

## Schriftliche Anfrage



vom 6. Dezember 2012  
32.07

### SP-Fraktion

**betreffend Ausfälle der Vorlage: Gegenvorschlag zur Initiative "Grundstückgewinnsteuern – ja, aber fair"**

---

### Wortlaut der Anfrage

Zum Gegenvorschlag des Kantonsrats zur Initiative des Zürcher Hauseigentümergebietes „Grundstückgewinnsteuern – Ja, aber fair“ wurde das Referendum ergriffen, weshalb eine Volksabstimmung darüber ansteht. In letzter Zeit wurde durch eine Praxisänderung der Gerichte (Rechtsprechung), die Grundstückgewinnsteuer ohnehin gesenkt. Zuvor wurde im Kanton Zürich per 1.1.2005 auch die Handänderungssteuer abgeschafft. Zudem hört man von verschiedenen Zürcher Gemeinden, dass vermehrt versucht wird, diese Steuer zu umgehen und verschiedene Vermeidungs-Strategien der Immobilienbesitzer von den Gemeindebehörden festgestellt werden.

1. Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstückgewinne pro Jahr den letzten 5 Jahren in Wädenswil?
2. Wie hoch waren die entsprechenden Grundstückgewinn-Steuern der letzten 5 Jahre?
3. In welche massgeblichen Besitzdauern teilen sich die Grundstück- und Immobilien-Transaktionen in den letzten 5 Jahren auf? Wir bitten um eine detaillierte Aufstellung der Anzahl Transaktionen mit den relevanten Besitzdauern (Anzahl Transaktionen mit 1 Jahr, 2 Jahre, etc...bis mehr als 20 Jahre Besitzdauer). Gleichzeitig bitten wir um eine Aufteilung der Verkäufer nach natürlichen und juristischen Personen.
4. Sind dem Stadtrat Fälle bekannt, in denen die Grundstückgewinn-Steuer aktiv vermieden werden sollte? Können diese Fälle beschrieben werden, allenfalls ohne Nennung von Namen der Akteure?  
Mit Vermeidungsstrategien sind gemeint:
  - Interne Verrechnungen, um die Anlagekosten aufzublähen
  - Kostenwirksame Auszahlungen von Tantiemen an Verwaltungsräte auf Projektebene
  - Ungerechtfertigte Berechnung von Aufwandspauschalen durch ausserkantonale Niederlassungen oder Hauptsitze von Immobilien AGs
5. Wie hoch waren die Steuerausfälle durch die Praxisänderung der Grundstückgewinnsteuer? Das Bundesgericht hat mehrfach beschlossen, dass die Grundstückgewinne in einem anderen Kanton angerechnet werden können wenn im Standortkanton Verluste anfallen. Siehe auch Leitentscheid des Bundesgerichts vom 4. April 2011
6. Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle für die Stadt Wädenswil, würde der Gegenvorschlag zur Initiative des Hauseigentümergebietes angenommen? Wie vielen Steuerfuss-Prozenten entspricht dies?
7. Wie hoch sind die geschätzten jährlichen Steuerausfälle durch die Abschaffung der Handänderungssteuer (seit dem 1.1. 2005)?

## Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Die Grundstückgewinnsteuern werden in der Stadt Wädenswil durch das Steueramt vorbereitet. Der formelle Entscheid wird durch die Kommission für Grundsteuern der Stadt Wädenswil gefällt. Die Kommission berät und veranlagt die Handänderungsgeschäfte an 4 - 5 Sitzungen pro Jahr. Bis einzelne Geschäfte veranlagt werden können, vergehen teilweise bis zu 3 Jahre, insbesondere bei grösseren Gesamtüberbauungen. Die Geschäfte werden im Jahr der Veranlagung protokolliert, es gibt daher keine Aufstellungen über die Gewinne innerhalb der einzelnen Verkaufsjahre.

**Frage 1:** Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstückgewinne pro Jahr der letzten 5 Jahre in Wädenswil?

**Antwort:** Gemäss Protokollen der Kommission für Grundsteuern wurden in den letzten 5 Jahren folgende Gewinne veranlagt:

2012	Fr. 33'240'539.00
2011	Fr. 34'475'576.00
2010	Fr. 23'766'069.00
2009	Fr. 76'436'031.00
2008	Fr. 45'464'900.00

**Frage 2:** Wie hoch waren die entsprechenden Grundstückgewinn-Steuern der letzten 5 Jahre?

**Antwort:** Gemäss Jahresrechnungen der Stadt Wädenswil wurden in den letzten 5 Jahren folgende Grundstückgewinnsteuern vereinnahmt:

2012	Fr. 9'593'563.15
2011	Fr. 7'989'258.75
2010	Fr. 7'523'136.00
2009	Fr. 17'145'795.00
2008	Fr. 6'333'412.00

**Frage 3:** In welche massgeblichen Besitzesdauern teilen sich die Grundstück- und Immobilien-Transaktionen in den letzten 5 Jahren auf? Wir bitten um eine detaillierte Aufstellung der Transaktionen mit den relevanten Besitzesdauern (Anzahl Transaktionen mit 1 Jahr, 2 Jahre, etc. bis mehr als 20 Jahre Besitzesdauer). Gleichzeitig bitten wir um eine Aufteilung der Verkäufer nach natürlichen und juristischen Personen.

**Antwort:** Eine solche statistische Erhebung wird nicht gemacht. Der Aufwand zur Ermittlung dieser gewünschten Daten wäre unverhältnismässig. Die Frage kann daher leider nicht beantwortet werden.

