

Hauseigentümergebiet Winterthur erneuert Vorwürfe ans Steueramt

Seit zehn Jahren ist der Hauseigentümergebiet Region Winterthur der Ansicht, das Steueramt der Stadt Winterthur fordere zu hohe Steuern ein, wenn ein langjähriger Immobilienbesitzer seine Liegenschaft verkaufe. Nun hat der Verband neue Belege präsentiert. Das Finanzdepartement widerspricht weiterhin.

WINTERTHUR Das Steueramt der Stadt Winterthur fordert bei Grundstückverkäufen zu hohe Steuern von gutgläubigen Hauseigentümern ein. Dieser Ansicht ist man jedenfalls beim Hauseigentümergebiet Region Winterthur (HEV) – und zwar bereits seit Jahren. Immer wieder hat dessen Geschäftsführer Ralph Bauert die aus seiner Sicht problematische Praxis öffentlich aufgegriffen. Nun hat er mit «neuer Munition» nachgelegt.

Streit um Verkehrswert vor 20 Jahren

Aber von vorne. Der Vorwurf kam das erste Mal 2011 auf. Damals führte der HEV eine eigene Untersuchung durch. Diese ergab: In 90 Prozent der betrachteten Fälle habe das Steueramt von langjährigen Immobilieneigentümern zu hohe Grundstückgewinnsteuern verlangt. Wie kommen Bauert und der HEV zu diesem Schluss? Dafür muss man zumindest ansatzweise verstehen, wie die Grundstückgewinnsteuer erhoben wird. Diese Steuer wird fällig, wenn etwa ein Hauseigentümer seine Liegenschaft veräussert. Versteuert werden muss der Gewinn. Dieser entspricht der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den sogenannten Anlagekosten. Zu diesen Kosten zählen unter anderem der Erwerbspreis, die Maklerprovision und Aufwendungen, die den Wert der Immobilie steigern.

Hat der Hauseigentümer seine Liegenschaft länger als 20 Jahre besessen, kann er bei der Berechnung des Grundstückgewinns den Erwerbspreis durch den Verkehrswert vor 20 Jahren ersetzen lassen. Ein Beispiel: Eine 1981 für 1,2 Millionen Franken erworbene Liegenschaft hatte 2001 einen Wert von 1,5 Millionen Franken und wurde kürzlich verkauft. Der ehemalige Eigentümer kann nun den Verkehrswert von 2001 beziehen und muss deshalb weniger Grundstückgewinnsteuern zahlen. Je höher also der Verkehrswert vor 20 Jahren, desto besser für den Verkäufer – nur, und darin liegt die Krux: dieser Wert muss geschätzt werden, es gibt keine Variante, die absolut richtig oder total falsch ist.

Steueramt widerspricht dezidiert

Der Hauseigentümergebiet kam vor zehn Jahren in seinen Untersuchungen, bei denen der Verkehrswert anhand eines Immobilienindizes berechnet wurde, zum Schluss, dass das Steueramt den Wert in 18 von 20 angeschauten Fällen tiefer als jenen des HEV einschätzte. Im Durchschnitt habe das Steueramt deshalb 57'000 Franken zu viel an Steuern eingenommen.



HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert ist der Ansicht, dass das Steueramt bei Grundstückverkäufen zu viel Steuern verlangt. Fotomontage: mh / zvg

Caroline Lüthi, die Vorsteherin des Winterthurer Steueramtes, widersprach diesem Vorwurf in einem Artikel des «Landboten» im letzten Mai dezidiert. «Dass bei den angeblich 20 untersuchten Verkäufen durchschnittlich 57'000 Franken zu viel Steuern bezogen wurden, ist vom HEV Winterthur nie im Einzelfall belegt und offenbar in mangelnder Kenntnis der Rechtslage behauptet worden», sagte sie gegenüber der hiesigen Tageszeitung. Das Steueramt sei weder erpicht, Steuern zu beziehen, die dem Staat nicht zustünden, noch wolle es die Liegenschaftsbesitzer in einen Rekurs treiben. Der HEV habe das Thema in den letzten Jahren wiederholt auf den Tisch gebracht. «Behauptungen werden jedoch nicht wahrer, indem sie wiederholt werden», so Lüthi gegenüber dem «Landboten».

