

Erweiterung Alterssiedlung Winterberg; Gewährung einer Bürgerschaft / Genehmigung Baurechtsvertrag

Weisung zur
Urnenabstimmung vom 24. November 2024

Ausgangslage

Die Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau betreibt in Winterberg an der Poststrasse 14/16 zwei Häuser mit insgesamt 29 Alterswohnungen sowie das Restaurant «Raindli» (Grundstück Kataster-Nr. 2496). Das erste Haus wurde 1968 in Betrieb genommen, das zweite 1998. Bis im Jahr 2023 wurden 20 Wohnungen durch den Bund subventioniert, 9 Wohnungen sind frei vermietet (Modell Kostenmiete). Auf dem Nachbargrundstück (Kataster-Nr. 2497) befindet sich der Dorfladen Winterberg, welcher durch den Trägerverein «Dorfladen Winterberg» betrieben wird, sowie die Ab-

fallsammelstelle Winterberg. Für die beiden Parzellen gilt ein privater Gestaltungsplan aus dem Jahr 1995 (Urnenabstimmung vom 24. September 1995). Die Gemeinde hat das Grundstück Kataster-Nr. 2496 im Baurecht an die Genossenschaft für Alterswohnungen abgegeben und sich dann zumal zudem an beiden Häusern mit zinslosen Darlehen beteiligt. Die Genossenschaft für Alterswohnungen bezweckt ihren Mitgliedern in gemeinnütziger Weise Wohnungen zu günstigen, kostendeckenden Mietzinsen zu verschaffen. Für das Grundstück 2497 besteht mit dem Trägerverein «Dorfladen Winterberg» ein Mietvertrag.

Plan Ist-Situation



- 1 – Poststrasse 14 – Wohnen (Genossenschaft für Alterswohnungen)
- 2 – Poststrasse 16 – Wohnen (Genossenschaft für Alterswohnungen)
- 3 – Restaurant «Raindli» (Genossenschaft für Alterswohnungen)
- 4 – Dorfladen Winterberg (Trägerverein «Dorfladen Winterberg»)

Aufgrund der langen Warteliste erwägt die Genossenschaft seit längerem, zusätzliche Alterswohnungen zu realisieren. Im Jahr 2018 wurde bei der über 65-jährigen Bevölkerung der Gemeinde eine Umfrage durchgeführt, um das Interesse an kostengüns-

tigen 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen in Erfahrung zu bringen. Die Auswertung hat ergeben, dass insgesamt 47 Personen Interesse an einer 2.5- und 112 Personen Interesse an einer 3.5-Zimmer-Wohnung in den nächsten 15 Jahren bekundet haben.

Aufgrund der bereits heute langen Warteliste und der Umfrageresultate ist ein hohes Interesse erkennbar, welches die Genossenschaft für Alterswohnungen mit dem Neubau von knapp 30 zusätzlichen Wohnungen, davon 50 % 2,5-Zimmer-Wohnungen und 50 % 3,5-Zimmer-Wohnungen, decken möchte. Die Vermietung erfolgt überwiegend im Modell Kostenmiete. Dies kann bewerkstelligt werden, in dem das bereits jetzt vorhandene Bebauungspotenzial des Grundstückes (Kataster-Nr. 2497) ausgeschöpft wird und ein zusätzlicher Landerwerb durch die Genossenschaft für Alterswohnungen infolge Gebietsentwicklung Ölwis/Blankenwis vollzogen wird.

Bebauungspotenzial Kataster-Nr. 2497

Auf dem Grundstück (Kataster-Nr. 2497), auf welchem aktuell der Dorfladen Winterberg inkl. Abfallsammelstelle platziert ist, besteht aufgrund des Gestaltungsplans aus dem Jahr 1995 bereits heute Potenzial für einen Ersatzneubau mit rund 10 Alterswohnungen und einem Restaurant.

Bebauungspotenzial Gebietsentwicklung Ölwis/Blankenwis

Die Grundeigentümer des Areals Ölwis/Blankenwis, planen bereits seit geraumer Zeit (Jahr 2016) eine Arealüberbauung. Die Gemeinde Lindau und die Genossenschaft für Alterswohnungen haben seit Beginn der Planung gemeinsam ihr Interesse an einer entsprechenden Zusammenarbeit zwecks Erweiterung der Alterssiedlung angemeldet. Die durchgeführte Testplanung im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan hat aufgezeigt, dass mittels eines Landerwerbs und Abgabe im Baurecht zu Gunsten der

Genossenschaft für Alterswohnungen ein weiteres Haus mit 18 neuen Alterswohnungen erstellt werden kann. Die Bauherren signalisierten ihre Bereitschaft, die Genossenschaft bei der Planung der neuen Alterswohnung zu unterstützen und haben entsprechende Vorprojekte ausgearbeitet. An der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 hat die Bevölkerung zwischenzeitlich den dafür notwendigen privaten Gestaltungsplan genehmigt.

Die Bauprojekte

Parzelle Kataster-Nr. 2497

Es ist geplant, das Bebauungspotenzial auszunutzen, um einen Neubau zu realisieren. Hierzu werden der Dorfladen und das Restaurant «Raindli» umplatziert. Der Neubau umfasst sechs 2.5- und vier 3.5 Zimmer-Wohnungen auf drei Stockwerken und beherbergt im Untergeschoss das neue Restaurant «Raindli» sowie einen Gemeinschaftsraum. Der Gemeinschaftsraum kommt nebst der Alterssiedlung allen Anwohnenden des Areals Ölwis/Blankenwis zugute. Der bisherige Dorfladen Winterberg wird abgebrochen. Zudem dient das Grundstück der Erschliessung und als Zufahrt für die Gesamtüberbauung Ölwis/Blankenwis.

Parzelle Kataster-Nr. 2496

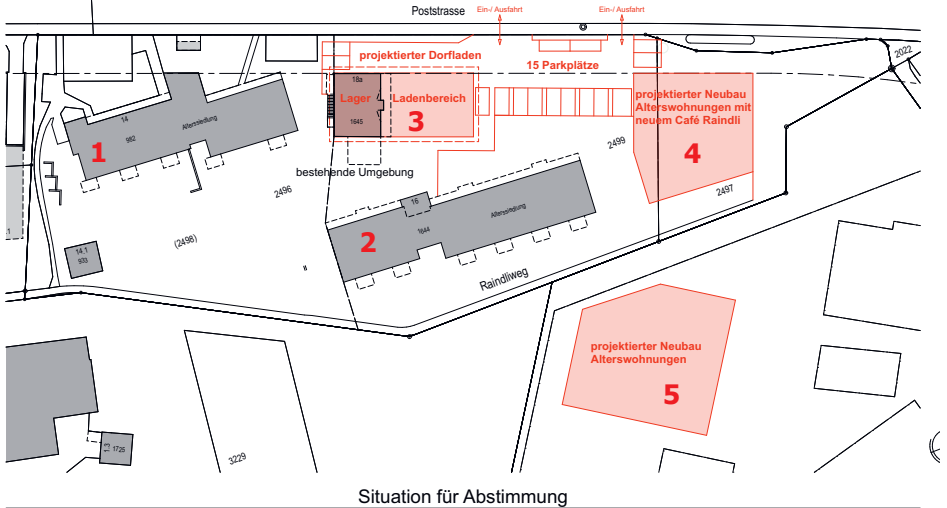
Der Dorfladen Winterberg soll in einem neuen Pavillon auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2496 im Bereich des heutigen Restaurants «Raindli» zu liegen kommen. Die Integration bzw. Platzierung des Dorfladens Winterberg in eines der neuen Gebäude der Genossenschaft wurde intensiv diskutiert. Die Gespräche mit dem VOLG ergaben, dass der VOLG den neuen Laden im Pavillongebäude als Mieterin der Genossenschaft für Alterswohnungen übernehmen würde.

Zu erwerbende Parzelle (ohne Kataster-Nr., im Plan als «Nr. 5» gekennzeichnet)
 Der Neubau, auf dem durch die Genossenschaft für Alterswohnungen zu erwerben dem Grundstück, befindet sich im Bereich des Gestaltungsplans Ölwis/Blankenwis

und bietet auf vier Stockwerken Platz für acht 2.5 und zehn 3.5 Zimmer-Wohnungen.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen tritt bei allen Projekten als Bauherrin auf und übernimmt sämtliche damit verbundenen Aufgaben/Rechte/Pflichten/Risiken.

Projektplan



Situation für Abstimmung

- Legende:**
 ■ Bestand
 ■ Neubau

- 1 – Poststrasse 14 – Wohnen (Baurecht Genossenschaft für Alterswohnungen) unverändert
- 2 – Poststrasse 16 – Wohnen (Baurecht Genossenschaft für Alterswohnungen) unverändert
- 3 – Ersatzneubau Dorfladen Winterberg (Trägerverein «Dorfladen Winterberg»)
- 4 – Ersatzneubau Wohnen (10 Wohnungen) inkl. Restaurant «Raindl» und neuer Gemeinschaftsraum (Baurecht Genossenschaft für Alterswohnungen)
- 5 – Neubau – Wohnen (18 Wohnungen)

Anlagekosten

Gemäss dem vorliegenden Vorprojekt, welches durch die hlp Architekten aus Effretikon gerechnet wurde, belaufen sich die Anlagekosten für beide Neubauten (4 + 5) auf 13.05 Millionen Franken. Dazu kommt der Kauf des Landes für das Haus 5 von drei Millionen Franken. Die Kosten für den

Ersatzneubau Dorfladen (3) belaufen sich auf rund 1.4 Millionen Franken. Hinweis zur Kostengenauigkeit +/- 10 %. Da der Laden sowie das Restaurant und der Gemeinschaftsraum im Neubau (4) dem ganzen Areal Ölwis/Blankenwis zugutekommen, übernehmen die Grundeigentümer rund Fr. 650'000.00 von den Anlagekosten. Diese wurden in der nachfolgenden Tabelle

in Abzug gebracht (Fr. 500'000.00 beim Laden und Fr. 150'000.00 beim Gemeinschaftsraum). Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde ihrerseits der Genossenschaft für Alterswohnungen einen Beitrag von Fr. 500'000.00 an den Bau des Restaurants und des Gemeinschaftsraums gewährt. Sie würde diesen Betrag dem Mehrwertausgleichsfonds, der mit dem Mehrwertausgleich der Überbauung Ölwis/Blankenwis gespeisen wird, entnehmen. Die Entnahme muss dann zu einem späteren Zeitpunkt noch durch die Gemeindeversammlung be-

willigt werden und ist für den Steuerhaushalt saldoneutral.