**Frage 4:** Sind dem Stadtrat Fälle bekannt, in denen die Grundstückgewinn-Steuer aktiv vermieden werden sollte? Können diese Fälle beschrieben werden, allenfalls ohne Nennung von Namen der Akteure?

Mit Vermeidungsstrategien sind gemeint:

- Interne Verrechnungen, um die Anlagekosten aufzublähen
- Kostenwirksame Auszahlungen von Tantiemen an Verwaltungsräte auf Projektebene
- Ungerechtfertigte Berechnung von Aufwandpauschalen durch ausserkantonale Niederlassungen oder Hauptsitze von Immobilien AGs.

**Antwort:** Dem Stadtrat sind keine solchen Fälle bekannt. Es ist aber normal, dass es bei der Geltendmachung von Anlagekosten immer wieder zu Abgrenzungsproblemen zwischen den ordentlichen Steuern und den Grundstückgewinnsteuern kommt. Es ist Aufgabe des Steueramts, die geltend gemachten Aufwendungen auf deren Gesetzmässigkeit zu überprüfen und zu verifizieren. Es kann festgestellt werden, dass die eingereichten Steuererklärungen mehrheitlich korrigiert und die deklarierten Anlagekosten gekürzt werden müssen.

**Frage 5:** Wie hoch waren die Steuerausfälle durch die Praxisänderung der Grundstückgewinnsteuer? Das Bundesgericht hat mehrfach beschlossen, dass die Grundstückgewinne in einem anderen Kanton angerechnet werden können wenn im Standortkanton Verluste anfallen. Siehe auch Leitentscheid des Bundesgerichts vom 4. April 2011.

**Antwort:** Der Kanton Zürich kennt bei den Grundstückgewinnsteuern das monistische System. Das heisst, dass die Grundstückgewinne auf Gemeindeebene separat besteuert werden. Dies führt zu Problemen bei der Verlustverrechnung von ausserkantonalen Liegenschaftenhändlern (inkl. juristischen Personen), welche in Kantonen mit dem dualistischen System Verluste bei den ordentlichen Steuern mit allfälligen Grundstückgewinnen verrechnen können. Das Bundesgericht hat mit Entscheid 2C\_747/2010 vom 7. Oktober 2011 zu diesem Thema folgendes festgehalten:

„Zwar hat das Bundesgericht in seiner neueren Rechtsprechung zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung gemäss Art. 127 Abs. 3 BV die Praxis zu den Ausscheidungsverlusten geändert und in mehreren Urteilen stufenweise die Kantone mit Liegenschaften verpflichtet, solche Verluste anzurechnen. Diese Rechtsprechung bezieht sich aber nur auf die Besteuerung im interkantonalen Verhältnis. Es kann daraus nicht abgeleitet werden, dass die Verlustverrechnung im monistischen System von Bundesrechts wegen zugelassen werden muss. Da § 221 StG ZH eine Verrechnung von Grundstückgewinnen nicht vorsieht, wurde dieses Recht verweigert.“

Stand der Dinge ist aktuell, dass der Kanton Zürich Verlustverrechnungen von Liegenschaftenhändlern und juristischen Personen aus anderen Kantonen übernehmen muss. Ebenfalls fest steht, dass Verluste bei innerkantonalen Liegenschaftenhändlern vorerst übernommen werden müssen. Allerdings ist das kantonale Steueramt aktuell daran, in diesem Bereich eine Gesetzesvorlage auszuarbeiten, um für die Verlustverrechnungen im Kanton Zürich eine gesetzliche Grundlage zu schaffen.

**Frage 6:** Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle für die Stadt Wädenswil, würde der Gegenvorschlag zur Initiative des Hauseigentümerversandes angenommen? Wie vielen Steuerfuss-Prozenten entspricht dies?

**Antwort:** Die Initiative des HEV hätte eine Reduktion der Grundstückgewinnsteuer um ca. 71% zur Folge gehabt. Der Gegenvorschlag des Kantonsrats ist deutlich gemässiger. Gemäss Abstimmungsunterlagen rechnet der Regierungsrat bei Annahme des Gegenvorschlags mit Steuerausfällen von rund 20%. Dazu ein Beispiel:

In der Stadt Wädenswil wurden für die bisher veranlagten Verkäufe aus dem Jahr 2011 Fr. 6'075'630.00 Grundstückgewinnsteuern vereinnahmt. Die Veranlagungen mit dem neuen Grundsteuertarif ergäben noch Fr. 4'606'506.00, also Mindereinnahmen von Fr. 1'469'124.00 (24.18%), was in etwa 3 Steuerfussprozenten entsprechen würde.

**Frage 7:** Wie hoch sind die geschätzten jährlichen Steuerausfälle durch die Abschaffung der Handänderungssteuer (seit dem 1.1.2005)?

**Antwort:** Die Handänderungssteuern wurden auf den 1. Januar 2005 abgeschafft. Sie wurden jeweils vom Notariat zusammen mit der Gebührenrechnung erhoben und dem Steueramt monatlich abgeliefert. Die vereinnahmten Handänderungssteuern bewegten sich in den Jahren 2000 bis 2004 auf durchschnittlich Fr. 1'532'772.00.

Auf Grund der Preissteigerungen im Immobilienbereich kann davon ausgegangen werden, dass die jährlichen Ausfälle durchschnittlich im Bereich von geschätzten Fr. 2'000'000.00 liegen.

11. Februar 2013

pne/abr/mim

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber