



# Belastete Standorte: Berücksichtigung bei der Besteuerung von Liegenschaften

## Aus dem Inhalt:

- Kosten bei belasteten Standorten
- Inhalt der erforderlichen Abklärungen
- Belastete Standorte und Katastereintrag
- Steuerliche Berücksichtigung bei Liegenschaften im Privatvermögen und im Geschäftsvermögen
- Mehrwertsteuer
- Rechtsgrundlagen
- Zuständigkeiten
- Glossar

März 2007



Kantonales Steueramt



Baudirektion  
Kanton Zürich

AWEL Amt für  
Abfall, Wasser, Energie und Luft

## **Impressum**

### **Finanzdirektion Kanton Zürich**

Kantonales Steueramt Zürich  
Division Bau  
Bändliweg 21  
8090 Zürich  
Tel. 043 259 61 03  
Fax 043 259 61 93

### **Baudirektion Kanton Zürich**

AWEL Amt für  
Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe  
Weinbergstrasse 34  
Postfach  
8090 Zürich  
Tel. 043 259 39 73  
Fax 043 259 39 33  
info.altlasten@bd.zh.ch  
www.altlasten.zh.ch

### **Hinweis**

Der Einfachheit halber gilt in diesem Dokument die männliche Bezeichnung für beide Geschlechter. Wir danken für Ihr Verständnis.

## Belastete Standorte verursachen Kosten ...

Belastete Standorte können für den Inhaber (in der Regel: den Eigentümer) verschiedene Kosten auslösen:

### – **Untersuchungskosten:**

Für die Beurteilung eines Bauvorhabens auf einem belasteten Standort, bei dem gemäss Art. 5 Abs. 4 lit. a der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, ist eine Standortabklärung erforderlich. Bei einem belasteten Standort, für den gemäss Art. 5 Abs. 4 lit. b AltIV untersucht werden muss, ob er überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist (untersuchungsbedürftiger Standort), verlangt die Baudirektion vom Inhaber eine Voruntersuchung (Art. 7 AltIV). Bei Überwachungs- bzw. Sanierungsbedarf sind weitergehende Untersuchungen notwendig.

### – **Sanierungskosten:**

Ein Standort ist sanierungsbedürftig (Altlast), wenn die Schadstoffe am Standort die Umwelt gefährden.

### – **Mehrkosten bei Bauvorhaben:**

Schadstoffhaltige Bauabfälle müssen speziell behandelt und entsorgt werden.

### – **Ansprüche Dritter:**

Schadenersatzforderungen Dritter, z. B. wenn die Schadstoffe das Nachbargrundstück geschädigt haben.

Zusätzlich kann bei belasteten Standorten die Werthaltigkeit (Verkäuflichkeit, Kreditsicherheit usw.) eines Grundstücks eingeschränkt und dessen Wert vermindert sein.

## ...die bei den Steuern berücksichtigt werden können,

Die entsprechenden Kosten und die durch die Qualifikation als belasteter Standort bewirkte Wertverminderung des Grundstücks können bei den Steuern berücksichtigt werden. Dafür benötigen Sie folgende Abklärungen:

- Standortabklärung oder Voruntersuchung,
- Privatgutachten.

Für die Standortabklärung oder die Voruntersuchung und für das Privatgutachten beauftragen Sie vorzugsweise spezialisierte Fachleute (siehe Seite 10). Die Kosten für diese Abklärungen können Sie ebenfalls von den Steuern absetzen.

Reichen Sie die Abklärungen der Steuerbehörde ein (siehe Seite 11).

## ...abzüglich allfälliger Entschädigungen.

In jedem Fall sind nur die Netto-Kosten steuerabzugsfähig, d. h. die im Rahmen altlastenrechtlicher Massnahmen angefallenen Gesamtkosten sind um alle Entschädigungen durch Dritte (Rückerstattungen anderer Verursacher bzw. früherer Inhaber, Bundesabgeltungen, Ausfallkosten usw.) zu reduzieren. Falls die Entschädigungen erst zu einem späteren Zeitpunkt anfallen, sind diese als Einkommen zu deklarieren. Die entsprechenden Entscheide werden dem Kantonalen Steueramt mitgeteilt.

