

«Kein orientalischer Basar»: Steueramt wehrt sich

Steuern Der Hauseigentümerverband Region Winterthur wirft dem städtischen Steueramt vor, bei Grundstücken zu hohe Steuern einzufordern. Die Angegriffenen widersprechen dezidiert.

Patrick Gut

Ralph Bauert hat es wieder getan. Der Geschäftsführer des Hauseigentümerversandes Region Winterthur (HEV) behauptete kürzlich in einem Leserbrief im «Landboten», Hauseigentümer würden beim Hausverkauf über Gebühr geschröpft.

Bauert berief sich auf eine Untersuchung, welche der Hauseigentümerversand im Jahr 2011 gemacht habe. Das Resultat: Von langjährigen Wohneigentümern seien in 90 Prozent der Fälle zu hohe Grundstücksgewinnsteuern verlangt worden. Ein Vorwurf, den Bauert in den vergangenen Jahren verschiedentlich platziert hat. Sei es in Leserbriefen oder in einer bezahlten Ratgeber-Kolumne.

Was steckt genau hinter dem Vorwurf? Um dies zu verstehen, muss man zumindest ansatzweise wissen, wie die Grundstücksgewinnsteuer funktioniert. Der Gewinn entspricht der Differenz aus dem Verkaufspreis und den sogenannten Anlagekosten. Dazu ein Zahlenbeispiel: Jemand hat 2011 eine Liegenschaft für 1,2 Millionen Franken erworben, 2015 hat er für 50'000 Franken neu einen Wintergarten gebaut und das Haus 2021 für 1,5 Millionen verkauft. Beim Verkauf wurde eine Provision für den Makler fällig. Erwerbspreis, wertvermehrnde Aufwendungen – im Beispiel der Wintergarten –, Maklerprovision und bestimmte weitere Ausgaben werden in der Summe als Anlagekosten bezeichnet.

Was war die Liegenschaft vor 20 Jahren wert?

Hat jemand seine Liegenschaft länger als 20 Jahre besessen, kann der Erwerbspreis durch den Verkehrswert vor 20 Jahren ersetzt werden. Hat sich der Verkehrswert der Liegenschaft zwischen einem Kauf 1995 und 2001 beispielsweise um 200'000 Franken erhöht, liefert der Verkäufer einige Zehntausend Franken weniger Grundstücksgewinnsteuer ab. Je höher der Verkehrswert vor 20 Jahren, desto besser also für den Eigentümer.

Die Untersuchung des Hauseigentümerversandes Region



In der Stadt Winterthur werden jährlich rund 1000 Handänderungen – Kauf, Vererbung, Tausch, Schenkung – von Liegenschaften abgewickelt. 2020 nahm die Stadt damit 47,8 Millionen Franken Grundstücksgewinnsteuer ein. Themenfoto: Madeleine Schoder

Winterthur behauptet nun, das Winterthurer Steueramt habe die Verkehrswerte vor 20 Jahren oftmals zu tief angesetzt. Die Folge: Der errechnete Gewinn und damit die Grundstücksgewinnsteuer fallen zu hoch aus; um durchschnittlich 57'000 Franken für jeden der 20 Liegenschaftsverkäufe, welche der HEV laut eigenen Aussagen unter die Lupe genommen hat. «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», sagt Caroline Lüthi, die Vorsteherin des Winterthurer Steueramtes, auf Nachfrage.

Für die Berechnung der Verkehrswerte vor 20 Jahren gibt es laut Lüthi keine Variante,

die absolut richtig oder absolut falsch wäre. Während sich der HEV auf Indizes mit Durchschnittswerten berufe, arbeite das Steueramt mit effektiv bezahlten Vergleichswerten; dies entspreche der gültigen Rechtsprechung. Anders als bei den Durchschnittswerten würden damit die spezifischen Verhältnisse gemäss der Lage des betreffenden Objektes in Winterthur berücksichtigt. Genau das sei der entscheidende Unterschied zu den Durchschnittswerten. Lüthi sagt, der HEV Winterthur habe das Thema in den letzten Jahren verschiedentlich aufgegriffen. «Behauptungen werden jedoch nicht wahrer, indem sie wiederholt werden.»

Nur wenige erheben Einsprache

Ist ein Steuerpflichtiger mit der Veranlagung durch das Steueramt nicht einverstanden, kann er Einsprache erheben. Bei den jährlich rund 1000 Handänderungen in der Stadt Winterthur dazu gehören unter anderem Kauf, Tausch, Erbgang oder Schenkung eines Grundstücks – komme es jeweils zu 20 bis 30 Einsprachen. Wobei längst nicht

alle Einsprachen den Verkehrswert vor 20 Jahren betreffen.

