

Sitzung vom 16. Juni 1993

1837. Motion (Änderung des Grundsteuerrechts)

Kantonsrat Georg Züblin, Niederhasli, und Mitunterzeichnende haben am 26. April 1993 folgende Motion eingereicht und schriftlich begründet:

Der Regierungsrat wird ersucht, das bestehende Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer so zu ändern, dass die kurzfristige Besitzesdauer keine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer von 50 bzw. 25% zur Folge hat, wenn ein Grundstück erworben wurde, um es zu überbauen oder eine bestehende Liegenschaft umfassend zu sanieren.

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Zur Motion Georg Züblin, Niederhasli, und Mitunterzeichnende wird wie folgt Stellung genommen:

Nach § 161 Abs. 1 des Zürcher Steuergesetzes vom 8. Juli 1951 (StG) wird die Grundstückgewinnsteuer von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben. Dabei werden auch die Gewinne auf den Grundstücken des Geschäftsvermögens einschliesslich solcher von juristischen Personen erfasst. Andererseits unterliegen Gewinne auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens nur in dem Umfang der Einkommens- oder Ertragssteuer, in dem Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen den Einkommens- oder Ertragssteuerwert übersteigen (d. h. im Umfang der sogenannten wiedereingebrachten Abschreibungen; §§ 22 und 45 Abs. 2 StG).

Auf dem steuerbaren Grundstücksgewinn wird eine progressive Steuer erhoben. Diese richtet sich zunächst nach einem Grundtarif, der in überschüssender Progression abgestufte Steuersätze von 10 bis 40% vorsieht (§ 170 Abs. 1 StG). Auf den sich nach dem Grundtarif ergebenden Steuerbeträgen wird sodann bei einer Besitzesdauer von weniger als ein bzw. zwei Jahren ein Zuschlag von 50% bzw. 25% erhoben (§ 170 Abs. 2 StG). Auf der andern Seite setzt bei einer Besitzesdauer von vollen fünf Jahren eine Ermässigung (5%) ein, die sich pro Jahr um 3% erhöht und bei einer zwanzigjährigen Besitzesdauer die maximale Ermässigung von 50% erreicht (§ 170 Abs. 3 StG).

Mit der Grundstückgewinnsteuer wird der bei einer Handänderung eines Grundstücks realisierte Gewinn erfasst. Der steuerbare Grundstücksgewinn entspricht dabei dem Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Als Anlagekosten gelten der Erwerbspreis (§ 165 StG) und die anrechenbaren Aufwendungen (§ 166 StG). Als letztere kommen unter anderem Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen und Beiträgen von Bund, Kanton oder Gemeinde, in Betracht (wertvermehrnde Aufwendungen; § 166 Abs. 1 lit. a StG).

Neben den Kosten, die für wertvermehrnde Vorkehren von einem Dritten erbracht worden sind, gelten auch Eigenleistungen des Veräusserers als anrechenbare wertvermehrnde Aufwendungen. Sofern der Eigentümer durch eigene Arbeit Wertvermehrungen an seinem Grundstück vorgenommen hat, ist deren Umfang zu schätzen. Die entsprechende Schätzung hat dabei jenem Betrag zu entsprechen, der für die betreffende Arbeit einem Dritten hätte bezahlt werden müssen (Reimann/ Zuppinger/Schärner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Band IV, Bern 1966, N 9 zu § 166, und Zuppinger/Schärner/Fessler/ Reich, Ergänzungsband, 2. Auflage, Bern 1983, N 9 zu § 166). Konsequenterweise sind jedoch die als Wertvermehrung angerechneten Eigenleistungen in der Regel im selben Umfang als Einkommen (aus selbständiger Erwerbstätigkeit) zu versteuern (§ 19 lit. a StG).

Wenn ein Handwerker ein Grundstück erwirbt und es überbaut oder eine bestehende Baute saniert, um diese alsbald wieder zu veräussern, kann er somit seine Eigenleistungen bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug bringen, soweit diesen wertvermehrende Bedeutung zukommt. Dabei ist der Betrag anzurechnen, der für die betreffende Arbeit unter Dritten zu bezahlen gewesen wäre. Andererseits unterliegen die so angerechneten Eigenleistungen der Einkommenssteuer. Somit wird ein solcher Handwerker gleich besteuert wie jeder andere Selbständigerwerbende. Grundsteuerlich wird nur der «reine» Grundstückgewinn erfasst.

Schliesslich ist zu beachten, dass inskünftig das kantonale Steuergesetz auch im Bereich der Grundstückgewinnsteuer dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990 entsprechen muss. Danach sind die Kantone ausdrücklich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass kurzfristig realisierte Grundstückgewinne stärker besteuert werden (Art. 12 Abs. 5 StHG).

Der Regierungsrat beantragt daher dem Kantonsrat, die Motion nicht zu überweisen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Finanzen.

Zürich, den 16. Juni 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
Roggwiller