

Sitzung vom 15. Dezember 2010

**1813. Anfrage (Grundstückgewinnsteuer)**

Kantonsrat Ralf Margreiter, Zürich, hat am 27. September 2010 folgende Anfrage eingereicht:

Der Hauseigentümergeverband will per Volksinitiative die Grundstückgewinnsteuer radikal zusammenstreichen. Profitieren würden Immobilieneigentümer, den Gemeinden würden ca. 260 Mio. Franken bzw. 70% des heutigen Gewinnsteuerertrags wegbrechen, wie eine Erhebung des Verbandes der Gemeindesteuerämter zeigt, auf die sich der Regierungsrat in seiner Stellungnahme zur Volksinitiative bezieht.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. a) Wie verteilen sich die 260 Millionen Ertragsausfälle auf die 163 Gemeinden, die sich an der genannten Erhebung beteiligt haben (Total der Jahre 2005–2009)?  
b) Wie verteilt sich die Anzahl Fälle auf diese Gemeinden (Total der Jahre 2005–2009)?  
c) Wie vielen Steuereffizienzen entsprechen die durch die Initiative zu erwartenden Ertragsausfälle in jeder der 163 erhobenen Gemeinden?
2. a) Wie verteilen sich die Fälle über die betrachtete Fünfjahresperiode hinweg auf die Besitzesdauer (Tabelle gemäss bestehenden Kategorien von Erhöhung bzw. Ermässigung in § 225 des Steuergesetzes)?  
b) Bestehen Auffälligkeiten in Bezug auf einzelne Regionen (mehr Handänderungen oder stabilere Liegenschaftsverhältnisse)?
3. Die Volksinitiative wird von den Hauseigentümern wesentlich damit begründet, Wohneigentum sei Altersvorsorge bzw. Lebensumstände wie Alter, Scheidung, Stellenwechsel würden die heutige Grundstückgewinnsteuer problematisch erscheinen lassen. Für juristische Personen, aber auch für Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind diese Erwägungen zweifelsohne irrelevant. Es stellen sich darum folgende Fragen:
  - a) Sind Schätzungen plausibel, wonach in den Jahren 2005–2009 durch juristische Personen / Institutionelle rund ein Drittel der Liegenschaftsverkäufe getätigt und ebenso ein Drittel der Grundstück-

gewinnsteuer entrichtet wurden? Bzw. wenn in konkreten Zahlen bekannt/eruiert: Wie hoch ist der Anteil von Handänderungen, bei denen juristische Personen / Institutionelle Grundstücksgewinnsteuerpflichtig wurden (Anteil Fälle und Steuererträge)?

b) Wie hoch ist der Anteil von Handänderungen in den Jahren 2005–2009, bei denen Liegenschaftverkäufe aus dem Geschäftsvermögen von natürlichen Personen eine Grundstücksgewinnsteuerpflicht begründeten (Anteil Fälle und Steuererträge)?

4. Im Fall von juristischen Personen war die Zürcher Grundstücksgewinnsteuer unlängst Gegenstand eines Verwaltungsgerichtsurteils, weil – kurz gesagt – Unternehmen mit Sitz und Grundstücken im Kanton Zürich gegenüber anderen benachteiligt seien, da keine Verrechnungsmöglichkeit von Grundstücksgewinnen mit Geschäftsverlusten bestehe. Wie viele solcher Fälle waren für die Jahre 2005–2009 zu verzeichnen? Und mit welchen Kostenfolgen hätten die Gemeinden bei Verrechnung für diese Jahre rechnen müssen?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage von Ralf Margreiter, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Im Kanton Zürich wird die Grundstücksgewinnsteuer gemäss §205 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG, LS 631.1) von den politischen Gemeinden erhoben, denen auch der gesamte Ertrag der Grundstücksgewinnsteuer zugute kommt. Die Grundstücksgewinnsteuer stellt daher im Kanton Zürich eine besondere Gemeindesteuer dar, die auch von den einzelnen Gemeinden veranlagt und bezogen wird. Detaillierte Zahlen hinsichtlich der Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer über das gesamte Kantonsgebiet sind aus diesem Grund in der Regel nicht vorhanden und müssten in einem zeitaufwendigen und umfangreichen Verfahren durch die 171 Gemeinden erhoben werden. Aufgrund fehlenden Datenmaterials ist es daher nicht möglich, alle in der Anfrage aufgeführten Fragen zu beantworten.

