StG erzielt, da die 1948 veräusserten Dollarwerte in den Jahren 1943-1946 angeschafft worden seien, d. h. zu einer Zeit, wo der schweizerische Besitz in U.S.A. infolge des am 14. Juni 1941 verfügten Embargos blockiert war. Als Kapitalgewinn habe die Differenz zwischen dem in jenen Jahren in der Schweiz angenommenen Sperrdollarwert (sog. Disagiokurs) und dem Kurswert zur Zeit der Veräusserung zu gelten. Demgemäss rechnete die Steuerkommission für das Steuerjahr 1949 zum übrigen Einkommen der Beschwerdeführerin einen Kapitalgewinn von Fr. 13,563.— hinzu.

Die Beschwerdeführerin rekurrierte hiegegen, wurde aber von der Rekurskommission und von der Oberrekurskommission des Kantons Zürich abgewiesen, von dieser durch Entscheid vom 10. Oktober 1952 aus folgenden Gründen: Für die Kapitalgewinnbesteuerung falle jede Wertsteigerung in Betracht, die zu einem realisierten Kapitalgewinn geführt habe, also auch der Währungsgewinn. Als Realisierung habe jede Umwandlung eines Vermögensrechtes in ein anderes Vermögensrecht zu gelten. Bei einer solchen Umwandlung sei daher eine Realisierung eines Währungsgewinns auch dann anzunehmen, wenn die Anlagewährung nicht gewechselt werde. Der Kapitalgewinn sei die Differenz zwischen dem Anschaffungspreis (zuzüglich Aufwendungen) und dem Veräusserungserlös. Wenn der Anschaffungspreis in fremder Währung und im Ausland erlegt worden sei, müsse eine Bewertung in Schweizerfranken stattfinden, die vom Börsenkurs, vom Devisenkurs und von den Transferhemmnissen abhängen. Das Gleiche gelte für die Bewertung des Erlöses in ausländischer Währung. Die angefochtene Veranlagung entspreche diesen Grundsätzen. Die Vorinstanz habe bei den von der Beschwerdeführerin im Jahre 1948 vorgenommenen Realisationen amerikanischer Werte die Gestehungskosten und den Erlös in Schweizerfranken ermittelt. Da diese Werte unter der Herrschaft des am 14. Juni 1941 verfügten Embargos erworben worden seien,

habe sie eine Tieferwertung vorgenommen entsprechend dem von der Schweizerischen Bankiervereinigung in Verbindung mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung festgesetzten Disagiokurs, welcher die auf die Verfügungsbeschränkung zurückzuführende Entwertung amerikanischer Anlagen angemessen zum Ausdruck gebracht habe (1943 : 25 % ; 1945 : 40 % ; 1946 ; 33 % bzw. 25 %).

B. — Mit der vorliegenden staatsrechtlichen Beschwerde beantragt Klara Jaenike, diesen Entscheid der Oberrekurskommission des Kantons Zürich wegen Willkür aufzuheben. Sie habe 1939 \$ 10,000 zum Kurs von Fr. 4.43 gekauft und 1948 einen Teil davon zum Kurs von Fr. 4.— in Schweizerfranken zurückverwandelt. Hieraus einen Gewinn von Fr. 13,000.— abzuleiten, widerspreche nicht nur jeder vernünftigen wirtschaftlichen Überlegung, sondern auch dem klaren Wortlaut der zürch. Steuergesetzes. Diese Betrachtungsweise beruhe auf der Annahme, die Beschwerdeführerin habe in den Jahren 1943-1946 Dollarwerte realisiert, was jedoch willkürlich sei, da in diesen Jahren eine Verfügung über diese Werte tatsächlich und rechtlich unmöglich gewesen sei. Ebenso unhaltbar sei die Annahme, der Dollar sei in diesen Jahren weniger wert gewesen. Der Dollar sei nicht etwa während des Krieges abgewertet und nachher wieder aufgewertet worden, sondern habe stets ungefähr den gleichen Wert gehabt, und zwar in Amerika wie in der Schweiz ; das Disagio sei nur deshalb zur Anwendung gebracht worden, um dem schweizerischen Steuerzahler, der über die Dollarwerte nicht verfügen konnte, entgegenzukommen. Dagegen hätten die Steuerbehörden in den Jahren 1943-1946 derartige « Realisationen » nicht als solche anerkannt und den Abzug von Verlusten, die nach der gleichen Art wie der hier streitige Gewinn berechnet worden seien, nie zugelassen. Es widerspreche aber Treu und Glauben und sei willkürlich, wenn der Staat Gewinne besteuern wolle, aber Verluste, die nach der gleichen Berechnungsart entstanden seien, nicht anerkenne.

