

**Auszug  
aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich**

vom 19. Dezember 2012

**1646. Schriftliche Anfrage von Min Li Marti betreffend Entwicklung der Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer in der Stadt Zürich.** Am 19. September 2012 reichte Gemeinderätin Min Li Marti (SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2012/350, ein:

Zum Gegenvorschlag des Kantonsrates zur Initiative des Zürcher Hauseigentümerverbandes «Grundstückgewinnsteuer – Ja, aber fair» wurde das Referendum ergriffen, weshalb eine Volksabstimmung darüber ansteht. In letzter Zeit wurde durch eine Praxisänderung der Gerichte (Rechtsprechung) die Grundstückgewinnsteuer ohnehin gesenkt. Zuvor wurde im Kanton Zürich per 1.1.2005 auch die Handänderungssteuer abgeschafft. Zudem hört man von verschiedenen Zürcher Gemeinden, dass vermehrt versucht wird, diese Steuer zu umgehen und verschiedene Vermeidungs-Strategien der Immobilienbesitzer von den Gemeindebehörden festgestellt werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstückgewinne pro Jahr der letzten 5 Jahre?
2. Wie hoch waren die entsprechenden Grundstückgewinn-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 Grundstückgewinn-Steuer 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 Grundstückgewinnsteuer?
6. Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle für die Stadt Zürich, würde der Gegenvorschlag zur Initiative des Hauseigentümerverbandes angenommen? Wie vielen SteuerfussProzenten entspricht dies?
7. Wie hoch sind die geschätzten jährlichen Steuerausfälle durch die Abschaffung der Handänderungssteuer (seit dem 1.1.2005)?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1:** Die gemäss Veranlagung des Steueramts realisierten Grundstückgewinne in der Stadt Zürich betragen netto (bereinigt um Änderungen im Rechtsmittelverfahren) in den letzten fünf Jahren:

	Fr.
2007	391 452 719
2008	509 058 937
2009	455 184 903
2010	471 911 271
2011	627 109 410

**Zu Frage 2:** Die Grundstückgewinnsteuern in der Stadt Zürich betragen netto (bereinigt um Änderungen im Rechtsmittelverfahren) in den letzten fünf Jahren:

	Fr.
2007	105 505 047
2008	111 496 800
2009	103 938 034
2010	109 054 799
2011	137 346 213

**Zu Frage 3:** Das Steueramt der Stadt Zürich führt folgende Besitzesdauerstatistik über die mit Gewinn veranlagten Freihandverkäufe:

Besitzesdauer (Anzahl ganze Jahre)									
Jahr	über 20	6 - 19	5	4	3	2	1	unter 1	Total
2007	404	311	18	22	17	16	18	16	822
2008	390	494	18	19	11	11	8	14	965
2009	282	370	15	10	19	30	17	6	749
2010	315	372	12	14	21	22	20	11	787
2011	304	566	17	9	14	18	15	14	957

Das Steueramt verfügt über keine weitergehende Aufteilung der Besitzeszeiten und keine Unterscheidung in natürliche und juristische Personen, da dafür kein steuerliches Auswertungsbedürfnis besteht.

**Zu Frage 4:** Der Stadtrat verweist hier auf seine Antwort vom 29. März 2010 (GR Nr. 2010/125).

**Zu Frage 5:** Mit BGE 131 I 249 läutete das Bundesgericht eine grundlegende Änderung seiner Praxis im Bereich des interkantonalen Steuerrechts ein. Es erkannte in weiteren Entscheidungen (u. A. BGE 131 I 285; 132 I 220), dass insbesondere Ausscheidungsverluste zu vermeiden seien. Dies hatte für die Grundstückgewinnsteuer, die als Objektsteuer bisher keine Rücksicht auf die (wirtschaftliche) Leistungsfähigkeit der Steuerschuldnerin oder des Steuerschuldners nehmen musste, zur Folge, dass neu (Betriebs-)Verluste mit ihr verrechnet werden konnten und können. Bis zu BGE 2C\_747/2010 vom 7. Oktober 2011 war zudem unklar, ob die neue bundesgerichtliche Rechtsprechung auch bei innerkantonalen Sachverhalten (Sitz der Gesellschaft sowie die veräusserte Liegenschaft befinden sich im Kanton Zürich) Anwendung findet. Das Bundesgericht verneinte dies. Es erkannte, dass diese Rechtsprechung sich nur auf die Besteuerung im interkantonalen Verhältnis beziehe und daraus nicht abgeleitet werden könne, dass die Verlustverrechnung im monistischen System von Bundesrecht wegen zugelassen werden müsse. Da § 221 StG ZH eine Verrechnung von Grundstücksgewinnen nicht vorsehe, sei dies zu Recht verweigert worden (Erw. 7.2).

Angesichts dieser Ausgangslage sind Verlustverrechnungen von Betriebsverlusten mit Grundstücksgewinnen im Kanton Zürich also nur dann möglich, wenn ein interkantonaler Sachverhalt vorliegt.

Bis heute mussten seit 2004 definitiv Verluste von insgesamt Fr. 44 661 459.– zulasten der Grundstückgewinnsteuer verrechnet werden. Dies führte zu Steuerausfällen in der Höhe von bislang Fr. 13 160 847.–.

**Zu Frage 6:** Eine Auswertung der steuerlichen Auswirkungen bei Annahme des Gegenvorschlags zur Initiative des Hauseigentümerversbands hat ergeben, dass die Stadt Zürich, basierend auf den letzten fünf Jahren, einen durchschnittlichen, jährlich wiederkehrenden Ausfall von rund 22,5 Millionen Franken hinzunehmen hätte, was einem Rückgang der jährlichen Grundstückgewinnsteuer von zurzeit rund 20 Prozent entspricht.

Der errechnete Ausfall entspricht knapp 1,5 Steuerprozent.

**Zu Frage 7:** Eine Auswertung der letzten fünf Jahre vor Abschaffung der Handänderungssteuer per 1. Januar 2005 hat ergeben, dass der durchschnittliche Steuersatz bei 1,11 Prozent gelegen hat. Durch Anwendung dieses Durchschnittssatzes auf den gesamten Umsatz der Freihandverkäufe kann der Steuerausfall für die Folgejahre (nach Abschaffung der Handänderungssteuer) ziemlich genau geschätzt werden. Für das laufende Jahr (2012) wurde der Umsatz entsprechend hochgerechnet.

Die durch Abschaffung der Handänderungssteuer entstandenen Steuerausfälle lassen sich somit schätzungsweise wie folgt beziffern (gerundet auf 0,1 Millionen Franken):

	Fr. (Mio.)
2005	34.9
2006	29.2
2007	30.0
2008	37.2
2009	37.2
2010	35.0
2011	32.4
2012	36.4
<b>2005 - 2012</b>	<b>272.3</b>

Vor dem Stadtrat  
die Stadtschreiberin  
**Dr. Claudia Cuche-Curti**