Im Hinblick auf die Volksinitiative «Grundstücksgewinnsteuer – JA, aber fair! Kantonale Volksinitiative für eine gerechte Grundstücksgewinnsteuer» führte der Verband der Gemeindesteuerämter des Kantons Zürich eine Erhebung über die Auswirkungen der Volksinitiative auf den Grundstücksgewinnsteuerertrag der Gemeinden durch. Diese

Erhebung berücksichtigt die Erträge von 163 der 171 Gemeinden des Kantons Zürich. Anhand der Ergebnisse dieser Erhebung können einige der in der Anfrage aufgeführten Fragen beantwortet werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Auszug aus den Daten der Erhebung wieder. In der ersten Spalte sind die 171 politischen Gemeinden des Kantons Zürich aufgeführt, geordnet nach Bezirken und innerhalb der Bezirke nach dem Alphabet. In den folgenden Spalten sind für jede Gemeinde die anhand der tatsächlich erfolgten Handänderungen der Jahre 2005–2009 ermittelten zahlenmässigen Auswirkungen der durch die Volksinitiative vorgeschlagenen Regelungen dargestellt. Die angegebenen Werte entsprechen jeweils dem Durchschnittswert der Jahre 2005–2009. So wird der jährliche Ertragsausfall für die Grundstückgewinnsteuer in Franken wiedergegeben. Weiter wird aufgeführt, was ein solcher Ertragsausfall umgerechnet in Prozenten des aktuellen Steuerfusses (Steuerfuss 2010) der betreffenden Gemeinde ergäbe und wieviele Handänderungen pro Jahr insgesamt erfolgten. In der letzten Spalte wird aufgeführt, bei wie vielen Handänderungen die Besitzdauer über 20 Jahre betrug.

	Ertragsausfall in Franken	Steuerfuss- prozente	Anzahl Fälle Total	Besitzesdauer über 20 Jahre
<b>Bezirk Affoltern</b>	<b>9954147</b>	<b>10,5</b>	<b>303</b>	<b>156</b>
Aeugst am Albis	868624	15,0	13	10
Affoltern am Albis	1 427 953	8,5	42	26
Bonstetten	1 302 462	13,3	22	13
Hausen am Albis	917 798	15,0	50	22
Hedingen	1 060 565	15,6	26	keine Angaben
Kappel am Albis	172 058	8,7	6	4
Knonau	627 737	23,0	21	10
Maschwanden	11 521	1,5	3	1
Mettmenstetten	600 077	6,7	20	15
Obfelden	475 056	6,2	20	13
Ottenbach	355 424	6,8	16	9
Rifferswil	104 772	7,7	4	keine Angaben
Stallikon	863 406	10,9	14	10
Wettswil am Albis	1 166 689	8,2	48	22
<b>Bezirk Andelfingen</b>	<b>3022673</b>	<b>5,9</b>	<b>187</b>	<b>112</b>
Adlikon	66 272	6,3	4	4
Andelfingen	377 894	7,7	13	11
Benken (ZH)	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Berg am Irchel	52 898	4,0	4	3
Buch am Irchel	65 266	4,9	6	5
Dachsen	163 804	5,4	13	6
Dorf	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Feuerthalen	306 458	5,7	30	15
Flaach	137 485	6,5	9	7
Flurlingen	106 467	3,4	9	5
Henggart	437 664	12,5	22	7
Humlikon	26 455	3,1	3	3
Kleinandelfingen	227 330	7,9	14	10
Laufen-Uhwiesen	222 198	7,4	12	9
Marthalen	300 309	9,8	12	9
Oberstammheim	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Ossingen	141 762	7,2	9	8
Rheinau	102 293	5,0	5	5
Thalheim an der Thur	78 308	7,1	5	keine Angaben
Trüllikon	59 844	3,9	7	keine Angaben
Truttikon	25 933	4,2	1	1
Unterstammheim	46 966	3,8	3	2
Volken	7 565	1,7	2	0
Waltalingen	69 490	7,3	4	4

	Ertragsausfall in Franken	Steuerfuss- prozente	Anzahl Fälle Total	Besitzesdauer über 20 Jahre
<b>Bezirk Bülach</b>	<b>17 845 936</b>	<b>5,8</b>	<b>650</b>	<b>364</b>
Bachenbülach	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Bassersdorf	1 498 346	6,8	48	25
Bülach	2 083 939	7,9	109	66
Dietlikon	819 161	4,2	18	13
Eglisau	668 632	9,3	38	20
Embrach	1 057 247	6,2	49	28
Freienstein-Teufen	184 738	4,4	14	9
Glattfelden	425 272	5,1	45	17
Hochfelden	188 696	6,2	16	11
Höri	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Hüntwangen	54 493	3,4	4	4
Kloten	1 425 498	3,3	37	22
Lufingen	367 914	9,8	8	6
Nürensdorf	816 301	5,7	77	28
Oberembrach	121 341	5,9	6	4
Opfikon	5 033 928	13,1	40	18
Rafz	299 399	4,6	24	14
Rorbas	137 591	4,2	10	8
Wallisellen	1 733 852	4,2	45	33
Wasterkingen	25 554	2,8	2	1
Wil (ZH)	81 583	3,0	5	keine Angaben
Winkel	822 443	6,6	54	36
<b>Bezirk Dielsdorf</b>	<b>10 331 174</b>	<b>7,3</b>	<b>325</b>	<b>198</b>
Bachs	42 850	4,9	2	1
Boppelsen	156 664	4,1	9	5
Buchs (ZH)	452 000	4,3	12	6
Dällikon	245 932	3,2	10	8
Dänikon	239 464	7,6	7	5
Dielsdorf	914 532	8,6	30	26
Hüttikon	123 438	8,1	11	8
Neerach	746 491	6,8	38	24
Niederglatt	981 921	12,7	42	19
Niederhasli	1 075 748	8,4	37	22
Niederweningen	542 358	12,1	21	17
Oberglatt	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Oberweningen	217 876	7,0	9	keine Angaben
Otelfingen	213 470	4,2	10	6
Regensberg	66 432	12,5	1	1
Regensdorf	2 447 365	6,9	40	23
Rümlang	1 191 933	9,0	21	14
Schleinikon	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Schöffliisdorf	348 768	14,8	9	keine Angaben
Stadel	103 699	3,6	7	5
Steinmaur	325 517	5,4	11	8
Weiach	77 614	3,3	6	6

	Ertragsausfall in Franken	Steuerfuss- prozente	Anzahl Fälle Total	Besitzesdauer über 20 Jahre
<b>Bezirk Dietikon</b>	<b>13 029 226</b>	<b>5,5</b>	<b>319</b>	<b>173</b>
Aesch (ZH)	396 351	10,1	4	4
Birmensdorf (ZH)	906 611	6,5	32	25
Dietikon	3 097 506	7,5	59	37
Geroldswil	761 809	6,1	21	12
Oberengstringen	583 972	4,4	38	13
Oetwil an der Limmat	430 588	6,6	10	7
Schlieren	3 110 084	10,7	51	22
Utikon	999 477	3,3	39	12
Untereingstringen	827 987	8,7	15	8
Urdorf	1 084 582	4,7	20	17
Weiningen (ZH)	830 254	9,0	28	16
<b>Bezirk Hinwil</b>	<b>15 001 299</b>	<b>9,8</b>	<b>331</b>	<b>160</b>
Bäretswil	588 770	8,1	33	20
Bubikon	1 385 640	11,2	keine Angaben	keine Angaben
Dürnten	1 643 934	14,8	keine Angaben	keine Angaben
Fiscenthal	160 821	7,3	16	10
Gossau (ZH)	1 463 767	7,8	49	32
Grüningen	429 248	6,3	keine Angaben	keine Angaben
Hinwil	4 699 248	22,1	57	34
Rüti (ZH)	1 104 642	6,8	keine Angaben	keine Angaben
Seegräben	309 975	10,9	keine Angaben	keine Angaben
Wald (ZH)	356 650	3,0	41	keine Angaben
Wetzikon (ZH)	2 858 599	9,0	135	65
<b>Bezirk Horgen</b>	<b>26 971 325</b>	<b>8,8</b>	<b>544</b>	<b>320</b>
Adliswil	2 473 783	5,9	53	35
Hirzel	502 314	11,1	12	7
Horgen	3 712 278	7,0	86	50
Hütten	55 837	4,6	3	2
Kilchberg (ZH)	4 020 000	8,6	42	25
Langnau am Albis	1 566 972	8,5	30	21
Oberrieden	1 373 141	7,2	39	17
Richterswil	2 928 299	11,7	87	39
Rüschlikon	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Schönenberg (ZH)	413 468	10,3	16	14
Thalwil	4 144 902	7,7	84	55
Wädenswil	5 780 327	14,3	92	56

	Ertragsausfall in Franken	Steuerfuss- prozente	Anzahl Fälle Total	Besitzesdauer über 20 Jahre
<b>Bezirk Meilen</b>	<b>48 432 763</b>	<b>8,9</b>	<b>711</b>	<b>308</b>
Erlenbach (ZH)	5 205 987	11,0	45	24
Herrliberg	6 148 615	12,6	54	29
Hombrechtikon	1 039 195	6,4	49	1
Küsnacht (ZH)	10 343 254	7,5	92	50
Männedorf	3 269 900	10,7	72	32
Meilen	6 380 150	10,4	82	39
Oetwil am See	634 313	9,2	31	14
Stäfa	3 810 116	7,7	123	48
Uetikon am See	1 807 141	9,8	61	16
Zollikon	6 335 260	6,2	67	37
Zumikon	3 458 828	6,5	35	18
<b>Bezirk Pfäffikon</b>	<b>7 545 743</b>	<b>7,6</b>	<b>344</b>	<b>170</b>
Bauma	244 311	3,6	24	16
Fehraltorf	693 415	6,2	58	keine Angaben
Hittnau	262 951	4,8	20	12
Illnau-Effretikon	1 514 311	5,3	78	48
Kyburg	67 051	7,1	3	2
Lindau	764 100	7,4	44	20
Pfäffikon	2 406 024	11,8	47	28
Russikon	705 908	7,3	20	13
Sternenberg	52 417	11,1	4	3
Weisslingen	492 708	7,8	28	16
Wila	197 753	8,0	12	7
Wildberg	155 274	12,6	7	6
<b>Bezirk Uster</b>	<b>18 927 676</b>	<b>7,0</b>	<b>472</b>	<b>253</b>
Dübendorf	4 001 033	8,1	79	46
Egg	1 251 298	5,4	49	19
Fällanden	897 969	4,2	40	26
Greifensee	922 552	6,4	10	6
Maur	2 122 697	5,9	54	27
Mönchaltorf	619 829	10,1	29	15
Schwerzenbach	899 118	7,9	9	5
Uster	3 867 295	6,2	117	66
Volketswil	3 173 896	8,1	58	32
Wangen-Brüttisellen	1 171 985	7,4	27	10

	Ertragsausfall in Franken	Steuerfuss- prozente	Anzahl Fälle Total	Besitzesdauer über 20 Jahre
<b>Bezirk Winterthur</b>	<b>20 664 780</b>	<b>8,5</b>	<b>604</b>	<b>435</b>
Altikon	30 061	3,3	2	2
Bertschikon	88 225	6,5	9	8
Brütten	269 490	4,5	9	6
Dägerlen	78 002	6,0	5	4
Dättlikon	191 770	19,3	8	6
Dinhard	147 454	6,0	7	5
Elgg	384 358	5,6	21	13
Ellikon an der Thur	139 912	20,8	8	8
Elsau	271 080	5,1	15	12
Hagenbuch	88 462	6,4	3	3
Hettlingen	345 057	19,7	14	9
Hofstetten (ZH)	21 716	5,0	2	2
Neftenbach	1 381 993	14,7	49	36
Pfungen	519 723	10,9	19	15
Rickenbach (ZH)	101 055	2,2	9	6
Schlatt (ZH)	32 957	3,5	2	2
Seuzach	871 935	5,6	40	24
Turbenthal	464 590	8,9	33	22
Wiesendangen	871 634	9,4	33	23
Zell / Rikon	507 377	8,2	28	22
Winterthur	13 857 920	7,3	289	210
<b>Bezirk Zürich</b>	<b>66 444 435</b>	<b>4,7</b>	<b>708</b>	<b>388</b>
Zürich	66 444 435	4,7	708	388
<b>Bezirke</b>				
Affoltern	9 954 147	10,5	303	156
Andelfingen	3 022 673	5,9	187	112
Bülach	17 845 936	5,8	650	364
Dielsdorf	10 331 174	7,3	325	198
Dietikon	13 029 226	5,5	319	173
Hinwil	15 001 299	9,8	331	160
Horgen	26 971 325	8,8	544	320
Meilen	48 432 763	8,9	711	308
Pfäffikon	7 545 743	7,6	344	170
Uster	18 927 676	7,0	472	253
Winterthur	20 664 780	8,5	604	435
Zürich	66 444 435	4,7	708	388
<b>Total Kanton</b>	<b>258 171 185</b>	<b>7,5</b>	<b>5 498</b>	<b>3 038</b>

Die vollständigen Resultate der Erhebung sind im Internet unter der Adresse [www.herrliberg.ch/download/VGS\\_HEV.zip](http://www.herrliberg.ch/download/VGS_HEV.zip) einsehbar.



Zu Frage 1a:

Die in der genannten Erhebung des Verbands der Gemeindesteuerrämter ermittelten jährlichen Grundstückgewinnsteuerertragsausfälle der einzelnen Gemeinden des Kantons Zürich werden in der ersten Zahlenspalte der oben stehenden Tabellen wiedergegeben.

Zu Frage 1b:

Die Anzahl Fälle (Handänderungen an Grundstücken) in den verschiedenen Gemeinden werden in der dritten Zahlenspalte der oben stehenden Tabellen aufgeführt.