C. — Der Regierungsrat und die Oberrekurskommission des Kantons Zürich beantragen Abweisung der Beschwerde. Die Praxis, wonach der Währungsgewinn auch dann realisiert sei, wenn die Anlagewährung nicht gewechselt werde, sei vom Bundesgericht mit Urteilen vom 29. September 1939 und 20. Oktober 1941 geschützt worden. Die Frage, ob Dollars in den Jahren 1943-1946 in Schweizerfranken hätten umgewandelt werden können, stelle sich daher gar nicht. Das bei der Bestimmung des Anlagewertes in Schweizerfranken berücksichtigte Disagio habe dem durch das Embargo bewirkten Minderwert entsprochen, der nicht dem Dollar an sich, sondern der amerikanischen Vermögensanlage angehaftet habe.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

1. — Nach § 8 Ziff. 7 zürch. StG gilt als steuerpflichtiges Einkommen auch « der realisierte Kapitalgewinn auf Vermögensobjekten, insbesondere Grundstücken und Wertpapieren. » Mit dem Erfordernis der Realisierung wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht bloss, vielleicht vorübergehende Wertsteigerungen als Einkommen zu versteuern sind ; der Wertzuwachs auf einem Vermögensobjekt stellt erst dann steuerbares Einkommen dar, wenn es veräussert und der sich damit als endgültig erweisende Mehrwert als Gewinn liquidiert wird. Entsprechendes gilt nach der Praxis auch für Kapitalverluste, die gemäss § 41 bis lit. f StG mit steuerbaren Kapitalgewinnen verrechnet werden können ; zu solcher Verrechnung werden nicht bloss Wertverminderungen, sondern nur realisierte, d. h. bei der Veräusserung eines Vermögensobjekts erlittene Verluste zugelassen. Dass Wertvermehrungen und -verminderungen erst mit der Realisierung für die Einkommenssteuer erheblich werden, gilt jedoch nur für Privatvermögen. Bei Kaufleuten sowie bei juristischen Personen bildet der beim Bilanzabschluss sich ergebende Saldo der Gewinn- und Verlustrechnung die Grundlage für die Berechnung des steuerbaren Reingewinns ; dieser umfasst

daher neben dem eigentlichen Betriebsgewinn auch anderweitigen Vermögenszuwachs, weshalb sich eine bloss buchmässige Höherbewertung eines Vermögensobjektes steuerlich gleich auswirkt wie ein bei der Veräusserung erzielter Gewinn (vgl. BGE 71 I 406 ff.).

2. — Im Jahre 1948 sind der Beschwerdeführerin Treasury Bonds, die sie seinerzeit über Pari gekauft hatte, zu Pari zurückbezahlt worden ; ferner hat sie in diesem Jahre von ihrem Dollarkontokorrent einen Teilbetrag abgehoben und in Schweizerfranken umgewechselt. Beide Anlagen gehen unbestrittenermassen auf Dollarguthaben zurück, welche sie am 25. Januar 1939 oder noch früher erworben hat. Damals war aber der Kurs des Dollars höher als im Jahre 1948. Die Beschwerdeführerin hat somit bei den Transaktionen des Jahres 1948, gesamt haft betrachtet, offensichtlich nicht nur keinen Gewinn erzielt, sondern im Gegenteil einen Verlust erlitten. Zu einem Gewinn gelangt man nur, wenn man mit den Zürcher Steuerbehörden annimmt, die Beschwerdeführerin habe bei den während der Blockierung des Schweizerbesitzes in U.S.A. vorgenommenen Neuanlagen Verluste und bei der nach Aufhebung der Blockierung erfolgten Umwandlung dieser Neuanlagen entsprechende Gewinne realisiert. Es fragt sich, ob diese Betrachtungsweise sich halten lässt.

