

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 29. März 2010

551. Dringliche Schriftliche Anfrage von Jacqueline Badran und 69 Mitunterzeichnenden betreffend Grundstückgewinnsteuern. Am 3. März 2010 reichten Jacqueline Badran (SP) und 69 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2010/125, ein:

Die Grundstückgewinn-Steuer ist in letzter Zeit vermehrt zum Thema geworden. Einerseits hat der Hauseigentümerverband des Kantons Zürich eine Initiative zur Senkung der Grundstückgewinn-Steuer eingereicht und andererseits 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 den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstückgewinne pro Jahr der letzten fünf Jahre in der Stadt Zürich?
2. Wie hoch waren die entsprechenden Grundstückgewinn-Steuern der letzten fünf Jahre?
3. In welche massgeblichen Besitzdauern teilen sich die Grundstück- und Immobilien-Transaktionen in den letzten fünf Jahren auf? Wir bitten um eine detaillierte Aufstellung der Anzahl Transaktionen mit den relevanten Besitzdauern (Anzahl Transaktionen mit ein Jahr, zwei Jahre, usw.... bis mehr als 20 Jahre Besitzdauer). Gleichzeitig bitten wir um eine Aufstellung der Verkäufe 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. Wir bitten um die Beschreibung anderer möglicher Vermeidungs-Strategien.
6. Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle für die Stadt Zürich, würde die Initiative des Hauseigentümerverbandes angenommen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Die Grundstückgewinne in der Stadt Zürich betragen in den letzten fünf Jahren:

	Fr.
2005	326 741 163
2006	441 330 792
2007	391 452 719
2008	509 058 937
2009	455 184 903

Zu Frage 2: Die Grundstückgewinnsteuern in der Stadt Zürich betragen in den letzten fünf Jahren:

	Fr.
2005	73 442 937
2006	105 287 355
2007	106 875 408
2008	111 979 613
2009	107 365 068

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

Besitzdauer (Anzahl Jahre)									
Jahr	über 20	6-19	5	4	3	2	1	unter 1	Total
2005	349	500	21	13	9	17	11	11	931
2006	350	458	13	19	19	17	17	9	902
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

Das Steueramt verfügt über keine weiteren Aufteilungen der Besitzzeiten und keine Unterscheidung in natürliche und juristische Personen, da dafür kein steuerliches Auswertungsbedürfnis besteht.

Zu Frage 4: Es gilt zu unterscheiden zwischen zulässiger Steueroptimierung und unzulässiger Steuerumgehung. Unter dem Begriff Steueroptimierung wird die Möglichkeit verstanden, im Rahmen der geltenden Steuergesetzgebung die Höhe der Steuerbelastung zu optimieren. Als generelle Aussage lässt sich sagen, dass vermehrt die volle Bandbreite steuerlich zulässiger Optimierungsmöglichkeiten ausgeschöpft wird.

Es lässt sich mehr und mehr erkennen, dass im Bereich des Liegenschaftenhandels durch an sich erlaubte Verschiebungen versucht wird, verschiedene Aufwendungen beim Grundstücksgewinn in Abzug zu bringen, um so den Grundstücksgewinn möglichst klein zu halten (§ 221 Abs. 2 StG). Somit fällt die Besteuerung des Gewinns bei den für die Steuerpflichtige bzw. den Steuerpflichtigen in der Regel tariflich günstiger ausgestalteten Einkommens- bzw. Gewinnsteuer an.

Eine signifikante Zunahme von Steuervermeidungsstrategien im Sinne der unzulässigen Steuerumgehung konnte in den letzten Jahren in der Stadt Zürich nicht festgestellt werden. Da der Tarif bei der Grundstücksgewinnsteuer in der Regel höher ist als bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer, besteht ein gewisser Anreiz, den Aufwand in Richtung Grundstücksgewinnsteuer zu verschieben. Die Gefahr von Steuermisbräuchen ist gegeben, namentlich bei Geschäften unter nahe stehenden Personen bzw. Gesellschaften. Als eine der wenigen ungerechtfertigten Optimierungen gelten im Konzern verrechnete (Dienstleistungs-)Preise, welche einem Drittvergleich (dealing at arm's length) nicht Stand halten. In solchen Fällen obliegt es der Steuerbehörde, der Steuerumgehung, Simulation oder Gewinnverschiebung nachzugehen.

Zu Frage 5: Nebst den in Ziff. 4 genannten Steueroptimierungsmöglichkeiten treten in der Praxis nur sehr vereinzelte Fälle auf, die dazu Anlass geben, vertieft in Richtung Steuerumgehung zu ermitteln.

Zu Frage 6: Eine Auswertung über die steuerlichen Auswirkungen der HEV-Volksinitiative über die Grundstücksgewinnsteuer hat ergeben, dass die Stadt Zürich, basierend auf den letzten fünf Jahren, einen durchschnittlichen, jährlich wiederkehrenden Ausfall von 66,4 Mio. Franken hinzunehmen hätte, was einem Einbruch der jährlichen Grundstücksgewinnsteuer von 65 Prozent entspricht. Im Vergleich zur heute geltenden Gesetzesordnung würden 55 Prozent der Handänderungsfälle nicht mehr der Besteuerung unterliegen. Der errechnete Ausfall entspricht knapp fünf Steuerprozenten.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy