

Immobilienamt

CUREM*horizonte*

Wem gehört der Boden?

12. Januar 2011

Baurecht: ja oder nein?

Am Beispiel des Kantons Zürich

Thomas Maurer, Amtschef Immobilienamt

0. Einleitung

Der Kanton als Baurechtsgeber/-nehmer

- Zurzeit ist der Kanton in rund 30 Fällen Baurechtsgeber
- Nur in einem Fall ist er Baurechtsnehmer
- Rund 10 Baurechtsverträge wurden seit der Gründung des Immobilienamtes (2006) abgeschlossen

Im Vergleich dazu:

- Jährlich werden vom Kanton Zürich durchschnittlich 10 Grundstücke verkauft und etwa gleichviele gekauft

0. Einleitung

Gliederung des Referates

1. Rahmenbedingungen

- Rechnungslegung in Anlehnung an IPSAS
- Immobilienstrategie und Baurecht

2. Eigenschaften des Baurechts

- Baurecht aus verfügungsrechtlicher Sicht
- Weitere Aspekte des Baurechts
- Baurechtsvertragsanpassungen
- Heimfallentschädigung

3. Ausgestaltung des Baurechts beim Kanton Zürich

1. Rahmenbedingungen

Rechnungslegung in Anlehnung an IPSAS

IPSAS = International Public Sector Accounting Standards

IPSAS \approx IFRS/IAS

IPSAS verpflichtet zu True and Fair View

Das bedeutet für den Kanton Zürich:

- Einräumung von Baurechten zu marktüblichen Bedingungen, keine Quersubventionierung
- Kapitalisierter Baurechtszins > 3 Mio. Franken
→ Kantonsratsbeschluss
- Kapitalisierter Baurechtszins 1-3 Mio. Franken
→ Regierungsratsbeschluss

1. Rahmenbedingungen

Immobilienstrategie und Baurecht

Die Immobilienstrategie hält zum Thema Baurecht folgendes fest:

- Nicht mehr benötigte Liegenschaften werden verkauft oder im Einzelfall im Baurecht abgegeben.
- Baurechte dienen dazu, die langfristige Entwicklung der kantonalen Landreserven zu gestalten und den Handlungsspielraum zu erhalten.
- Grundsätzlich werden Grundstücke im Baurecht zu marktüblichen Bedingungen abgegeben.

2. Eigenschaften des Baurechts

Baurecht aus verfügungsrechtlicher Sicht

Recht auf ...	Kauf	Baurecht
Gebrauch des Grundstücks	ja	ja
Veränderung des Grundstücks	ja	ja
Erträge aus dem Grundstück	ja	nein
Veräusserung des Grundstücks	ja	nein

2. Eigenschaften des Baurechts

Weitere Aspekte des Baurechts

Vorteile für den Baurechtsnehmer

- Geringe Kapitalbindung
- Belehnung des Baurechts grundsätzlich möglich

Vorteile für den Baurechtsgeber

- Keine Zerstückelung von Arealen
- Keine Grundstückgewinnsteuer, da keine eigentliche Handänderung
- Grundstück fällt nach Ablauf der Baurechtsdauer an den Baurechtsgeber zurück (langfristige Verfügbarkeit)

2. Eigenschaften des Baurechts

Baurechtsvertragsanpassungen

Problem:

- Baurecht ist ein sehr langfristiger Vertrag → Anpassungen meist unumgänglich, aber ...
- Wie kann die Wertveränderung des Landes festgestellt werden? Welches ist der richtige Zinssatz?

Ansätze:

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag versucht diese Probleme zu lösen, aber...

- Er wälzt einen Teil des Risikos auf den Baurechtgeber ab, obwohl dieser den Erfolg des Baurechtsnehmers nicht beeinflussen kann.
- Er bedingt periodische Bewertungen und verursacht hohe Transaktionskosten

2. Eigenschaften des Baurechts

Heimfallentschädigung

Problem:

- Baurechtnehmer hat gegen Ende des Baurechtsvertrages keinen Anreiz, das Objekt ordnungsgemäss zu unterhalten → wie kann die Wertermittlung im voraus festgelegt werden?

Aber:

- Baurechtsnehmer erstellen oft sehr spezifische Gebäude ohne Wert für den Kanton.

3. Ausgestaltung des Baurechts beim Kanton Zürich

Baurecht unter PREM

Liegenschaften nicht zu Anlagezwecken, sondern zu betrieblichen Zwecken.
Konsequenzen:

- Baurechte = Zwischennutzungen durch Dritte und
- rasche Abwicklung des Vertrags
→ Baurechte meist unter 50 Jahren
- Bei kurzer Baurechtsdauer (30 Jahre) Verzicht auf Anpassungen
→ oft diskontierte Einmalzahlung des Baurechtszinses
- Baurechtsnehmer erstellt meist Objekt, das dem Kanton nichts nützt
→ Kanton bedingt Heimfallentschädigung meist weg