Alle Belege sind der Steuererklärung vollständig beizulegen.

## Was müssen die Abklärungen beinhalten?

Machen Sie die beauftragten Fachleute darauf aufmerksam, dass Sie folgende Abklärungen für Ihre Steuererklärung benötigen:

### **Standortabklärung**

Ziel der Standortabklärung ist es, insbesondere bei einem Bauvorhaben, Art und Umfang der Belastung eines Standortes abzuklären (Stoffe, Stoffmengen, Stoffkonzentrationen sowie die räumliche Ausdehnung). Zudem ist die Beeinflussung der vorhandenen Belastung durch das geplante Bauvorhaben möglichst für den gesamten Standort, mindestens aber für den Bereich des Bauprojektes, aufzuzeigen.

Damit werden die notwendigen Grundlagen für ein Entsorgungskonzept erarbeitet, welches die spätere korrekte Entsorgung der anfallenden belasteten Bauabfälle sicherstellt.

Gemäss Art. 3 AltIV muss auch gezeigt werden, dass der Standort durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird bzw. dass das Vorhaben eine spätere Sanierung nicht wesentlich erschwert.

Zusätzlich ist es zweckmässig, die anfallenden Kosten grob abzuschätzen, damit die Standortabklärung auch als Grundlage für eine Neubewertung des Grundstücks durch den Immobilienschätzer dienen kann.

### **Voruntersuchung**

Eine Voruntersuchung wird von der Behörde nur für untersuchungsbedürftige belastete Standorte verlangt, spätestens wenn ein Bauvorhaben vorliegt.

Die Voruntersuchung erstreckt sich grundsätzlich über den gesamten belasteten Standort. In der Regel wird mit einer historischen Untersuchung ermittelt, welche Ursachen für die Belastung verantwortlich sind (Vorkommnisse, zeitliche und räumliche Entwicklung der Tätigkeiten, Produktionsverfahren). In der technischen Untersuchung wird dann abgeklärt, welche Schadstoffe am Standort vorhanden sind, wo diese Belastung vorkommt und welches Ausmass sie hat. Weiter werden die Freisetzungsmöglichkeiten und die Bedeutung der betroffenen Umweltbereiche aufgezeigt.

Damit werden die für die Beurteilung der Überwachungs- oder Sanierungsbedürftigkeit erforderlichen Angaben ermittelt und im Hinblick auf die Gefährdung der Umwelt bewertet (Gefährdungsabschätzung).

Der belastete Standort kann somit einer der folgenden Kategorien zugeordnet werden:

- belastet, aber nicht sanierungs- oder überwachungsbedürftig,
- überwachungsbedürftig,
- sanierungsbedürftig.

Die Voruntersuchung sollte durch eine grobe Abschätzung der Kosten ergänzt werden und Auskunft darüber geben, wann welche Kosten anfallen. Damit kann sie auch als Grundlage für eine Neubewertung des Grundstücks durch den Immobilienschätzer dienen.

## **Privatgutachten nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen**

Spezialisierte Immobilienschätzer (siehe Seite 10) erstellen anhand der Standortabklärung oder Voruntersuchung ein Privatgutachten nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen, das folgende Angaben enthalten muss:

- bei allen belasteten Standorten:
  - korrigierter Landwert des Bodens (unter Berücksichtigung der Schadstoffbelastungen),
  - Zeitbauwert des Gebäudes,
  - korrigierter Verkehrswert des Grundstückes (unter Berücksichtigung der Schadstoffbelastungen),
  - Marktmietwert, Miet- und Pachtzinseinnahmen,
  - detaillierte Zusammenstellung der Kosten der Standortabklärung bzw. Voruntersuchung,
- zusätzlich bei überwachungsbedürftigen Standorten:
  - voraussichtliche jährliche Kosten der Überwachungsmaßnahmen,
- zusätzlich bei sanierungsbedürftigen Standorten:
  - Zeitpunkt der Sanierung,
  - detaillierte Zusammenstellung der Kosten für die Sanierungsmaßnahmen.