Zu Frage 1c:

Die in Steuerfussprozente der Gemeinden umgerechneten jährlichen Ertragsausfälle sind in der zweiten Zahlenspalte der Tabellen ersichtlich.

Zu Frage 2a:

Die genannte Erhebung des Verbands der Gemeindesteuerrämter gibt keine Auskunft über die einzelnen Besitzesdauern der veräusserten Grundstücke. Über die Verteilung der Besitzesdauern kann daher keine differenzierte Aussage gemacht werden. Es wurde jedoch erhoben, welche Anzahl der Handänderungen eine Besitzesdauer von über 20 Jahren aufweist, da nach der in der Volksinitiative vorgeschlagenen Regelung für diese Handänderungen keine Grundstückgewinnsteuer mehr erhoben würde. In der letzten Spalte der oben stehenden Tabelle sind daher für die einzelnen Gemeinden die Anzahl Fälle mit einer Besitzesdauer von über 20 Jahren wiedergegeben.

Zu Frage 2b:

In der letzten der oben stehenden Tabellen sind die Ergebnisse pro Bezirk zusammengefasst. Daraus wird ersichtlich, dass in allen Bezirken ausser Hinwil, Meilen und Pfäffikon die Handänderungen mit Besitzesdauern über 20 Jahre mehr als die Hälfte der Fälle ausmacht. Auch in den genannten drei Bezirken entfallen jedoch gut 43, 48 und 49% der Fälle auf Handänderungen mit Besitzesdauern über 20 Jahre.

Zu Frage 3a:

Gemäss Auskunft des Steueramtes der Stadt Zürich zeigt zwar eine Auswertung der Daten der Stadt Zürich, dass rund ein Drittel der Freihandverkäufe in den Erhebungsjahren von juristischen Personen vorgenommen wurden. Hingegen kann daraus nicht geschlossen werden, dass diese Anzahl von Handänderungen auch einem Drittel des Grundstückgewinnsteuerertrags entspricht. Auswertungen aus anderen Gemeinden fehlen sodann. Aufgrund der besonderen Situation in der Stadt Zürich ist nicht davon auszugehen, dass die Verteilung in der Stadt Zürich für das restliche Kantonsgebiet aussagekräftig ist.

Zu Frage 3b:

Wie hoch der Anteil von Handänderungen in den Jahren 2005–2009 ist, bei denen Liegenschaftsverkäufe aus dem Geschäftsvermögen von natürlichen Personen eine Grundstücksgewinnsteuernpflicht begründeten, kann nicht beantwortet werden, da hierzu keine statistischen Daten vorhanden sind. Im Übrigen müssen die Gemeinden heute bei der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer auf einer Liegenschaft einer natürlichen Person in der Regel gar nicht prüfen, ob es sich bei der Liegenschaft um eine solche des Privatvermögens oder des Geschäftsvermögens handelt.

Zu Frage 4:

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat im Entscheid SB.2009.00079 vom 25. August 2010 ([www.vrgzh.ch](http://www.vrgzh.ch)) zur Grundstücksgewinnsteuer festgehalten, dass die im innerkantonalen Recht fehlende Möglichkeit für im Kanton Zürich ansässige Unternehmen, Geschäftsverluste mit Grundstücksgewinnen zu verrechnen, den Grundsatz der Rechtsgleichheit verletze und sich damit als verfassungswidrig erweise. Trotz festgestellter Verfassungswidrigkeit hat das Verwaltungsgericht jedoch die geltende Regelung nicht aufgehoben, mit der Begründung, dass durch die Zulassung der Verlustverrechnung im innerkantonalen Verhältnis ein erhebliches Regelungsdefizit entstünde und es daher dem Zürcher Gesetzgeber obliege, eine verfassungskonforme Regelung zu erlassen. Die Steuerpflichtigen haben diesen Entscheid an das Bundesgericht weitergezogen, weshalb die Sache zurzeit noch nicht rechtskräftig entschieden ist.

Die Fragen, bei wie vielen Handänderungen in den Jahren 2005–2009 eine Verrechnung von innerkantonalen Geschäftsverlusten mit Grundstücksgewinnen möglich gewesen wäre und welche Kostenfolgen dadurch für die Gemeinde entstanden wären, können mangels statistischer Daten nicht beantwortet werden. Da den Gemeinden bei der Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer in den Jahren 2005–2009 die Höhe allfälliger Geschäftsverluste nicht bekannt war, wäre eine Auswertung der Daten der Erhebung des Verbands der Gemeindesteuerämter in dieser Hinsicht gar nicht möglich.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Husi**