3. — Unter die steuerpflichtigen Kapitalgewinne im Sinne von § 8 Ziff. 7 StG fallen, sofern sie realisiert worden sind, unbestrittenermassen auch die Währungsgewinne auf ausländischen Anlagen, wie sie namentlich bei der Abwertung des Schweizerfrankens im September 1936 erzielt worden sind. Als Realisierung solcher Abwertungsgewinne haben die Zürcher Steuerbehörden die erste, nach der Abwertung vorgenommene Umwandlung der ausländischen Anlage in eine andere Anlage behandelt, und zwar auch dann, wenn die Anlagewährung dabei nicht gewechselt wurde, was das Bundesgericht aus dem Gesichtspunkt der Willkür als zulässig erklärte (nicht veröffent-

lichte Urteile vom 29. September 1939 i. S. Dreyfuss und vom 20. Oktober 1941 i. S. Bunge). Was jedoch für die Abwertung des Schweizerfrankens und — mit umgekehrten Vorzeichen — für diejenige ausländischer Währungen gilt, lässt sich entgegen der Auffassung der Oberrekurskommission nicht auf die Wirkungen der am 16. Juni 1941 verfügten Blockierung des schweizerischen Besitzes in U.S.A. und der Aufhebung derselben übertragen.

Die Abwertung des Schweizerfrankens, eine auf die Dauer bestimmte Massnahme, änderte das Wertverhältnis des Schweizerfrankens zu den ausländischen Währungen und hatte zur Folge, dass ausländische Anlagen, in Schweizerfranken umgerechnet, einen höheren Wert erhielten. Eine Realisierung dieses Mehrwertes auch dann anzunehmen, wenn eine Neuanlage in der gleichen Währung erfolgte, mochte sich rechtfertigen, weil es dem Inhaber freistand, den Erlös der veräusserten ausländischen Anlage in schweizerischer oder ausländischer Währung anzulegen, wie denn ein beim Verkauf von Grundstücken erzielter Gewinn auch dann realisiert ist, wenn der gesamte Erlös wiederum in Liegenschaften angelegt wird. Im Gegensatz zur Abwertung war die Blockierung, eine als vorübergehend gedachte Massnahme, ohne Einfluss auf das Wertverhältnis des Schweizerfrankens zum Dollar. Die Blockierung hatte überhaupt mit der Währung nichts zu tun; sie betraf den gesamten schweizerischen Besitz in U.S.A., also auch dort befindliche schweizerische Wertpapiere (vgl. BGE 74 I 499 ff.), und bewirkte, dass weder die blockierten Werte noch ihre Erträge ins Ausland transferiert werden konnten. Dieser Verfügungsbeschränkung haben die schweizerischen Steuerbehörden dadurch Rechnung getragen, dass sie für die Vermögenssteuer einen Abzug (sog. Disagio) von dem sich aus dem Wertpapier- und Devisenkurs ergebenden Werte bewilligten. Das hatte bei Kaufleuten und juristischen Personen, die den Buchwert dieser Anlagen entsprechend herabsetzten, eine Verminderung des steuerbaren Reinertrages zur Folge, wäh-

rend umgekehrt die nach der Deblockierung erfolgte Heraufsetzung des Buch- und Steuerwertes eine Erhöhung des steuerbaren Reingewinnes bewirkte (vgl. Erw. I hievor). Soweit Privatvermögen in Frage steht, sind dagegen diese Änderungen des Vermögenssteuerwertes der in U.S.A. blockierten Anlagen für die Einkommenssteuer unerheblich; hier kommt es nach § 8 Ziff. 7 StG ausschliesslich darauf an, ob bei den nach der Blockierung bzw. Deblockierung vorgenommenen Transaktionen Verluste bzw. Gewinne *realisiert* worden sind.

Davon kann indessen bei der Beschwerdeführerin nicht die Rede sein. Das Disagio entsprach keiner wirklichen Wertverminderung des in U.S.A. befindlichen Schweizerbesitzes; es trug lediglich der durch die Blockierung bewirkten Verfügungsbeschränkung Rechnung, die in der Unmöglichkeit des Transfers in ein anderes Land bestand. Nicht beschränkt war dagegen die Verfügung über diesen Besitz insofern, als der Inhaber die einzelnen Anlagen (Wertpapiere, Guthaben usw.) durch andere ersetzen konnte, wie es denn die Beschwerdeführerin auch getan hat. Die Annahme, dass sie bei diesen während der Blockierung vorgenommenen Transaktionen Verluste in der Höhe des Disagios und bei den nach der Deblockierung erfolgten Transaktionen wiederum entsprechende Gewinne realisiert habe, ist derart gekünstelt und abwegig, dass sie als schlechthin unhaltbar, willkürlich bezeichnet werden muss. Die Beschwerdeführerin, deren Anlagen in U.S.A. sich während der Blockierung weder vermindert noch — von den eingegangenen Erträgen abgesehen — vermehrt haben, hat durch die Blockierung ebenso wenig einen Nachteil erlitten, als sie aus der Aufhebung derselben einen Vorteil gezogen hat; das Disagio lässt sich in keinerlei Beziehung zu ihren während und nach der Blockierung vorgenommenen Transaktionen bringen, kann deshalb für die Bestimmung der sich aus diesen Transaktionen ergebenden Gewinne und Verluste keine Rolle spielen und darf bei der Berechnung des steuerbaren

Einkommens der Beschwerdeführerin nicht berücksichtigt werden.