## Weitere Vorteile von Standortabklärung oder Voruntersuchung

Zusätzlich zu den Steuerabzügen nützt Ihnen die Standortabklärung oder die Voruntersuchung aber auch,

- wenn Sie von der Baudirektion verpflichtet werden, den belasteten Standort zu untersuchen,
- als Grundlage beim Verkauf des Grundstückes für Vertragsverhandlungen und zur Festlegung des Preises,
- als Grundlage für die Bewertung der Liegenschaft in der Geschäftsbilanz,
- als Instrument für den Verkehr mit den Versicherern und Kredit gewährenden Banken,
- als Nachweis, ob die Belastungen nachbarliche Grundstücke beeinträchtigen und zur Abschätzung von privatrechtlichen Haftungsansprüchen der Nachbarn.

## Belastete Standorte und Katastereintrag

In der Schweiz wurden die aus Haushalt, Gewerbe und Industrie stammenden Abfälle lange Zeit deponiert. Bei der gewerblichen und industriellen Produktion entstanden Rückstände, die oft am Betriebsstandort verblieben sind. Unfälle mit umweltschädlichen Stoffen haben zu Verunreinigungen geführt. Heute sind diese Schadstoffe teilweise immer noch an Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorten vorhanden und Ursache verschiedener Umweltprobleme.

Im seit Anfang der 1990er Jahre bestehenden Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) des Kantons Zürich wurden rund 13'000 belastete und altlastenverdächtige Standorte erfasst. Die rechtliche Grundlage des VFK ist das kantonale Gesetz über die Abfallwirtschaft (Abfallgesetz, AbfG) vom 25. September 1994. Die im VFK aufgeführten Ablagerungs- (früher Deponie-), Betriebs- (früher Industrie-) und Unfallstandorte wurden auf Grund eines Verdachtes auf Belastungen als Punkte, Linien oder Flächen erfasst und in der Regel nicht weiter untersucht. Der VFK genügt den heutigen altlasten- und abfallrechtlichen Anforderungen nicht mehr.

Gemäss Art. 32c Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 sowie Art. 5 und

6 AltIV sind die Kantone verpflichtet, einen Kataster der belasteten Standorte zu erstellen und zu führen. Dieser soll keine Verdachtsflächen mehr enthalten, sondern nur Standorte, bei denen feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie mit Abfällen belastet sind.

Gemäss § 39a AbfG (eingefügt 2004) erstellt daher die Baudirektion, vertreten durch das AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, den Kataster der belasteten Standorte. Die Erhebungen und Abklärungen werden durch externe Fachleute durchgeführt. Vor der Eintragung der Standorte in diesen Kataster werden die einzelnen Standortinhaber informiert. Sie erhalten Gelegenheit, sich zum geplanten Eintrag zu äussern und eigene Abklärungen durchzuführen.

Die Kosten für die Erstellung des Katasters werden vom Kanton getragen, während die Kosten für die Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte nach dem Verursacherprinzip verteilt werden. Mit der USG-Revision, die am 1. November 2006 in Kraft trat, tragen die Verursacher und früheren Inhaber die Mehrkosten für die Untersuchung und Entsorgung des belasteten Aushubmaterials beim Bauen auf belasteten, nicht sanierungsbedürftigen Standorten (so genannte «Bauherren-Altlasten») in der Regel zu zwei Dritteln. Die Forderung muss vom Bauherrn beim Zivilgericht (es gilt die Zivilprozessordnung) geltend gemacht werden.



