

PARLAMETARISCHE INITIATIVE von Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen),
Jean-Daniel Strub (SP, Zürich), Donato
Flavio Scognamiglio, (EVP, Freienstein-
Teufen), Gianna Berger (AL, Zürich)

betreffend Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Reduktion der
Grundstückgewinnsteuer

Das Steuergesetz (StG) wird wie folgt geändert.
§ 225 neuer Absatz 4

⁴ Die gemäss Abs. 1, 2 und 3 berechnete Grundstückgewinnsteuer ermässigt sich um 50%, wenn das Grundstück von der öffentlichen Hand oder einem gemeinnützigen Bauträger erworben wird und sichergestellt ist, dass auf dem gesamten Grundstück der Wohnraum zu Kostenmiete realisiert wird. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

Abs. 4 und 5 werden zu Abs. 5 und 6.

Begründung

Die Mietpreise steigen Jahr für Jahr und bezahlbare Wohnungen werden immer rarer. Es braucht mehr günstige Wohnungen. Dazu soll ein Anreizsystem geschaffen werden, um auf den zum Verkauf stehenden Grundstücken vermehrt Wohnraum zu Kostenmiete zu schaffen. Für den Verkäufer oder die Verkäuferin ist es vorteilhafter, wenn das Grundstück nicht an den meistbietenden Privaten oder institutionellen Eigentümer geht, sondern der öffentlichen Hand oder einem gemeinnützigen Wohnbauträger angeboten wird. Der Vorteil ergibt sich durch den Verzicht auf einen Teil der Grundstückgewinnsteuer.

Für die öffentliche Hand oder die gemeinnützigen Bauträger besteht keine Verpflichtung, das Grundstück zu erwerben. Entsprechend werden sie nur solche Grundstücke erwerben, die sich auch für die Schaffung oder Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum eignen.

Zudem muss sichergestellt werden, dass auf dem Grundstück dauerhaft preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird. Dazu sind Auflagen zu formulieren und entsprechende Sicherheiten im Grundbuch einzutragen. Die dazu nötigen Bestimmungen werden in einer Verordnung geregelt. Die Zahl der gehandelten Grundstücke und die Gewinnmarge sind insbesondere in den Stadtlandschaften und den urbanen Wohnlandschaften hoch. Hier ist auch der Bedarf für preisgünstigen Wohnraum hoch.

Jährlich kommt es auf dem Zürcher Markt für Wohnimmobilien und Wohnbauland zu ca. 14'000 Handänderungen. Etwas mehr als die Hälfte aller Objekte wird auf dem freien Markt verkauft, der Rest vererbt, abgetreten (verschenkt oder vorvererbt), getauscht, zwangsverwertet oder enteignet¹. 2025 gab es 2'248 Transaktionen von Einfamilienhäusern, 4'678 von Stockwerkeigentum und 707 von Mehrfamilienhäusern. Im Fokus stehen v.a. letztere.

Thomas Schweizer
Jean-Daniel Strub
Donato Flavio Scognamiglio
Gianna Berger

¹ Zürcher Immobilienhandel 4/2019 https://www.web.statistik.zh.ch/ogd/daten/ressourcen/KTZH_00000270_00001317.pdf