Ralph Bauert vom HEV hält derweil unverdrossen an seinen Vorwürfen gegenüber dem Steueramt fest. In drei Fällen aus den Jahren 2009 und 2010 habe das Steueramt den Verkehrswert vor 20 Jahren korrigiert, nachdem der Hauseigentümerversand interveniert hatte. Konkret sei der Wert bei zwei Mehrfamilienhäusern um 180'000 beziehungsweise 190'000 Franken und bei einem Einfamilienhaus um 50'000 Franken angepasst worden.

Beim kantonalen Hauseigentümerversand weiss man auf Nachfrage nichts von grösseren Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit der Grundstücksgewinnsteuer. Beim kantonalen Steueramt heisst es, die Schätzung des Verkehrswertes vor 20 Jahren liege in der Zuständigkeit der Gemeinden. Wie der Verkehrswert zu ermitteln sei, werde vom Kanton nicht näher definiert. Im Übrigen verweist das Steueramt auf die Möglichkeiten der kostenlosen Einsprache und des Rekurses beim kantonalen Steuerrekursgericht.

So hoch fällt die Steuer im Kanton Zürich aus

Der Tarif für die Grundstücksgewinnsteuer ist abgestuft. Grundstücksgewinne unter 5000 Franken werden nicht besteuert. Für 5000 Franken Gewinn wird eine Steuer von 550 Franken fällig. Der Steuersatz steigt bis 100'000 Franken Gewinn progressiv an, danach verharrt er auf dem Satz von 40 Prozent. Wer einen Gewinn von 100'000 Franken realisiert, muss 29'400 davon abliefern.

Wie viel der Steuerpflichtige tatsächlich bezahlen muss, hängt massgeblich von der Besitzdauer ab. Wird die Liegenschaft beispielsweise nach weniger als einem Jahr weiterverkauft, gibt es einen Zuschlag von 50 Prozent. Umgekehrt ermässigt sich der Betrag ab einer Besitzdauer von fünf vollen Jahren um 5 Prozent und dann für jedes weitere Jahr um jeweils 3 Prozent. Nach 20 vollen Jahren ist mit einer Reduktion um 50 Prozent das Ende der Fahnenstange erreicht. Durch die Verknüpfung der Steuer mit der Besitzdauer will der Gesetzgeber der Immobilienspekulation entgegenwirken und gleichzeitig langjährige Besitzer belohnen. (pag)

Tipps an die Grundeigentümer

Grundeigentümer sollen nicht zögern, vor einer Transaktion beim Steueramt nachzufragen. Dieses gibt laut Vorsteherin Caroline Lüthi mündlich und schriftlich Auskunft zu konkreten Fragen. Das Steueramt informiere stets ehrlich über die Rechtslage und die herrschende Rechtsprechung.

Eine Beratung im Sinne von Steueroptimierung könne das Steueramt hingegen nicht bieten. Dafür würden den Grundeigentümern andere Möglichkeiten wie Treuhänder, Steuerexperten oder Steueranwälte offenstehen.

Was Liegenschaften angeht, die mehr als 20 Jahre im selben

Besitz waren, klärt das Steueramt zusammen mit den verkaufswilligen Eigentümern ab, ob der Verkehrswert vor 20 Jahren oder der effektive Erwerbspreis für den Eigentümer steuerlich vorteilhafter ist. Der Steuerpflichtige habe dann die Wahlfreiheit.

Beim mutmasslichen Verkehrswert vor 20 Jahren veranlasse das Steueramt weder einen orientalischen Basar, noch lege es einfach so einen Wert fest. Das Steueramt verifiziere den errechneten Verkehrswert mit möglichen Vergleichshandänderungen anhand mehrerer Datenbanken. Einen Einfluss kann auch der effektive

Zustand der Liegenschaft vor 20 Jahren haben. «Diesen kann das Steueramt aber nur äusserst selten abschätzen», sagt Lüthi. Daher behelfe man sich mit einer schematischen Altersentwertung. Sei der Eigentümer der Meinung, seine Liegenschaft hätte damals einen höheren Marktwert erzielt, weil er sie unmittelbar vorher renoviert und modernisiert habe, könne er dies mit Bildern und weiteren Unterlagen belegen.

Lüthi sagt: «Wir sind weder erpicht, Steuern zu beziehen, die dem Staat nicht zustehen, noch wollen wir die Liegenschaftsbesitzer in einen Rekurs treiben.» (pag)