

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 254/2007

Sitzung vom 21. November 2007

**1719. Anfrage (Tax ruling im Vorfeld des Verkaufs der
Jelmoli-Immobilien)**

Die Kantonsräte Jorge Serra, Winterthur, und Markus Bischoff, Zürich, haben am 3. September 2007 folgende Anfrage eingereicht:

Medienberichten zufolge hat Jelmoli mit einem juristischen Schachzug verhindert, dass auf dem Verkauf seiner Immobilien (Verkaufspreis: 3,4 Milliarden Franken) Grundstückgewinnsteuern fällig werden. Im Vorfeld des Verkaufs hat Jelmoli diverse Immobiliengesellschaften unter einer niederländischen Aktiengesellschaft organisiert. Beim anschließenden Verkauf an ein israelisches Konsortium wurden dadurch keine Grundstückgewinnsteuern fällig. Anders gesagt: Jelmoli hat stille Reserven ins Ausland verlegt und dort steuerfrei aktiviert. Dieses Vorgehen wurde im Voraus durch ein so genanntes Tax ruling der Zürcher Steuerbehörden abgesegnet. Dem Fiskus – vor allem der Stadt Zürich – seien dadurch 200 Millionen Franken entgangen. Steuerexperten sprechen von einer Gesetzeslücke.

Auch wenn Grundstückgewinnsteuern Gemeindesache sind, muss das kantonale Steueramt – da verschiedene auch kleine Gemeindesteuerämter beteiligt waren – bei diesem Deal involviert gewesen sein.

Wir bitten den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. In welcher Art und Weise war das kantonale Steueramt bei diesem Tax ruling involviert?
2. Hat das kantonale Steueramt Gemeindesteuerämter in dieser Frage beraten? Wenn ja, wie?
3. Wie beurteilt der Regierungsrat dieses Jelmoli ausgestellte Tax ruling?
4. Wird der Regierungsrat versuchen, bei Jelmoli nachträglich Grundstückgewinnsteuern einzufordern, bzw. den Gemeindesteuerämtern empfehlen, dies zu tun?
5. Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, um dieses Steuer-schlupfloch zu stopfen?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Jorge Serra, Winterthur, und Markus Bischoff, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Zu Fragen 1 und 2:

Im Kanton Zürich werden Einkommens- und Gewinnsteuer durch das kantonale Steueramt veranlagt; vorbehalten bleiben die Fälle, in denen die Gemeindesteuerämter in Vertretung des kantonalen Steueramtes zur Einschätzung berechtigt und verpflichtet sind (§107 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 [StG]; LS 631.1).

Die Grundstückgewinnsteuer wird dagegen durch die politischen Gemeinden erhoben (§205 StG). Die Vorbereitung der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer obliegt dem Gemeindesteueramt (§209 Abs. 1 StG); die Einschätzung erfolgt sodann durch den Gemeinderat oder eine von ihm gewählte, unter dem Vorsitz eines seiner Mitglieder amtierende Kommission (§210 Abs. 1 StG).

Diese Zuständigkeitsordnung führte vorliegend dazu, dass das kantonale Steueramt in einem Vorbescheid zur Gewinnsteuer, nicht jedoch zur Grundstückgewinnsteuer Stellung genommen hat. Das kantonale Steueramt hat den in Frage stehenden Gemeindesteuerämtern auch keine Empfehlungen zur Grundstückgewinnsteuer abgegeben.

Zu Frage 3:

Das Steuergeheimnis lässt es nicht zu, auf den vorliegenden, konkreten Fall näher einzugehen (§120 StG). Allgemein kann lediglich auf Folgendes hingewiesen werden:

Die Regeln über die steuerneutralen Umstrukturierungen von Unternehmen sind heute weitgehend durch das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vorgegeben (Steuerharmonisierungsgesetz [StHG]; SR 642.14). Diese Regeln wurden auch in das zürcherische Steuergesetz übernommen. Danach ist es – bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen – zulässig, dass Unternehmens- bzw. Konzernumstrukturierungen steuerneutral, d. h. ohne Steuerfolgen, durchgeführt werden können.

Weiter ist zu beachten, dass die Kantone nach dem Steuerharmonisierungsgesetz wählen können, ob Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens entweder, wie der übrige Geschäftsgewinn, mit der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer oder aber, wie Grundstückgewinne im Privatvermögen, mit der separaten Grundstückgewinnsteuer zu erfassen sind. Entscheidet sich der Kanton, wie

der Kanton Zürich, für die letztere Lösung (monistisches System), so gelten die erwähnten Regeln über die steuerneutralen Umstrukturierungen auch für die Grundstückgewinnsteuer.

Schliesslich kann darauf hingewiesen werden, dass nach den Doppelbesteuerungsabkommen, die dem OECD-Musterabkommen folgen, das Besteuerungsrecht für den Gewinn aus der Veräusserung einer Beteiligung – selbst einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft – ausschliesslich dem Staat zukommt, in dem die Gesellschaft ihren Sitz hat. Soweit ein solches Doppelbesteuerungsabkommen besteht, stellt daher die Veräusserung einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft durch eine ausländische Gesellschaft keine wirtschaftliche Handänderung dar, die mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden könnte. Dies gilt auch dann, wenn der Kanton, in dem das von der Immobiliengesellschaft gehaltene Grundstück liegt, für die Grundstückgewinnsteuer das erwähnte monistische System vorsieht und bei Veräusserung der Beteiligung durch eine in der Schweiz ansässige Gesellschaft auf eine wirtschaftliche Handänderung schliessen könnte.

Zu Frage 4:

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die vorliegend auf eine unhaltbare Beurteilung schliessen liessen. Auch im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer, für die nach dem Gesagten grundsätzlich die Gemeinde zuständig ist, besteht daher kein Anlass zu irgendwelchen nachträglichen Massnahmen des Kantons. Im Übrigen sind die Steuerbehörden nach dem Grundsatz von Treu und Glauben an abgegebene Vorbescheide grundsätzlich gebunden.

Zu Frage 5:

Wie schon in der Beantwortung von Frage 3 erwähnt, sind die Regeln über die steuerneutralen Umstrukturierungen von Unternehmen heute weitgehend durch das Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes vorgegeben. Der Kanton ist an diese Regeln des Bundes gebunden. Zudem besteht kein Anlass, eine Änderung dieser Regeln anzustreben. Das kantonale Steueramt wird jedoch in Zusammenarbeit mit dem Verband der Gemeindesteuerämter prüfen, ob zur praktischen Umsetzung dieser Regeln bei der Grundstückgewinnsteuer allenfalls weitere Richtlinien erlassen werden könnten.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi