

16.04.23/32.07

Interpellation Samuel Lienhart betreffend Ausfällen durch die Vorlage: Gegenvorschlag zur Initiative „Grundstückgewinnsteuer – ja aber fair“

Antwort des Stadtrats

Interpellation von	Gemeinderat Samuel Lienhart
Datum der Interpellation	9. November 2012
Titel der Interpellation	Ausfällen durch die Vorlage: Gegenvorschlag zur Initiative „Grundstückgewinnsteuer – ja aber fair“
Datum der Begründung im Gemeinderat	10. Dezember 2012
Frist zur Beantwortung	10. März 2013 (Art. 44 Abs. 4 Geschäftsordnung des Gemeinderats)
Letzte Stadtratssitzung vor Ablauf der Frist	27. Februar 2013

Wortlaut der Interpellation

„Die Unterzeichneten laden den Stadtrat ein, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstücksgewinne pro Jahr der letzten 5 Jahre in der Stadt Bülach?
2. Wie hoch waren die entsprechenden Grundstücksgewinn-Steuern der letzten 5 Jahre?
3. In welche massgeblichen Besitzdauern teilen sich die Grundstück- und Immobilien-Transaktionen in den letzten 5 Jahren auf? Wir bitten um eine detaillierte Aufstellung der Anzahl Transaktionen mit den relevanten Besitzdauern (Anzahl Transaktionen mit 1 Jahr, 2 Jahre, etc. bis mehr als 20 Jahre Besitzdauer). Gleichzeitig bitten wir um eine Aufteilung der Verkäufer nach natürlichen und juristischen Personen.
4. Sind dem Stadtrat Fälle bekannt, in denen die Grundstücksgewinn-Steuern aktiv vermieden werden sollte? Können diese Strategien beschrieben werden, allenfalls ohne Nennung von Namen der Akteure.
5. Wie hoch waren die Steuerausfälle durch die Praxisänderung der Grundstücksgewinnsteuer?
6. Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle für die Stadt Bülach, würde der Gegenvorschlag zur Initiative des Hauseigentümergeverbandes angenommen? Wie vielen Steuerfuss-Prozenten entspricht dies?
7. Wie hoch sind die geschätzten jährlichen Steuerausfälle durch die Abschaffung der Handänderungssteuer (seit dem 1.1. 2005)?“



Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Gemeinderat Samuel Lienhart betreffend Ausfälle durch die Vorlage:
Gegenvorschlag zur Initiative „Grundstückgewinnsteuer – ja aber fair“, wird wie folgt beantwortet:

Grundsätzliches

Der Gegenvorschlag zur Initiative „Grundstückgewinnsteuer – ja aber fair“ sieht eine Erhöhung des Besitzdauerabzugs bei Veräusserung von Liegenschaften nach mehr als fünf Jahren vor. Bei einer Besitzdauer von fünf Jahren beträgt der Rabatt unverändert 5 %. Der Rabatt soll nach jedem zusätzlichen Jahr Haltedauer um 4 % (statt wie bisher um 3 %) ansteigen. Ab einer Besitzdauer von 20 Jahren ergäbe sich dadurch eine Ermässigung von 65 % (bisher 50 %). Ein Vergleich mit den umliegenden Kantonen sowie den Kantonen Bern und Baselstadt zeigt, dass sich die Grundstückgewinnsteuerbelastung im Kanton Zürich im Mittelfeld bewegt. Mit der Gesetzesänderung würde der Kanton Zürich neu zu den günstigsten Kantonen gehören.

Heute gültige Berechnung der Grundstückgewinnsteuer: Grundlage für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer ist der steuerbare Grundstückgewinn unter Berücksichtigung des Besitzdauerabzugs. Bis zu einem Grundstückgewinn von 100'000 Franken gilt ein progressiver Steuertarif und darüber erfolgt eine lineare Besteuerung von 40 % des steuerbaren Gewinns. Bei einer Besitzdauer von weniger als einem Jahr erhöht sich die nach dem Grundtarif berechnete Steuer um 50 % und bei weniger als zwei Jahren um 25 %. Ab einer Besitzdauer von 5 Jahren bis 20 Jahre ermässigt sich die nach dem Grundtarif berechnete Steuer jedes Jahr um 3 %. Nach 20 Jahren beträgt die Ermässigung somit 50 %. Verkauft ein Eigentümer seine Liegenschaft und kauft mit dem gesamten Gewinn eine neue Liegenschaft, fallen keine Steuern an, da die Grundstückgewinnsteuer in diesen Fällen aufgeschoben wird (sogenannte Ersatzbeschaffung).

Frage 1: Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstückgewinne pro Jahr der letzten 5 Jahre in der Stadt Bülach?

Antwort: In den Jahren 2008 bis 2012 wurden in der Stadt Bülach Grundstückgewinne von total 121'515'996 Franken besteuert.

Jahr	Grundstückgewinn in Fr.
2008	14'952'192
2009	23'005'100
2010	33'337'349



2011	31'616'955
2012	18'603'400
Total	121'515'996

Frage 2: Wie hoch waren die entsprechenden Grundstücksgewinn-Steuern der letzten 5 Jahre?

Antwort: In den Jahren 2008 bis 2012 wurden in der Stadt Bülach 27'112'926 Franken Grundstücksgewinnsteuern veranlagt. Der durchschnittliche Steuersatz betrug 22 %. Der Anteil der Verkäufe von juristischen Personen liegt unter 5 %.

Jahr	Grundstückgewinnsteuer in Fr.
2008	3'052'964
2009	4'389'729
2010	9'504'476
2011	6'499'754
2012	3'666'003
Total	27'112'926

Frage 3: In welche massgeblichen Besitzdauern teilen sich die Grundstück- und Immobilien-Transaktionen in den letzten 5 Jahren auf? Wir bitten um eine detaillierte Aufstellung der Anzahl Transaktionen mit den relevanten Besitzdauern (Anzahl Transaktionen mit 1 Jahr, 2 Jahre, etc. bis mehr als 20 Jahre Besitzdauer). Gleichzeitig bitten wir um eine Aufteilung der Verkäufer nach natürlichen und juristischen Personen.

Antwort

Handänderungen mit Steuerfolgen						
Jahre	2008	2009	2010	2011	2012	Total
< 1	8	3	4	3	0	18
< 2	96	1	10	14	0	121
< 3	10	10	18	14	2	54
< 4	2	3	61	1	2	69
< 5	0	3	32	0	2	37



< 6	0	2	22	4	1	29
< 7	7	1	0	4	4	16
< 8	0	0	0	1	2	3
< 9	0	1	0	1	2	4
< 10	1	0	5	0	1	7
< 11	1	0	0	0	2	3
< 12	0	2	0	1	1	4
< 13	1	0	0	0	1	2
< 14	0	0	1	0	1	2
< 15	0	0	0	0	2	2
< 16	0	0	0	0	0	0
< 17	0	0	0	0	2	2
< 18	1	1	0	0	0	2
< 19	0	2	0	0	0	2
< 20	0	0	0	0	0	0
>=20	41	78	46	31	22	218
Total	168	107	199	74	47	595

In den Jahren 2008 bis 2012 erfolgten in der Stadt Bülach insgesamt 1'227 Handänderungen. In derselben Zeit wurden 595 Grundstückgewinnveranlagungen vorgenommen, die zu einer Besteuerung führten. Bei etwa der Hälfte aller Handänderungen wurde ein Steueraufschub gewährt, da es sich um eine Schenkung an direkte Nachkommen oder Erbschaften handelte.

Von den 595 Fällen, die zu einer Besteuerung führten, war die Besitzdauer bei 218 Fällen (37 %) länger als 20 Jahre. Bei diesen Fällen wurde die Steuer um 50 % reduziert. Bei 121 Liegenschaftenverkäufen war die Besitzdauer weniger als 2 Jahre, hier wurde ein Steuerzuschlag von 25 % veranlagt (sogenannter Spekulationszuschlag). Für die Berechnung des Grundstückgewinns dient der Anlagewert vor 20 Jahren. Für Liegenschaftenverkäufe im 2013 bedeutet dies, dass sämtliche Wertsteigerungen vor 1993 nicht besteuert werden (der Gesetzgeber hat mit dieser Regelung eine verdeckte Steuerbefreiung vorgesehen). Gemäss Wohneigentumsindex der Zürcher Kantonalbank betrug die Wertsteigerung von 1980 bis 1993 102 %. Diese Verdoppelung des Liegenschaftswerts wird nicht besteuert, sondern nur die Wertsteigerung von 1993 bis 2003 (gemäss selben Index eine Wertsteigerung von 26 %). Beispiel: Eine im 1980 für 300'000 Franken gekaufte Liegenschaft hat 1993 einen Wert von 606'000 Franken, 2012 einen Wert von 764'000. Der für die Grundstückgewinnsteuer relevante Gewinn (Differenz zwischen dem Wert 2013 und 1993)

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 48

Sitzung vom 13. Februar 2013

beträgt 158'000 Franken, welcher mit 40 % besteuert wird. Aufgrund der Besitzdauer wird der Steuersatz um 50 % reduziert, die Gewinnsteuer beträgt 31'600 Franken.

Generell fallen bei einer längeren Besitzdauer einer Liegenschaft höhere Grundstückgewinne an, welche aber von einem höheren Steuerrabatt bis 50 % profitieren. Bei Verkäufen von Liegenschaften mit einer Haltedauer von weniger als 2 Jahren wird ein Steuerzuschlag (Spekulationszuschlag) verrechnet, der Gewinn ist aber in der Regel tiefer als bei einer längeren Haltedauer.