Dass dies die einzig mögliche Betrachtungsweise ist, ergibt sich auch aus folgender Überlegung. Für die Berechnung des Kapitalgewinnes, der Differenz zwischen Anlagewert und Veräusserungspreis, ist von den *wirklichen* Gestehungskosten auszugehen (vgl. BOSSHARDT, Die neue zürch. Einkommens- und Vermögenssteuer S. 151). Zum Erwerb der Dollaranlagen, welche die Beschwerdeführerin 1948 veräusserte, hat sie aber in den Jahren 1943-1946 Dollarguthaben verwendet, die sie vor der Blockierung erworben hatte, davon \$ 10,000 zum Kurs von Fr. 4.43. Wenn die Steuerbehörden gleichwohl einen um das Disagio verminderten Anlagewert angenommen haben, so sind sie nicht von den wirklichen, sondern von *fiktiven* Gestehungskosten ausgegangen und entsprechend zu einem fiktiven und nicht einem tatsächlich realisierten Gewinn gelangt. Den Disagiokurs als Ausgangspunkt für die Kapitalgewinnberechnung zu nehmen, wäre höchstens angegangen, wenn die Beschwerdeführerin während der Blockierung durch Erbgang oder auf andere Weise Dollars zu diesem Kurs erworben und zum Erwerbe der 1948 veräusserten Anlagen verwendet hätte, wovon aber nicht die Rede ist. Die Besteuerung des von den Zürcher Steuerbehörden berechneten fiktiven Kapitalgewinnes als Einkommen ist mit Wortlaut und Sinn von § 8 Ziff. 7 StG unvereinbar, weshalb der angefochtene Entscheid wegen Verletzung von Art. 4 BV aufzuheben ist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Oberrekurskommission des Kantons Zürich vom 10. Oktober 1952 aufgehoben.

3. Urteil vom 25. März 1953 i. S. Immo-Terra A.-G. gegen Stadt Zürich und Oberrekurskommission des Kantons Zürich.

Kantonale Handänderungssteuer, Willkür.

Auslegung einer Vorschrift, wonach den Handänderungen an Grundstücken gleichzustellen sind Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen an solchen wirken.

Droits de mutation cantonaux, arbitraire.

Interprétation d'une disposition légale selon laquelle sont assimilables à des mutations d'immeubles des actes juridiques qui, touchant le droit de disposition, ont, en fait aussi bien que du point de vue économique, les mêmes conséquences que des mutations.

Tasse cantonale di mutazione, arbitrio.

Interpretazione d'un disposto legale, secondo cui possono essere equiparati a mutazioni d'immobili gli atti giuridici che, relativamente al diritto di disposizione, hanno tanto in linea di fatto quanto dal lato economico le medesime conseguenze che le mutazioni.

A. — Nach dem zürch. Gesetz über die direkten Steuern vom 25. November 1917 (StG) sind die Gemeinden berechtigt, eine Handänderungssteuer zu erheben. § 126 (in der Fassung vom 2. Dezember 1928) umschreibt das Objekt dieser Steuer, wobei Abs. 2 bestimmt, dass die Steuer auch von den in § 119 Abs. 2 erwähnten Handänderungen erhoben werde. Nach dieser die Grundstücksgewinnsteuer betreffenden Vorschrift sind « den Handänderungen an Grundstücken Rechtsgeschäfte gleichgestellt, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen an solchen wirken ».

B. — Die Beschwerdeführerin Immo-Terra A. G. befasst sich mit dem An- und Verkauf, der Verwaltung und der Vermittlung von Liegenschaften. Im Jahre 1950 erfuhr sie, dass Xaver Haas seine abbruchreife Liegenschaft Niederdorfstrasse 9 in Zürich verkaufen wolle. Sie bot sich ihm als Vermittlerin an und liess sich am 31. Mai 1950 ein bis 30. September 1950 befristetes, an Dritte übertragbares « Kauf-Optionsrecht » einräumen gegen die Verpflichtung, innert dieser Frist eine Überbauung anzu-