# Steuerliche Berücksichtigung von belasteten Standorten

## Liegenschaften im Privatvermögen

### Einkommenssteuer

<b>Thema:</b>	<b>Grundsatz:</b>	
Reduktion des steuerbaren Einkommens durch Geltendmachen von Abzügen	<p>Aufwendungen im Zusammenhang mit altlastenrechtlichen Massnahmen und abfallrechtlichen Mehrkosten sind grundsätzlich abzugsfähig, wobei die Gesamtkosten um alle Entschädigungen durch Dritte zu reduzieren sind. Entschädigungen, die zu einem späteren Zeitpunkt anfallen, sind als Einkommen zu deklarieren.</p> <p>Der Steuerbehörde sind die entsprechenden Belege beizulegen.</p>	

<b>Thema:</b>	<b>Grundsatz:</b>	<b>Ausnahme:</b>
Berücksichtigung des Minderwertes von belasteten Standorten beim Eigenmietwert	<p>Erhebliche Wertverminderungen, die wegen der Schadstoffbelastung des Standorts auftreten, werden steuerlich berücksichtigt, sofern ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten eingereicht wird.</p> <p><b>Bewertung:</b> Wird der Eigenmietwert vollumfänglich auf Grund eines solchen Privatgutachtens ermittelt, so wird der Eigenmietwert auf 70% des Marktmietwertes festgesetzt, sofern der Formelwert mehr als 70% des Marktmietwertes beträgt.</p>	Kein Abzug bei geringfügigen Wertverminderungen.

### Vermögenssteuer

<b>Thema:</b>	<b>Grundsatz:</b>	<b>Ausnahme:</b>
Berücksichtigung des Minderwertes von belasteten Standorten beim Vermögenssteuerwert	<p>Erhebliche Wertverminderungen, die wegen der Schadstoffbelastung des Standorts auftreten, werden steuerlich berücksichtigt, sofern ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten eingereicht wird.</p> <p><b>Bewertung:</b> Wird der Verkehrswert auf Grund eines Privatgutachtens vollumfänglich ermittelt, so wird der Vermögenssteuerwert auf 90% des ermittelten Verkehrswertes festgesetzt, sofern der Formelwert mehr als 100% des Verkehrswertes beträgt.</p>	In der Regel keine Berücksichtigung bei Liegenschaften, die zum Ertragswert bewertet werden, wie dies bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern der Fall ist.

## Liegenschaften im Geschäftsvermögen

### Gewinnsteuer (juristische Personen) / Einkommensteuer (natürliche Personen)

Thema:	Grundsatz:	Ausnahme:
Reduktion des steuerbaren Reingewinns bzw. des steuerbaren Einkommens durch Rückstellungen	<p>Rückstellungen für sicher zu erwartende Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten sind geschäftsmässig begründet und damit zulässig, wobei Entschädigungen durch Dritte zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der gesamte Umfang der Rückstellung ist durch ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten nachzuweisen.</p>	<p>Nicht zugelassen ist grundsätzlich das Geltendmachen als Abschreibungsaufwand.</p> <p>Tritt allein durch das Vorhandensein von Schadstoffen eine Wertminderung des Grundstücks ein, ohne dass eine entsprechende Sanierungsverpflichtung besteht oder eine konkrete Sanierung vorgesehen ist, so kann eine Abschreibung vorgenommen werden.</p>

### Kapitalsteuer (juristische Personen) / Vermögenssteuer (natürliche Personen)

Thema:	Grundsatz:	Ausnahme:
Berücksichtigung des Minderwertes von belasteten Standorten beim Eigenkapital	Die steuerliche Berücksichtigung erfolgt grundsätzlich über Rückstellungen (vgl. oben die Ausführungen zur Gewinn- bzw. Einkommenssteuer).	

## Mehrwertsteuer

Die steuerlichen Auswirkungen bei Sanierungen zwecks Beseitigung von Altlasten (= sanierungsbedürftige belastete Standorte gemäss AltIV) sind in der Branchenbroschüre Nr. 04: «Baugewerbe» (610.540-04, Ziff. 15.4.1, 15.4.2 sowie 15.5.2) der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, geregelt.	<p>Zusammengefasst gelten folgende Regelungen:</p> <p>Ein Vorsteuerabzug auf Aufwendungen, die im Zusammenhang mit belasteten Standorten anfallen, ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn es sich dabei um Massnahmen zur Sanierung/Beseitigung von Altlasten (= sanierungsbedürftige belastete Standorte gemäss AltIV) handelt und diese Liegenschaften für steuerbare Zwecke genutzt wurden. Bei der Sanierung einer Altlast schuldet der Verkäufer eines Grundstückes keine Mehrwertsteuer, wenn</p>	<p>er die erforderlichen Arbeiten selber vornimmt. Für die betreffenden Aufwendungen besteht Anspruch auf Vorsteuerabzug. Lässt er die Sanierung durch Dritte vornehmen, darf er hierfür den Vorsteuerabzug geltend machen.</p> <p>Nimmt der Käufer eines Grundstückes die Sanierung auf eigene Rechnung vor, liegt bei ihm diesbezüglich ein Eigenverbrauch nach Artikel 9 Abs. 2 lit. b MWSTG vor. Bei Ausführung der Arbeiten durch Dritte darf kein Vorsteuerabzug vorgenommen werden.</p>
---	---	--

# Glossar

## **Ablagerungsstandort:**

Stillgelegte oder noch in Betrieb stehende Deponien oder andere Abfallablagerungen; ausgenommen sind Standorte, an die ausschliesslich unverschmutztes Aushub-, Ausbruch- oder Abraummateriale gelangt ist (im Kanton Zürich bisher auch als Deponiestandort bezeichnet).

## **Altlast:**

Die Altlasten-Verordnung definiert Altlasten in Art. 2 Abs. 3 als «sanierungsbedürftige belastete Standorte». Alle nicht sanierungsbedürftigen belasteten Standorte sind also im rechtlichen Sinn keine Altlasten.

## **Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK):**

Bestehendes Verzeichnis von Standorten, die tatsächlich oder potenziell belastet sind, wird durch den bundesrechtlich vorgeschriebenen Kataster der belasteten Standorte (KbS) ersetzt werden.

## **Bauabfälle:**

Zu den Bauabfällen zählen Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial, mineralische Bauabfälle wie Ausbausphal, Strassenaufbruch, Betonabbruch und Mischabbruch, brennbare Bauabfälle (z. B. Holz) sowie andere Bauabfälle. Sie können unverschmutzt oder belastet sein.

## **Belasteter Standort:**

Ort, der eine beschränkte Ausdehnung hat, und dessen Belastung von Abfällen stammt (unabhängig von Grundstücksgrenzen). Ein Eintrag im KbS erfolgt, wenn feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass er belastet ist. Belastete Standorte lassen sich von ihrer Entstehung her einteilen in Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte. Diffus durch Luft eintrag, Tätigkeiten der Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Gärtnerei belastete Böden gelten nicht als belastete Standorte im Sinne der Altlasten-Verordnung.

## **Belasteter Standort, nicht untersuchungsbedürftig:**

Ort, der schadstoffbelastete Materialien enthält, deren Entsorgung bei einem Bauvorhaben vor Baubeginn zu regeln ist. Ein solcher belasteter Standort kann in gewissen Fällen überwachungs- oder gar sanierungsbedürftig werden.

## **Belasteter Standort, untersuchungsbedürftig:**

Ein belasteter Standort wird zunächst als (lediglich) belasteter Standort oder als untersuchungsbedürftiger belasteter Standort eingeteilt (Art. 5 Abs. 4 AltIV). Die Baudirektion

ordnet bei den untersuchungsbedürftigen Standorten je nach Priorität eine Voruntersuchung (Art. 7 AltIV) an. Sie soll zeigen, ob der Standort überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist.

## **Belasteter Standort, überwachungsbedürftig:**

Ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort weist ein hohes Gefährdungspotenzial auf, ohne dass er momentan sanierungsbedürftig ist. Solche Standorte sind so zu überwachen, dass ein allfälliger künftiger Sanierungsbedarf so früh wie möglich erkannt werden kann.

## **Belasteter Standort, sanierungsbedürftig**

(= **Altlast im rechtlichen Sinn**): Dies ist ein belasteter Standort, der zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Umwelt führt oder bei dem die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Solche Standorte müssen innerhalb einer angemessenen Frist nach den Vorgaben des Umweltschutzgesetzes (Art. 32c Abs. 1) und der Altlasten-Verordnung (Art. 13 ff.) saniert werden.

## **Belasteter Standort, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig:**

Siehe belasteter Standort, nicht untersuchungsbedürftig.

## **Betriebsstandort:**

Als Betriebsstandort wird eine begrenzte Fläche bezeichnet, deren Belastung von stillgelegten oder noch in Betrieb stehenden Anlagen und Betrieben stammt, in denen mit Umwelt gefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Der Betriebsstandort umfasst alle Prozessstandorte auf einem Betriebsareal.

## **Eigenmietwert:**

Das in der Nutzung der eigenen Liegenschaften zu Wohnzwecken bestehende steuerbare (Natural-) Einkommen.

## **Ertragswert:**

Kapitalisierter Miet- oder Pachtzins einer Liegenschaft.

## **Grundstück:**

Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind unbewegliche Sachen wie → Liegenschaften und Bergwerke. Weiter sind es in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte (z. B. Baurechte) und Miteigentumsteile an Grundstücken. Jedes Grundstück wird im Grundbuch mit einem eigenen Blatt und eigener Nummer eingetragen.

**Kataster der belasteten Standorte (KbS):**

Gemäss Art. 32c Abs. 2 USG und Art. 5 AltIV erstellen die Kantone einen öffentlich zugänglichen Kataster der Deponien und der anderen durch Abfälle belasteten Standorte.

**Landwert:**

Der auf dem freien Markt erzielbare Preis für Boden.

**Liegenschaft:**

Als Liegenschaft gilt ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche samt seinen Bestandteilen wie Bauten, Pflanzen und Quellen. Eine Liegenschaft dehnt sich beschränkt in der Fläche, der Höhe und der Tiefe aus.

**Marktmietwert:**

Die auf dem freien Markt erzielbare Miete.

**Parzelle:**

Eine Parzelle (Grundbuchparzelle, → Liegenschaft im grundbuchtechnischen Sinn) ist eine im Grundbuch eingetragene → Liegenschaft und wird durch eine Planzeichnung dargestellt.

**Privatgutachten (Anforderungen):**

Ein Privatgutachten muss vollständig (Angaben gemäss Seite 4) und nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstellt worden sein. Das Privatgutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung. Hierbei kann sich die Prüfung der Steuerbehörden darauf beschränken, ob das Privatgutachten auf zutreffender Rechtsgrundlage beruht, vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei ist und ob der Privatgutachter hinreichende Sachkenntnis und die nötige Unbefangenheit hat. Vermag das Privatgutachten nicht zu überzeugen, so wird es abgelehnt.

**Rückstellung:**

Eine Fremdkapitalposition, mit der noch unbestimmte Verpflichtungen oder Verlustrisiken erfasst werden.

**Sanierung (im engeren, technischen Sinn):**

Durchführung von Dekontaminations- oder gleichwertigen Sicherungsmassnahmen, durch die sichergestellt wird, dass danach von der → Altlast auch langfristig keine Gefahren für die Umwelt ausgehen.

**Standortabklärung:**

Standortinhaber oder Bauherren können auf Verdachtsflächen bzw. belasteten Standorten Abklärungen durchführen (lassen), um Art und Umfang der Belastungen und mögliche Beeinflussungen durch ein Vorhaben herauszufin-

den. Für einen belasteten Standort, der weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist, bildet die Standortabklärung die Voraussetzung für die Zustimmung zum Bauvorhaben.

**Standortinhaber:**

Derjenige, der die tatsächliche oder rechtliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück hat. Diese Eigenschaft kann ausser dem Eigentümer auch dem Mieter, Pächter, Verwalter oder Beauftragten usw. zukommen.

**Überwachungsmassnahmen:**

Alle Massnahmen, mit denen eine konkrete Gefahr schädlicher oder lästiger Einwirkungen festgestellt werden kann, bevor sich diese verwirklicht. Die Überwachungsmassnahmen müssen so lange durchgeführt werden, bis nach den Vorgaben der Altlasten-Verordnung keine Überwachungsbedürftigkeit mehr besteht.

**Unfallstandort:**

Standort, der wegen ausserordentlicher Ereignisse, einschliesslich Betriebsstörungen, belastet ist.

**Verkehrswert:**

Der wirkliche Wert eines Grundstücks, d.h. derjenige Wertansatz, der den Anschaffungskosten im Fall eines entgeltlichen Erwerbs entspricht.

**Vermögenssteuerwert:**

Der Vermögenssteuerwert einer Liegenschaft wird in der Regel mit Hilfe einer sog. Formelbewertung durchgeführt. Massgebend für die Berechnung ist die Liegenschaftsweisung des Regierungsrates vom 19. März 2003.

**Voruntersuchung:**

Für untersuchungsbedürftige belastete Standorte hat die Behörde gemäss Art. 8 AltIV zu beurteilen, ob sie überwachungs- oder sanierungsbedürftig (Altlasten) sind. Die Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV liefert die hierfür benötigten Angaben. Sie umfasst im Allgemeinen eine historische Untersuchung und eine technische Untersuchung. Auf Grund der historischen Untersuchung wird im Bedarfsfall ein Pflichtenheft über Gegenstand, Umfang und Methoden der technischen Untersuchung erstellt und der Behörde (AWEL) zur Stellungnahme vorgelegt.

**Zeitbauwert des Gebäudes:**

Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung.

## Informationen

### **für Standortabklärungen und Voruntersuchungen**

Eine Liste der Altlastenbüros können Sie beispielsweise beziehen beim Aushub-, Rückbau- und Recycling-Verband Schweiz (ARV)  
Fachgruppe Altlastenberater  
Gerbegasse 10  
8302 Kloten  
Tel. 044 813 76 56  
Fax 044 813 76 70  
info@arv.ch  
www.arv.ch

### **für Privatgutachten nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen**

Um geeignete Fachleute (Immobilien­schätzer) für die Erstellung eines Privatgutachtens zu finden, können Sie sich an Ihre Bank oder an einen Kreisschätzer der Gebäudeversicherung, einen spezialisierten Immobilientreuhänder oder Steuerexperten wenden.

## Gesetzliche Grundlagen

### **Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983**

(Art. 32b<sup>bis</sup> Abs. 1 – 3: Finanzierung bei Aushubmaterial von belasteten Standorten  
Art. 32c Abs. 1: Sanierungspflicht  
Art. 32c Abs. 2: Kataster der belasteten Standorte  
Art. 32d: Tragung der Kosten)

### **Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998**

(Kataster, Voruntersuchung, Beurteilung der Überwachungs- und Sanierungsbedürftigkeit, Festlegung der Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen, Pflichten der Beteiligten, Anforderungen bei der Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen)

### **Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer (Mehrwertsteuergesetz, MWSTG) vom 2. September 1999**

**Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003 (Weisung 2003) vom 19. März 2003**

### **Steuerrecht**

Kantonales Steueramt Zürich  
Division Bau  
Bändliweg 21  
8090 Zürich  
Tel. 043 259 61 03  
Fax 043 259 61 93

### **Mehrwertsteuer**

Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV)  
Hauptabteilung Mehrwertsteuer  
Schwarztorstrasse 50  
3003 Bern  
Tel. 031 322 21 11  
Fax 031 325 71 38  
[www.estv.admin.ch/data/mwst](http://www.estv.admin.ch/data/mwst)

### **Belastete Standorte**

AWEL Amt für  
Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe  
Weinbergstrasse 34  
Postfach  
8090 Zürich  
Tel. 043 259 39 73  
Fax 043 259 39 33  
[info.altlasten@bd.zh.ch](mailto:info.altlasten@bd.zh.ch)  
[www.altlasten.zh.ch](http://www.altlasten.zh.ch)



Kantonales Steueramt



**Baudirektion  
Kanton Zürich**

AWEL Amt für  
Abfall, Wasser, Energie und Luft