Frage 4: Sind dem Stadtrat Fälle bekannt, in denen die Grundstückgewinn-Steuern aktiv vermieden werden sollte? Können diese Strategien beschrieben werden, allenfalls ohne Nennung von Namen der Akteure.

Antwort: Im Rahmen der Gesetzgebung gibt es mehrere Möglichkeiten, Steuern zu optimieren.

Liegenschaftenhändler verkaufen heute ihre Eigentumswohnungen mittels „Vertrag mit 3 Akteuren“. Gemäss Kaufvertrag (mit werkvertraglicher Abrede) verkauft der Grundeigentümer (Verkäufer des unbebauten Grundstücks) nicht dem Ersteller des Werkes (Immobilienfirma) das Land, sondern direkt dem Stockwerkeigentümer (Käufer) den „Landanteil“ entsprechend seiner Wertquote. Der Ersteller (der sogenannte dritte Akteur) erstellt das Bauwerk bzw. die Stockwerkeinheit zu einem fixen Preis. Die Summe von „Landanteil“ plus „Stockwerkeinheit/Eigentumswohnung“ ergibt den Kaufpreis. Mit dieser Strategie vermeidet der Ersteller die Bezahlung einer höheren Grundstückgewinnsteuer wegen kurzer Haltedauer einfach dadurch, dass er das Land nicht erwirbt, sondern der Verkäufer des unbebauten Grundstücks direkt an den Stockwerkeigentümer verkauft.

Selbst wenn der Ersteller die Landparzelle, die er zum Bauen benötigt, kauft, überbaut und beispielsweise innert 2 Jahren nach Kauf der Parzelle als Stockwerkeinheiten veräussert, kann er die Grundstückgewinnsteuer vermeiden, indem er die Landparzelle zum gleichen Preis an den Stockwerkeigentümer verkauft, wie er sie gekauft hat. Die Wertsteigerung des Bodens schlägt er indirekt auf die Eigentumswohnung. Dieser Gewinn unterliegt nur der Gewinn- und Kapitalsteuer.

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer. Deshalb konnte bis anhin die Grundstückgewinnsteuer bei einem Liegenschaftenhändler nicht mit einem allfälligen Verlust des Liegenschaftenhändlers verrechnet werden. Trotzdem entschied das Bundesgericht 2004, dass der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, welche für Steuersubjekte gilt, vor jenem der „Abschöpfung des unverdienten Wertzuwachs“ Vorrang habe und daher die Grundstückgewinnsteuer von einem allfälligen Verlust aus der Geschäftstätigkeit verrechnet werden

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 48

Sitzung vom 13. Februar 2013

dürfe.

Frage 5: Wie hoch waren die Steuerausfälle durch die Praxisänderung der Grundstückgewinnsteuer?

Antwort: Diese Fälle werden statistisch nicht erfasst und können daher nicht beziffert werden.

Frage 6: Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle für die Stadt Bülach, würde der Gegenvorschlag zur Initiative des Hauseigentümergebietes angenommen? Wie viele Steuerfuss-Prozenten entspricht dies?

Antwort: Bei einer Annahme des Gegenvorschlags zur Initiative müsste mit Steuerausfällen von ca. 20 % der gesamten Grundstückgewinnsteuererträge gerechnet werden. Bei einer jährlichen Grundstückgewinnsteuer von 5'420'000 Franken (Durchschnitt 2008-2012) beträgt der Steuerausfall 1'084'000 Franken. Dies entspricht 3,2 Steuerprozenten.

Frage 7: Wie hoch sind die geschätzten jährlichen Steuerausfälle durch die Abschaffung der Handänderungssteuer (seit dem 1.1. 2005)?"

Antwort: Bei der Handänderungssteuer wurde die Handänderung als solche besteuert (Rechtsverkehrssteuer). Sie betrug je nach Haltedauer zwischen 1 % und 1.5 % des Kaufpreises. Die Stadt Bülach hat in den Jahren 2001-2004 jährlich durchschnittliche 1'150'000 Franken Handänderungssteuern veranlagt. Berücksichtigt man die Wertsteigerung der Liegenschaften gemäss Wohneigentumsindex der Zürcher Kantonalbank, entspricht dieser Betrag heute einem Wert von rund 1'550'000 Franken.

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 48

Sitzung vom 13. Februar 2013

2. Mitteilung an:
- a) Denis Faoro, Präsident des Gemeinderats
 - b) Mitglieder des Gemeinderats
 - c) Pascal Sidler, Ratssekretär
 - d) Mitglieder des Stadtrats
 - e) Mitglieder der Geschäftsleitung
 - f) Medien
 - g) Abonnenten für GR-Drucksachen

Stadtrat Bülach

Walter Bosshard
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber