

## Medienmitteilung

---

**Thema** Grundstückgewinnsteuer – Verkehrswert vor 20 Jahren  
Gutgläubige Hauseigentümer bezahlen zu hohe Steuern.

Für Rückfragen Ralph Bauert, Geschäftsführer HEV Region Winterthur  
052 209 00 74, 078 736 86 61, ralph.bauert@hev-win.ch

Absender Hauseigentümerverband Region Winterthur  
Lagerhausstrasse 11, 8401 Winterthur

Datum Montag, 29. November 2021

---

**Verkaufen langjährige Hauseigentümer ihre Liegenschaft, wird vom Winterthurer Steueramt eine zu hohe Grundstückgewinnsteuer berechnet. Eine Untersuchung vom Hauseigentümerverband Region Winterthur (HEV) zeigte schon vor zehn Jahren, dass der massgebende Wert vor 20 Jahren vom Steueramt in 90 Prozent der Fälle zu tief berechnet wird. Vertraut der Hauseigentümer auf diese Berechnung vom Steueramt, bezahlt er mehrere Zehntausend Franken zu hohe Grundstückgewinnsteuern. Dem HEV liegen aktuell mehrere Fälle vor, in welchen das Steueramt den Verkehrswert vor 20 Jahren viel zu tief eingeschätzt hat. Nach Interventionen der Hauseigentümer wurde der Verkehrswert mehrmals um beinahe 50 Prozent korrigiert. Damit bezahlen gutgläubige Immobilieneigentümer weiterhin zu hohe Grundstückgewinnsteuern. Der HEV erwartet vom Steueramt, dass der Verkehrswert vor 20 Jahren korrekt berechnet wird, damit gutgläubige Hauseigentümer nicht weiter benachteiligt werden.**

Vor zehn Jahren ergab eine Untersuchung vom HEV, dass der der vom Steueramt Winterthur berechnete Wert vor 20 Jahren oft tiefer berechnet wurde, als wenn der entsprechende Immobilienindizes angewendet würde. Damit wurden langjährige Immobilieneigentümer benachteiligt und bezahlten zum Teil zu hohe Grundstückgewinnsteuern. Der HEV forderte, dass diese ungerechte Praxis geändert wird.

Verkauf  
Rechtsberatung  
Bewertung  
Vermietung

*Für mich und  
meine Liegenschaft*

Auf die Vorwürfe vom HEV angesprochen, dass das Steueramt beim Wert vor 20 Jahren häufig einen zu tiefen Wert den Hauseigentümern mitteilt, wird die Vorsteherin vom Winterthurer Steueramt im Landbote vom 4. Mai 2021 wie folgt zitiert: „Behauptungen werden jedoch nicht wahrer, indem sie wiederholt werden.“

Dass diese Vorwürfe vom HEV nicht unwahre Behauptungen sind, belegen zahlreiche Beispiele von betroffenen Hauseigentümern. Dem HEV liegen aktuell mehrere Fälle vor, bei welchen der Wert vor 20 Jahren vom Steueramt viel zu tief eingeschätzt wurde. Nachdem die Hauseigentümer den zu tiefen Wert angefochten haben, wurde dieser nach oben korrigiert, in einigen Fällen um beinahe 50 Prozent. Die dadurch reduzierte Steuerreduktion betrug mehrere Zehntausend Franken.

Viele Hauseigentümer gehen davon aus, dass der Einschätzungsvorschlag vom Steueramt korrekt ist und hinterfragen den Verkehrswert vor 20 Jahren nicht. Die Eigentümer erhalten auch keine detaillierte Berechnung des mitgeteilten Verkehrswerts, was für die Überprüfung hilfreich wäre. Zudem fehlt vielen Eigentümern das erforderliche Fachwissen. Das hat zur Folge, dass gutgläubige Hauseigentümer zu hohe Grundstückgewinnsteuern bezahlen müssen. Bei Eigentümern die den Verkehrswert vor 20 Jahren anzweifeln, wird der Verkehrswert dagegen korrigiert und der Steuerbetrag entsprechend reduziert. Der HEV ist der Meinung, dass das Steueramt von Anfang an einen korrekten Verkehrswert vor 20 Jahren mitteilen muss, damit gutgläubige Eigentümer nicht weiter benachteiligt werden.

Der HEV hat Stadtrat Kaspar Bopp auf diese Missstände hingewiesen und erwartet, dass das Winterthurer Steueramt die Sachlage prüft, transparent informiert und die Benachteiligung der gutgläubigen Hauseigentümer beseitigt. Ein entsprechender Fragenkatalog wurde abgegeben und um Antworten bis Ende Januar 2022 gebeten.

Beilage:

- Schreiben an Stadtrat Bopp inklusive Beilagen