

**Motion** von Georg Züblin (FDP, Niederhasli)  
und Mitunterzeichnende  
betreffend Änderung des Grundsteuerrechtes

---

Der Regierungsrat wird ersucht, das bestehende Steuergesetz in der Weise zu ändern, dass Land- und Baukreditzinsen zur Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinnes als Aufwendungen anrechenbar sind.

Georg Züblin

Robert Rietiker  
Max Moser  
Hans Rutschmann

Begründung:

1. Land- und Baukreditzinsen können gemäss neuestem Urteil des Verwaltungsgerichtes bei der Grundstückgewinnsteuer nicht mehr als Anlagekosten in Anrechnung gebracht werden. Dies hat nun zur Folge, dass sogenannte "Grundstückgewinne" entstehen und versteuert werden müssen, die real gar nicht erzielt wurden, wie folgendes Fallbeispiel zeigt:

Eine Baufirma kauft zur Arbeitsbeschaffung ein Grundstück von 6'000 m<sup>2</sup> und baut darauf eine Siedlung von 20 Reihen-Einfamilienhäusern. Die Häuser werden zu den Geste-hungskosten von insgesamt Fr.15'000'000.- verkauft (pro Haus Fr. 750'000.-). Inbegriffen sind die bezahlten Land- und Baukreditzinsen von Fr. 1'000'000.- während der zweijährigen Besitzesdauer. (Durch das heutige, umständliche Baubewilligungsverfahren kann die gesamte Planungs- und Bauphase auch wesentlich länger als 2 Jahre dauern, was dann noch höhere Landkreditzinsen zur Folge hat). Obschon kein Gewinn erzielt wurde, entsteht ein fiktiver Grundstückgewinn von Fr. 1'000'000.-, weil die Land- und Baukredit-zinsen als Geste-hungskosten nicht anrechenbar sind. Dies führt in diesem Fall zu einer Grundstückgewinnsteuer von total ca. Fr. 300'000.-. Würde es sich um ein Bauobjekt handeln, das gesamthaft an einen einzigen Käufer übertragen wird (z. B. Mehrfamilien-haus), so beträgt die Grundstückgewinnsteuer sogar ca. 40%; d. h. von Fr.1'000'000.- "Grundstückgewinn" resultiert eine Steuer von Fr. 394'700.-.

2. Es sind Fälle bekannt, bei denen solche Grundstückgewinnsteuerbeträge existenz- und arbeitsplatzbedrohende Ausmasse angenommen haben und noch annehmen werden. Baugenossenschaften, die zu den Selbstkosten ihre Wohnungen oder Einfamilienhäuser an die Genossenschafter und Genossenschafterinnen abgeben, sind vom Ruin bedroht. Es wird ihnen praktisch verunmöglicht, in Zukunft nach dem Selbstkostenprinzip zu ar-beiten. Aber auch Handwerkerkonsortien, die zwecks Arbeitsbeschaffung in der heuti-gen, schwierigen Wirtschaftslage gebildet werden, stehen wegen solch ungerechtfertig-ten Grundstückgewinnsteuern in grossen Schwierigkeiten.

3. Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer. Die Differenz zwischen Verkaufserlös und der Summe aller Aufwendungen ist der Grundstückgewinn. **Land- und Baukredit-zinsen sind eindeutig objektbedingte Aufwendungen** und müssen bei der Grund-

stückgewinnsteuer **anrechenbar** sein. Ansonsten die beschriebenen Ungerechtigkeiten und Verzerrungen entstehen.

**Eine analoge Regelung wie bei der Direkten Bundessteuer, wo solche Zinsen vom Steuerpflichtigen wahlweise entweder aktiviert oder als Aufwand geltend gemacht werden können, würde das Problem lösen und wäre auch unter dem Gesichtspunkt der Steuerharmonisierung sinnvoll.**

Die Land- und Baukreditzinsen können heute zwar bei der Staats- und Gemeindesteuer in Abzug gebracht werden. Viele Betriebe arbeiten aber mit Verlust. Nichtgewinnorientierte Gesellschaften wie Baugenossenschaften u. dgl. haben ohnehin keinen Ertrag. All diesen Betrieben nützt die Anrechenbarkeit der Land- und Baukreditzinsen bei der Staats- und Gemeindesteuer nichts.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass nebst der Grundstückgewinnsteuer auch noch die Handänderungssteuer von in unserm Beispiel Fr. 300'000.- (2% des Verkaufspreises von Fr. 15 Mio.) anfällt, unabhängig davon, ob ein Gewinn erzielt wird oder nicht. Diese Steuer wird zwar vom Käufer und Verkäufer in der Regel je hälftig bezahlt, ist aber gleichwohl eine massive zusätzliche fiskalische Belastung, erreicht doch die Handänderungssteuer nicht selten den Betrag der Grundstückgewinnsteuer.

4. Wer ein Grundstück kauft, überbaut und verkauft, bezahlt eine Grundstückgewinnsteuer zum Normalsatz von 40%, hierfür jedoch keine Staats- und Gemeindesteuer (mittlerer Steuersatz ca. 22%). Die Grundstückgewinnsteuer, die in diesem Fall gewissermassen eine Ersatzsteuer für die Staats- und Gemeindesteuer darstellt, ist also fast doppelt so hoch wie diese! Daneben fällt noch die Direkte Bundessteuer von ca. 10% und bei natürliche Personen die AHV von ca. .10% an. Bei einer Besitzesdauer unter einem Jahr erhöht sich die Grundstückgewinnsteuer sogar auf rund 60%. Die ganze fiskalische Belastung kann also bis zu 80% betragen.

Die gesamte steuerliche Belastung des Wirtschaftszweiges, der sich mit der Wohnungs- und übrigen Bauproduktion beschäftigt, hat ein unglaublich hohes Ausmass erreicht, das kaum von einem andern Land übertroffen wird. In dieser Situation müssen wir wenigstens "technische" Fehler im Steuergesetz korrigieren, was mit dieser Motion verlangt wird.