Die Genossenschaft für Alterswohnungen erwirbt das Land zusammen mit dem Gebäude Haus Nr. 5 nach Fertigstellung. Die Erstellung des Gebäudes Haus Nr. 4 erfolgt schlüsselfertig durch den Generalunternehmer hlp Architekten.

Die Anlagekosten (+/- 10 %) setzen sich wie folgt zusammen:

Parzelle 2496 – Haus Nr. 3 Projektplan Ersatzneubau Dorfladen	Betrag in Fr. inkl. MwSt.
BKP 2 – Gebäude (pauschal)	1'400'000.00
Kostenbeitrag an Laden durch Grundeigentümer Ölwis / Blankenwis	-500'000.00
Total Parzelle 2496	900'000.00

Parzelle 2497 – Haus Nr. 4 Projektplan Ersatzneubau Wohnen (10 Wohnungen) inkl. Restaurant «Raindli» und neuer Gemeinschaftsraum	Betrag in Fr. inkl. MwSt.
BKP 1 – Vorbereitung	120'000.00
BKP 2 – Gebäude	5'451'800.00
BKP 3 – Betriebseinrichtungen	395'000.00
BKP 4 – Umgebung	260'000.00
BKP 5 – Baunebenkosten	166'000.00
BKP 5 – Reserve inkl. Rundung	107'200.00
Kostenbeitrag an Gemeinschaftsraum durch Grundeigentümer Ölwis / Blankenwis	-150'000.00
Kostenbeitrag an Gemeinschaftsraum und Restaurant aus Mehrwertausgleichsfonds	-500'000.00
Total Parzelle 2497	5'850'000.00

Parzelle zu erwerben – Haus Nr. 5 Projektplan Neubau – Wohnen (18 Wohnungen)	Betrag in Fr. inkl. MwSt.
Landerwerb	3'000'000.00
BKP 1 – Vorbereitung	180'000.00
BKP 2 – Gebäude	6'579'300.00
BKP 3 – Betriebseinrichtungen	-
BKP 4 – Umgebung	320'000.00
BKP 5 – Baunebenkosten	248'800.00
BKP 5 – Reserve inkl. Rundung und Rabatt	-128'100.00
Total Parzelle zu erwerben	10'200'000.00

Anlagekosten total inkl. MwSt.	16'950'000.00
---------------------------------------	----------------------

Finanzierung

Die Genossenschaft für Alterswohnungen kann die Totalkosten von 16.95 Millionen Franken inkl. MwSt. nicht selbstständig stemmen, da das vorhandene Eigenkapital für eine Fremdfinanzierung durch eine Bank zu niedrig ist.

Damit das Projekt umgesetzt werden kann, soll die Gemeinde Lindau der Genossenschaft für Alterswohnungen eine Solidarbürgschaft in der Höhe von acht Millionen Franken gewähren. Mit dieser Bürgschaft profitiert die Genossenschaft für Alterswohnungen von günstigeren Zinskonditionen am Kapitalmarkt. Damit wird das Ziel verfolgt, kostengünstige Alterswohnungen auf dem Gemeindegebiet anbieten zu können.

Bürgschaft

Eine Bürgschaft ist ein einseitig verpflichtender Vertrag, in dem sich die Gemeinde

gegenüber der Bank der Genossenschaft für Alterswohnungen verpflichtet, für deren Schulden einzustehen, sollte die Genossenschaft ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Als Sicherheiten dafür stehen die Liegenschaften der Genossenschaft für Alterswohnungen gegenüber.

Anders als bei einem Darlehen fliesst kein Geld und daher wird der Finanzhaushalt nicht belastet. Eine Bürgschaft ist eine sogenannte Eventualverbindlichkeit und wird im Anhang zur Jahresrechnung im Gewährleistungsspiegel ausgewiesen.

Kreditrecht

Als neue Ausgabe gelten sämtliche Ausgaben, die nicht gebunden sind. Das heisst, die Gemeinde verfügt über einen verhältnismässig grossen Entscheidungsspielraum, ob, in welcher Höhe und wann die Ausgabe für einen bestimmten Zweck zu tätigen ist. Ist die Ausgabe als neu erkannt,

kommen die Finanzbefugnisse gemäss Gemeindeordnung zum Tragen. Als neue Ausgabe gelten insbesondere:

- Erwerb von Grundstücken für einen bestimmten öffentlichen Zweck
- Vergabe von Darlehen, der Erwerb von Beteiligungen oder die Einräumung von Baurechten, wenn sie einem öffentlichen Zweck oder der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen
- **Bürgschaften**, Garantieverpflichtungen und andere Eventualverpflichtungen
- Einnahmenverzichte

Die Unterstützung des Projekts «Erweiterung Alterssiedlung» der Genossenschaft für Alterswohnungen ist daher als eine neue Ausgabe zu werten. Das Angebot an kostengünstigen Alterswohnungen in Winterberg wird mit diesem Vorhaben verdoppelt.

Finanzkompetenzen

Aufgrund der Höhe der einzugehenden Bürgschaft (acht Millionen Franken) ist das Geschäft einer Urnenabstimmung vorzulegen (Art. 16 Ziffer 4 Gemeindeordnung).

Baurecht

Analog dem bereits abgeschlossenen und bewährten Baurechtsvertrag für das bestehende Grundstück, Kataster-Nr. 2496, werden auch die Eigentumsverhältnisse für die neuen Bauten auf dem Grundstück Kataster-Nr. 2497 ebenfalls mittels Baurechts-

vertrag zu Gunsten der Genossenschaft für Alterswohnungen geregelt.

Die Gemeinde räumt der Genossenschaft am Grundstück Kataster-Nr. 2497 (893 m²) ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) für die Dauer von 100 Jahren ein. Nach Ablauf des Baurechts fallen die Grundstücke an die Gemeinde zurück. Die Genossenschaft für Alterswohnungen entrichtet jährlich einen Baurechtszins. Dieser entspricht 1 % vom Basislandwert über Fr. 1'300.00/m². Dies ergibt bei einer baurechtbelasteten Fläche von total 893 m² einen Baurechtszins von Fr. 11'609.00/Jahr. Der feste Baurechtszins kann alle drei Jahre vollumfänglich dem veränderten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise oder dem Nachfolgeindex angepasst werden.

Szenario Ablehnung

Wird die Gewährung der Bürgschaft abgelehnt, so ist die Genossenschaft für Alterswohnungen nicht in der Lage, die Bauvorhaben auszuführen. Die Banken werden ohne Bürgschaft die notwendigen Hypothekarkredite nicht zur Verfügung stellen. Es werden keine zusätzlichen Alterswohnungen gebaut. Der bestehende Laden wird ersatzlos abgebrochen, da die Erschliessung über das Grundstück Kataster-Nr. 2497 erfolgt. Das Café Raindli verbleibt am bestehenden Ort. Das Gebäude Nr. 4 und der Laden werden nicht erstellt. Die Bauherrschaft der Gesamtüberbauung Ölwis/Blanckenwis wird im Gebäude Nr. 5 Wohnungen zu Marktpreisen erstellen.

Erschliessung

Die Erschliessung zur Gesamtüberbauung Ölwis/Blankenwis erfolgt via Grundstück Kataster-Nr. 2497. Die Zufahrt wird mittels einer Dienstbarkeit geregelt werden. Es soll dazu ein Fuss- und Fahrwegrecht gewährt werden.

Erwägungen

Dem Projekt «Erweiterung Alterssiedlung» kommt eine wichtige Funktion in der Gemeinde zu und ist dementsprechend auch in den Legislaturzielen 2022 – 2026 verankert. Einerseits ermöglicht es der Gemeinde, die Anzahl kostengünstiger Alterswohnungen, auf die viele angewiesen sind, zu erhöhen. Andererseits werden mit einem Restaurant, einem Gemeinschaftsraum und dem Erhalt des Dorfladens wichtige Infrastrukturen zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbevölkerung kann davon profitieren.

Die Gemeinde begrüsst das Engagement und die Bereitschaft der Genossenschaft für Alterswohnungen, die Rolle der Bauherrin für alle drei Bauprojekte zu übernehmen. Zumal diese über ihre eng gefassten Bedürfnisse hinausreichen (Laden, Restaurant, Gemeinschaftsraum). Mit der Gewährung einer Bürgschaft und des vorteilhaften Baurechtes anerkennt die Gemeinde diese gemeinnützigen Leistungen der Genossenschaft und schafft adäquate Rahmenbedingungen für die Genossenschaft für Alterswohnungen. Die Gemeinde unterstützt demnach das Projekt «Erweiterung Alterssiedlung» der Genossenschaft für Alterswohnungen mittels einer Bürgschaft in der Höhe von acht Millionen Franken. Mit der Abgabe der Grundstücke im Baurecht wird die bereits etablierte und bewährte Praxis weitergeführt.

Abstimmungsempfehlung der Rechnungsprüfungskommission

RPK LINDAU

Erweiterung Alterssiedlung Winterberg; Gewährung einer Bürgschaft / Genehmigung Baurechtsvertrag

Die RPK LINDAU hat den Antrag geprüft.

Sie beantragt den Stimmberechtigten, den Antrag des Gemeinderates anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. November 2024, der Genossenschaft für Alterswohnung eine Bürgschaft in der Höhe von acht Millionen Franken zu gewähren sowie ein selbstständiges und dauerndes Baurecht von 100 Jahren am Grundstück Kat. Nr.2497 (893 m2) einzuräumen,

anzunehmen.

Die Publikation im Publikationsorgan der Gemeinde erfolgt am Montag, 25. Oktober 2024.

Lindau, 02. September 2024

RPK LINDAU

Der Präsident:



Peter Hutter

Der Aktuar:



Werner Hollenstein

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung vom 24. November 2024, der Genossenschaft für Alterswohnung eine Bürgschaft in der Höhe von acht Millionen

Franken zu gewähren sowie ein selbstständiges und dauerndes Baurecht am Grundstück Kataster-Nr. 2497 (893 m²) einzuräumen.

Die Abstimmungsfrage lautet:



Wollen Sie der Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau eine Bürgschaft in Höhe von 8 Millionen Franken gewähren und der Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts von 100 Jahren am Grundstück Kataster-Nr. 2497 (893 m²) zustimmen?

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

zwischen der

Gemeinde Lindau, besondere Rechtsformen, CHE-114.884.725, Tagelswangerstr. 2, 8315 Lindau, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch Frau Sandra Markovic, geb. 02.09.1987, Gemeindeschreiberin,

– nachfolgend «Grundeigentümer» genannt –

und der

Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau, Genossenschaft, mit Sitz in Lindau, CHE-101.695.474, c/o Dr. Peter Reinhard, Neuhofstr. 15, 8315 Lindau, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch Herr Peter Reinhard, von Rüegsau, in Lindau, Präsident der Verwaltung, mit Kollektivunterschrift zu zweien, und Frau Renata Passauer, von Lindau, in Lindau, Mitglied der Verwaltung + Aktuarin, mit Kollektivunterschrift zu zweien;

– nachfolgend «Baurechtsberechtigter» genannt –

I. Baurechtsdienstbarkeit

Der Grundeigentümer räumt dem Baurechtsberechtigten am Grundstück

Kataster Lindau/ZH 2497, Grundbuch Blatt 3288,

ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Personaldienstbarkeit) im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein, das hier mit folgendem Wortlaut als Dienstbarkeit zulasten des obgenannten Grundstückes begründet wird:

2. Bedeutung der Anmerkungen

Die Bedeutung der aufgeführten Anmerkungen ist den Parteien bekannt.

III. Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziff. I vorne ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «Baurechtsgrundstück» genannt) im Grundbuch aufzunehmen, mit dem Baurechtsberechtigten als Eigentümer.

IV. Einräumung / Baurechtszins

1. Einräumung

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

2. Baurechtszins

Für die Ausübung des Baurechtes ist der Baurechtsberechtigte verpflichtet, dem Grundeigentümer einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, jeweils vorschüssig auf den 31. Dezember für das Folgejahr, erstmals im Jahr der Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch pro rata temporis für das laufende Jahr.

Der jährliche Baurechtszins entspricht 1,0 % von einem Basislandwerte über CHF 1'300.00/m², was bei einer baurechtsbelasteten Fläche von total 893 m² den Betrag von CHF 11'609.00 ergibt (= 893 m² x CHF 1'300.00 / 100 x 1,00 %).

3. Anpassung an die Teuerung

Der feste Baurechtszins wird alle drei Jahre vollumfänglich dem veränderten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise oder dem Nachfolgeindex, erstmals auf den 1. Januar 2028, wie folgt angepasst:

$$\frac{\text{alter Baurechtszins} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neuer Baurechtszins.}$$

Es ist dabei vom Indexstand per Juni 2024 von 107.7 Punkten (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte) auszugehen.

Als neuer Indexstand gilt der jeweilige Indexstand am 31. Oktober vor Beginn der neuen Periode. Die dreijährige Frist ist keine Verwirklichungsfrist, d.h. die Anpassung hat nicht bis zu einem fixen Zeitpunkt zu erfolgen, und bei einer Unterlassung bleibt die Anpassungsmöglichkeit auch rückwirkend bestehen.

4. Sicherung des Baurechtszinses

Gemäss Art. 779i Abs. 1 ZGB hat der Grundeigentümer zur Sicherung des Baurechtszinses gegenüber dem jeweiligen Baurechtsberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen.

Laut Art. 779k Abs. 1 ZGB kann das Pfandrecht jederzeit eingetragen werden, solange das Baurecht besteht, und ist von der Löschung im Zwangsverwertungsverfahren ausgenommen

EREID

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohngebäude inkl. Restaurant und Gemeinschaftsraum sowie eine Tiefgarage

Weiteres: Gültigkeit bis _____ [= 100 Jahre ab Eintragung im Grundbuch]

Der Baurechtsberechtigte hat im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Wohngebäude inkl. Restaurant und Gemeinschaftsraum sowie eine Tiefgarage zu erstellen und beizubehalten.

Der Baurechtsberechtigte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des belasteten Grundeigentümers befugt, spätere An-, Um- oder Erweiterungsbauten vorzunehmen.

Er ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstückes beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis am _____ [= 100 Jahre ab Eintragung im Grundbuch].

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuchamtskreis: Illnau/ZH

In der Gemeinde Lindau/ZH

Grundbuch Blatt 3288, Liegenschaft, Kataster 2497, EGRID CH758901775455, Ölwis

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 2497, EGRID CH758901775455, Ölwis, Plan 19
893 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Handel, Nr. 17600552, Poststrasse 20 160 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	160 m ²
- Strasse, Weg	82 m ²
- befestigte Fläche	249 m ²
- Acker, Wiese, Weide	244 m ²
- Gartenanlage	158 m ²

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen
Grenzen des Grundstückes laut Plan für das Grundbuch.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers am Baurecht besteht zu dem vom Dritten angebotenen Preis, höchstens jedoch in der Summe sämtlicher während des Bestehens des Baurechtes angefallenen, in einem Grundstücksgewinnsteuerverfahren abzugsfähigen Anlagekosten, abzüglich sämtlicher in diesem Zeitraum erhaltenen Subventionen der öffentlichen Hand an diese Anlagekosten.

Diese Vereinbarung ist zusammen mit der Eintragung des Baurechtes wie folgt im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück vorzumerken:

"Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsgebers".

VII. Weitere Bestimmungen

1. Grundbuchlicher Vollzug

Der grundbuchliche Vollzug dieses Baurechtsvertrages hat innert 90 Tagen nach Eintritt der Bedingung gemäss Ziff. VII.2 hiernach zu erfolgen.

Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Partei in Verzug.

Bei Verzug einer Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) anzusetzen.

Die Eintragung hat den dannzumal bestehenden beschränkten dinglichen Rechten und Vormerkungen im Range nachgehend zu erfolgen. Der Grundeigentümer verpflichtet sich jedoch, das baurechtsbelastete Grundstück ab heute nur mit schriftlicher Zustimmung des Baurechtsberechtigten mit beschränkten dinglichen Rechten (Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten) und Vormerkungen zu belasten. Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass diese Vereinbarung nur obligatorisch zwischen den Parteien Wirkung entfaltet und für den Grundbuchverwalter unbeachtlich ist.

2. Bedingung

Dieser Baurechtsvertrag wird unter den kumulativen Bedingungen abgeschlossen, dass:

- dem Baurechtsberechtigten eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Wohngebäude mit 10 Alterswohnungen inkl. Restaurant und Gemeinschaftsraum sowie eine Tiefgarage auf dem baurechtsbelasteten Grundstück erteilt wird (basierend auf dem den Parteien vollumfänglich bekannten, aber keinen Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildenden "Richtprojekt Ölwis-Blankenwis, Winterberg" vom 11.11.2020);
- ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Gemeinde Lindau bzw. der Baurechtsberechtigten und dem Eigentümer des Grundstückes Kataster 3230, nämlich ein Mitbenützungsrecht an der Tiefgaragenzufahrt, Mauerdurchbruch- und eventuell Überbaurecht für Tiefgarage, zugunsten des baurechtsbelasteten Grundstückes bzw. des Baurechts, zulasten des Grundstückes Kataster 3230), abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen wird.
- weitere nötige Dienstbarkeitsverträge für die rechtliche Sicherung der Überbauung abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden (wie weitere Überbaurechte etc.).

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, zeitnah die notwendigen Schritte für den Eintritt der Bedingung einzuleiten.

Im Moment verzichtet der Grundeigentümer auf eine entsprechende Sicherung.

V. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f - 779h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Baurechtsberechtigten erachten die Parteien den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.

Bevor der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an ihn verlangen kann, hat er den Baurechtsberechtigten schriftlich zu mahnen und ihm dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

2. Ordentlicher Heimfall

Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechtes treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

a) Heimfall

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechtes dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstückes.

b) Entschädigung

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat der Grundeigentümer dem Baurechtsberechtigten eine Entschädigung von 100 % des dann-zumaligen Zustandswertes zu leisten.

Der Zustandswert wird durch eine unabhängige Schätzung ermittelt. Die Schätzung muss dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen sowie deren weitere Verwendungsmöglichkeiten und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer berücksichtigen.

c) Uneinigkeit über Höhe der Entschädigung

Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten nach Heimfall über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, entscheidet darüber ein Schiedsgericht mit Sitz in Lindau/ZH. Auf dieses finden die Art. 353 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) Anwendung.

VI. Vorkaufsrechte

1. Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten

Das gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehende Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten am belasteten Grundstück bleibt unverändert bestehen.

2. Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers

Das gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bestehende Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers am belasteten Grundstück wird abgeändert.

7. Vermietungsbedingungen:

Bei der Vermietung der einzelnen Wohnungen (gilt auch für Nebenräume und Fahrzeugeinstellplätze) gelten folgende Grundsätze:

a. Prinzip der Kostenmiete

Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete (= kostendeckende Vermietung der Wohnungen, unter Bildung der notwendigen Reserven) vermietet. Lagebedingte Vor- und Nachteile einzelner Wohneinheiten können auf der Grundlage eines Mietzinsmodells innerhalb des Wohnüberbauung ausgeglichen werden.

b. Wohnungsvergabe

Der Vermietung hat primär an betagte Menschen (= Menschen im AHV-Rentalter) zu erfolgen.

Bei der Wohnungsvergabe werden Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Lindau/ZH nach Möglichkeit bevorzugt.

c. Belegung der Wohnungen

Der Baurechtsberechtigte erstattet gegenüber dem Grundeigentümer periodisch oder auf Anfrage Bericht über die Wohnungsbelegung.

Sofern der Baurechtsberechtigte keine Mittel der öffentlichen Hand (Bund oder Kanton Zürich) beansprucht, obliegt die Kontrolle der Mietzinse allein den mietgerichtlichen Instanzen.

Ebenso erstattet der Baurechtsberechtigte gegenüber dem Grundeigentümer periodisch oder auf Anfrage Bericht über die Mietzinse.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Der Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass per Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch das belastete Grundstück frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen ist.

9. Schadenersatzansprüche etc.

Für Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche Dritter irgendwelcher Art, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten gemäss Baurecht geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein der Baurechtsberechtigte. Allfällige Rechtsstreitigkeiten sind durch den Baurechtsberechtigten auf seine Kosten zu führen. Sofern der Grundeigentümer dafür belangt wird oder ihm durch gefällte Urteile Nachteile entstehen, hat dieser in vollem Umfang ein Rückgriffsrecht auf den Baurechtsberechtigten bzw. Anspruch auf volle Entschädigung des Baurechtsberechtigten.

Somit hat der Baurechtsberechtigte für den Grundeigentümer (dies gemäss den Bestimmungen der ZPO über Intervention und Streitverkündung) alle Prozesse über solche Ansprüche auf sein Risiko und seine Kosten durchzuführen.

Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurechtsgrundstück oder das belastete Grundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll dem Grundeigentümer die Möglichkeit zur Intervention, dem Baurechtsberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

Werden Ansprüche Dritter gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen, verpflichtet sich der Baurechtsberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und den Grundeigentümer schadlos zu halten, damit der Grundeigentümer während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

Sofern für den Eintritt einer Bedingung die Mitwirkung des Grundeigentümers erforderlich ist, hat dieser auf erstmalige Aufforderung der Baurechtsberechtigten die notwendigen Schritte einzuleiten.

Sofern der Grundeigentümer keine Kenntnis vom Eintritt der Bedingung erhält, ist ihm dies durch die Baurechtsberechtigte durch eine Mitteilung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief oder durch Übergabe gegen Empfangsanzeige) anzuzeigen.

Sollten bis am 31. Dezember 2026 die Bedingungen gemäss Abs. 1 hievon nicht vollständig eingetreten sein, so hat jede Partei -bis zum Eintritt dieser Bedingungen- das Recht, jederzeit von diesem Baurechtsvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist durch eine Mitteilung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief oder durch Übergabe gegen Empfangsanzeige) an die andere Partei zu erklären.

Im Falle eines solchen Rücktritts durch eine Partei fällt der vorliegende Baurechtsvertrag vollumfänglich und gegenseitig entschädigungslos dahin.

3. Erschliessung

Dem Baurechtsberechtigten ist der heutige Erschliessungsstand der baurechtsbelasteten Teilflächen bekannt. Künftige Erschliessungskosten im Zusammenhang mit dem Bauprojekt gehen zulasten des Baurechtsberechtigten.

Sollten bei der Überbauung wider Erwarten Mehrkosten für eine allfällige Sanierung von Altlasten entstehen, würden diese Mehrkosten vom Grundeigentümer zur Bezahlung übernommen.

Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand. Eine Gewährleistung ist wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

4. Unterhaltungspflicht

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

5. Übertragungsbeschränkung

Das Baurecht gemäss Ziff. I vorne kann nur mit der Zustimmung des Grundeigentümers übertragen werden.

Die Zustimmung darf nicht verweigert werden:

- wenn der neue Baurechtsberechtigte sämtliche obligatorischen Vereinbarungen dieses Vertrages, soweit sie noch Gültigkeit haben und nicht im Sinne von Ziff. VIII hiernach im Grundbuch vorgemerkt sind, übernimmt, und
- wenn der neue Baurechtsberechtigte im Zeitpunkt der Handänderung keinen Gewinn erstrebt und bezweckt, in gemeinnütziger Weise betagten Menschen Wohnungen zu günstigen, kostendeckenden Mietzinsen zu verschaffen.

6. Erneuerungsfonds

Der Baurechtsberechtigte bildet zweckgebundene Rückstellungen für sogenannte Grossreparaturen im Sinne der Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20.06.2005, Zürcher Steuerbuch ZStB-Nr. 64.1).

Hilfe des Grundeigentümers bedarf. Er hat insbesondere Baugesuche des Baurechtsberechtigten und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten des Baurechtsberechtigten.

16. Bestehendes Gebäude auf dem belasteten Grundstück gemäss Ziff. II vorne

Die Parteien erklären, dass das sich auf dem belasteten Grundstück befindliche Gebäude Vers.-Nr. 17600552 bereits abgebrochen wurde.

17. Werkleitungen

Die Gemeinde Lindau ist berechtigt:

- im belasteten Grundstück allfällig bestehende unterirdische Werkleitungen aller Art zu belassen und diese weiterhin zu betreiben. Sollte eine Verlegung dieser Leitungen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten und dem Betrieb der Baurechtsbauten nötig werden, so gehen alle diesbezüglichen Kosten zulasten des Baurechtsberechtigten;
- im belasteten Grundstück auch zukünftig unterirdische Werkleitungen aller Art zu erstellen und diese zu betreiben;
- für sämtliche (bestehenden oder neuen) Werkleitungen die Vereinbarung und Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch zu verlangen. Dem Baurechtsberechtigten ist dafür keine Entschädigung geschuldet. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Illnau gehen zulasten der Gemeinde Lindau.

18. Bauverpflichtung

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, innert zwei Jahren ab Eintragung dieser Dienstbarkeit im Grundbuch, das dannzumal bewilligte Bauvorhaben zu realisieren (Baupflicht). Vorbehalten bleiben Verzögerungen aufgrund von Umständen, welche nicht durch den Baurechtsberechtigten zu vertreten sind.

19. Bewilligungsgesetz

Die Parteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörende Verordnung hingewiesen worden.

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland herrscht wird (Art. 6 BewG). Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

Allenfalls ist dem Grundbuchamt Illnau mit dem Vollzug des vorliegenden Vertrages ein rechtskräftiger Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Pfäffikon ZH vorzulegen.

20. Weiterüberbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages (soweit sie noch aktuell sind und nicht bereits aufgrund von Art. 779b Abs. 2 ZGB [vgl. Ziff. V.III hiernach] für den Rechtsnachfolger gelten) einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit fortlaufender Weiterüberbindungspflicht und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

21. Genehmigung der Gemeinde Lindau

Mit Urnenabstimmung der Gemeinde Lindau vom 24.11.2024 wurde der vorliegende Vertrag genehmigt.

10. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zulasten des Grundeigentümers, als sie auch für das unüberbaute Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben (wie Steuern [vgl. Ziff. VII.11 hiernach], Grundeigentümerbeiträge, Erschliessungskosten [vgl. Ziff. VII.3 vorne]) gehen zulasten des Baurechtsberechtigten.

Eine allfällige Mehrwertabgabe für das belastete Grundstück ist vom Baurechtsberechtigten zu tragen.

11. Steuern

Der Wert des Bodens ist vom Grundeigentümer, der Wert der aufgrund des Baurechtes erstellten Bauten vom Baurechtsberechtigten zu versteuern, soweit nicht eine gesetzliche Befreiung der Steuerpflicht vorliegt.

Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass sie sich selbst über die steuerlichen Konsequenzen dieses Vertrages bei den zuständigen Steuerbehörden oder sonstigen Fachpersonen informieren müssen.

12. Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Illnau sowie des Ingenieur-Geometers

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Illnau (inkl. Gebühren und Auslagen für den Vollzug der Mutationsurkunde und der Eintragung der Dienstbarkeit gemäss Ziff. VII.2 vorne) sowie die Vermessungs- und Vermarktungskosten des Ingenieur-Geometers werden vom Grundeigentümer alleine bezahlt. Der Baurechtsberechtigte weiss, dass er für die Kosten des Baurechtsvertrages von Gesetzes wegen solidarisches haftet.

13. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Urkundsperson hat den Baurechtsberechtigten darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Der Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren.

14. Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem belasteten Grundstück kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.

15. Bauprojekt / Vorbereitungsmaßnahmen

Der Baurechtsberechtigte ist ab sofort und unter Rücksichtnahme auf die heute bestehende Nutzung berechtigt, bezüglich der baurechtsbelasteten Teilflächen sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten im Sinne dieses Baurechtsvertrages auf dem baurechtsbelasteten Grundstück zu erhalten. Er kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was für eine ordentliche Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf der Baurechtsberechtigte alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des baurechtsbelasteten Grundstückes im Zusammenhang stehen. Der Grundeigentümer hat den Baurechtsberechtigten in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der

Entwurf Notariat Illnau vom 03.07.2024 (Änderungen vorbehalten)

Diese Urkunde mit angeheftetem Plan enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Die in der Urkunde genannten erschienenen Personen haben die Urkunde mit Plan gelesen bzw. eingesehen (Plan), als richtig anerkannt und unterzeichnet.

Illnau, *. * 2020, __:__ Uhr

NOTARIAT ILLNAU

Sarah Häni, Notariatssekretärin mbA

VIII. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen Ziff. IV.2 (Baurechtszins), V.2 (Heimfallsentschädigung), VII.4 (Unterhaltungspflicht des Baurechtsberechtigten) und VII.5 (Übertragungsbeschränkung) vorne sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch beim belasteten Grundstück und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

"Vertragliche Bestimmungen Zf. IV.2, V.2, VII.4 und VII.5 des Baurechtsvertrages".

Illnau, **.*.* 2021**

Der Grundeigentümer:

Gemeinde Lindau

.....
Sandra Markovic

Der Baurechtsberechtigte:

Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau

.....
Peter Reinhard

.....
Renata Passauer

Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer

Für die **Grundstückgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstückes zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteueramt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuerklärungsformular.

Handänderungen im Sinne dieser Vorschriften sind

- die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken,

soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbverzug, Ersatzbeschaffung, Grenzbereinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstückgewinnsteuer (inkl. allfälligem aufgrund früherer Ersatzbeschaffung aufgeschobenem Grundstücksgewinn) und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

Es erlischt indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steuerzuschub infolge Ersatzbeschaffung gewährt, auch wenn dieser erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht wird, so wird der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag dem Veräusserer erstattet.

Aufgrund der allgemeinen Anwendung der Einheitsmethode kommt das Recht zur Besteuerung des aufgeschobenen Grundstücksgewinns bei Wegfall des Steuerzuschubs grundsätzlich der Zuzugsgemeinde zu.

Die Steuerbehörde hat den infolge der Ersatzbeschaffung aufgeschobenen Grundstücksgewinn sowie die massgebende Besitzesdauer durch eine mit Rechtsmitteln anfechtbare Verfügung verbindlich festzusetzen.

Das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde für den aufgeschobenen Grundstücksgewinn kann während der Eintragsfrist dennoch bestehen, sofern die Voraussetzungen des Steuerzuschubs nicht gegeben waren oder ein Rechtsmissbrauch vorliegt. Zum Beispiel klärt die Steuerbehörde ab, ob beim Steuerpflichtigen ursprünglich eine Absicht des dauernden Verbleibens im Ersatzobjekt vorhanden war, wenn der Steuerpflichtige nach einer Verbleibdauer von weniger als einem Jahr seinen Wohnsitz an einem anderen Ort begründet.

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteueramt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteueramt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steuerzuschub und -befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuerklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter: <http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?qemnr=1>

Datum:

Zur Kenntnis genommen, und Steuerklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in:



Gemeinde Lindau
Tagelswangerstr. 2
8315 Lindau

Tel. 058 206 44 00
info@lindau.ch
www.lindau.ch