HEV untermauert Vorwurf mit Fällen

In einer kürzlich verschickten Medienmitteilung weist der Hauseigentümergebiet nun den Vorwurf von unwarhen Behauptungen von sich und untermauert dies mit neuen Belegen. «Wir haben drei konkrete Fälle aus den letzten Monaten, bei denen der Verkehrswert vor 20 Jah-

ren viel zu tief eingeschätzt wurde», führt HEV-Geschäftsführer Bauert auf Anfrage aus. In einem Fall sei der Wert nach Rücksprache mit dem Steueramt um 20 Prozent angehoben worden, in zwei weiteren Fällen habe ein gutgeheisser Rekurs gar je zu einem Anstieg von rund 50 Prozent geführt. «Die betroffenen Hauseigentümer mussten dadurch zum Teil mehrere zehntausend Franken weniger Steuern zahlen.» Für ihn seien diese Fälle ein Indiz darauf, dass dieser Missstand noch viel häufiger auftrete – unter anderem auch, weil die vom Steueramt angewandte Bewertungsmethode bei einem Rekurs als mangelhaft eingestuft worden sei. «Viele Hauseigentümer gehen davon aus, dass der Einschätzungsvorschlag vom Steueramt korrekt ist, und hinterfragen den Verkehrswert vor 20 Jahren nicht. Wegen dieser Gutgläubigkeit zahlen sie aber zu hohe Grundstückgewinnsteuern.»

Mittels Schreiben hat sich Bauert nun an das städtische Finanzdepartement und den zuständigen Stadtrat Kaspar Bopp (SP) gewandt. Darin fordert der HEV eine Stellungnahme zu sieben gestellten Fragen. Beispielsweise schlägt der Hauseigentümergebiet vor, dass das

Steueramt künftig die detaillierte Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren mitliefert, wenn es einem langjährigen Liegenschaftseigentümer die mutmassliche Grundstückgewinnsteuer mitteilt. Ansonsten handelt es sich mehrheitlich um Fragen, mit denen der HEV abklippen will, welches Ausmass der vermutete Missstand hat. «Für uns ist die Thematik eine Black Box. Wir wollen mehr Transparenz reinbringen», so Bauert.

Antworten gibt es im Januar

Beim Finanzdepartement rückt man von der bereits im Mai geäusserten Sicht der Dinge nicht ab. Auf Anfrage heisst es: «Wie bereits mehrfach gegenüber dem HEV und den Medien dargelegt, weisen das Departement Finanzen und das Steueramt Winterthur die Vorwürfe des HEV als unhaltbar zurück. Die Fragen des HEV werden wir beantworten, weshalb wir zu diesbezüglichen Fragen zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme abgeben.» Der Hauseigentümergebiet hat um Antworten bis Ende Januar gebeten.

● Michael Hotz

SP geht gegen höhere Gaspreise vor

WINTERTHUR Der Stadtrat hatte letzte Woche beschlossen, die Gastarife in Winterthur per 1. Januar 2022 um rund 30 Prozent für alle Kundengruppen und Gasprodukte zu erhöhen. Das «Team Freiheit» aus EDU, FDP, Die Mitte und SVP kritisierte in einer gemeinsam verschickten Medienmitteilung diesen Entscheid scharf und sprach von einer «unsolidarischen indirekten Steuererhöhung». Nun hat sich laut «Landbote» auch die SP gegen die Gastariferhöhung ausgesprochen. In einer Erklärung der SP-Fraktion kündigte Gemeinderat Fredy Künzler vergangenen Montag im Rat einen Rekurs beim Bezirksrat an. **mh**

Parlament rettet Gratis-Parkplätze für Sportvereine

Der Grosse Gemeinderat spricht 35'000 Franken, damit Trainer weiterhin kostenlos parkieren dürfen.

WINTERTHUR Die Rettung hatte sich Mitte November schon angekündigt. Nachdem der Stadtrat beschlossen hatte, die bisherige Praxis, wonach die Winterthurer Sportvereine jährlich zwei Parkkarten pro Trainingseinheit für ihre Trainerinnen und Trainer verlangen können, per Ende Jahr abschaffen, formierte sich bei den hiesigen Vereinen und im Stadtparlament Widerstand. Der Dachverband Winterthurer Sport (DWS) wandte sich mit einem Schreiben an die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte. Und in der Ratssitzung Ende Juni sprach sich eine knappe 27:25-Mehrheit im Stadtparlament für den Erhalt der kostenlos zur Verfügung gestellten Parkkarten aus. Der Stadtrat blieb aber hart, weshalb sich Frak-



Hiesige Sportvereine dürfen auch 2022 wieder Gratis-Parkkarten beziehen. George Stutz

tionen zusammensetzten, um einen erneuten Rettungsversuch im Rahmen der Budgetde-

batte zu unternehmen (84XO-Ausgabe vom 17. November).

35'000 Franken budgetiert

Nun sprach sich das Winterthurer Stadtparlament vergangenen Montag tatsächlich für einen entsprechenden Antrag der GLP aus, wie der «Landbote» kürzlich berichtete. Die «progressive Allianz» aus EVP, GLP, Grüne und SP hiess einen Budgetposten über 35'000 Franken gut. Die SVP und die FDP wollten gar 70'000 Franken budgetieren, was ungefähr dem bis anhin von der Stadt ausgeschütteten Betrag für die Gratis-Karten entsprochen hätte. Der Antrag des Stadtrats erhielt laut der Tageszeitung keine Stimme. **mh**