



Medienmitteilung

Thema	Grundstückgewinnsteuer – Winterthurer Steueramt rechnet systematisch zu Ungunsten der Eigentümer und nimmt durchschnittlich 57'000 Franken zuviel Steuern von den Hausverkäufern.
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	Donnerstag, 15. März 2012

Grundstückgewinnsteuer – Winterthurer Steueramt rechnet systematisch zu Ungunsten der Eigentümer und nimmt durchschnittlich 57'000 Franken zuviel Steuern von den Hausverkäufern.

Beim Verkauf von älteren Liegenschaften ist für die Grundstückgewinnsteuer der Verkehrswert vor 20 Jahren massgebend. Untersuchungen des Hauseigentümerverband Region Winterthur haben ergeben, dass dieser Wert vom Winterthurer Steueramt in der Regel zu tief festgelegt wird, womit die steuerpflichtigen Verkäufer pro Jahr mehrere Millionen Franken Steuern zuviel bezahlen müssen. Der HEV Region Winterthur fordert, dass diese ungerechte Winterthurer Praxis umgehend geändert wird und dass in Zukunft der Wert vor 20 Jahren anhand eines Immobilienindizes berechnet wird. Damit kann erreicht werden, dass auch in Winterthur das Steuergesetz korrekt angewendet wird.

Mit der Grundstückgewinnsteuer (GGST) wird der Gewinn beim Verkauf einer Liegenschaft besteuert, die GGST muss der Verkäufer bezahlen. Der Grundtarif ist abhängig von der Höhe

des Gewinns und beträgt durchschnittlich zwischen 30 bis 40 Prozent des Gewinns. Je nach Haltedauer der Liegenschaft gibt es dabei einen Zuschlag oder eine Reduktion. Wer sein Haus oder seine Wohnung länger als 20 Jahre besessen hat, bezahlt noch 50 Prozent des Grundtarifs.

Gemäss dem kantonalen Steuergesetz (StG) wird bei der Berechnung der GGST von älteren Liegenschaften auf den Verkehrswert vor 20 Jahren abgestützt. Art. 220 Abs 2 StG lautet hierzu wie folgt: „Liegt die massgebende Handänderung mehr als zwanzig Jahre zurück, darf der Steuerpflichtige den Verkehrswert des Grundstückes vor zwanzig Jahren in Anrechnung bringen“. Das Bundesgericht hat den Verkehrswert wie folgt definiert: „Als Verkehrswert gilt der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Umständen verkauft werden“ (BGE 103 Ia 103). Im Jahr 2009 wurden in der Stadt Winterthur 226 Liegenschaften verkauft, mit einer Haltedauer von über 20 Jahren, was bei einer Gesamtzahl von 324 Liegenschaften einen Anteil von 70 Prozent ausmacht.

Fragwürdige Winterthurer Praxis

Das Steueramt Winterthur legt auf seiner Homepage fest, dass der Verkehrswert vor 20 Jahren durch das Steueramt zu schätzen ist, was von der Bestimmung des kantonalen StG abweicht, bei welchem der Steuerpflichtige den Verkehrswert einsetzen darf. Diese leichte Abweichung in der Formulierung scheint unbedeutend zu sein, hat aber gemäss der Untersuchung des Hauseigentümergebietes (HEV) Region Winterthur gravierende Auswirkungen für den Liegenschaftensverkäufer. Dank der Intervention des HEV Region Winterthur wurde diese Formulierung auf der Homepage des Steueramts in der Zwischenzeit angepasst.

Normalerweise wird bei einem Verkauf die GGST vorgängig provisorisch vom Steueramt berechnet und der entsprechende Steuerbetrag sichergestellt, indem der Käufer den berechneten Betrag direkt an das Steueramt einbezahlt. Nach der Eigentumsübertragung reicht dann der Verkäufer die ordentliche Steuererklärung ein, in welcher der gutgläubige Verkäufer den vom Steueramt festgelegten Verkehrswert vor 20 Jahren übernimmt.

Untersuchung des HEV Region Winterthur

Liegenschaftenspreise entwickeln sich nicht linear, sondern sind abhängig von verschiedensten Einflüssen. Dabei kann es auch starke Korrekturen nach unten geben, wie wir es in der Schweiz 1992 erlebt hatten und wie es in den USA und einigen europäischen Ländern in den letzten Jahren geschehen ist. Das bekannte Immobilienberatungsunternehmen Wüest&Partner publiziert regelmässig die Immobilienindizes, mit welchen die Preisentwicklung abgebildet werden. Diese Indizes erfüllen die wissenschaftlichen Anforderungen, wodurch diese auch von der Schweizerischen Notenbank verwendet werden. Mit Hilfe dieser Indizes kann, aufgrund des aktuell erzielten Verkaufspreises, der übliche Verkehrswert vor 20 Jahren einfach ermittelt werden. Dabei ist natürlich mit entsprechenden statistischen Abweichungen zu rechnen, was zu vereinzelt Abweichungen nach oben und nach unten führen kann, im Durchschnitt ergibt sich aber ein korrekter Mittelwert.

Untersuchungen des HEV Region Winterthur haben ergeben, dass die vom Steueramt Winterthur festgelegten Verkehrswerte vor 20 Jahren wesentlich tiefer liegen, als wenn die entsprechenden Werte durch die Indizes ermittelt werden. Von insgesamt 20 untersuchten Verkäufen, bestehend aus Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, wurde nur gerade bei zwei Liegenschaften vom Steueramt ein höherer Wert eingeschätzt, bei den übrigen 18 Liegenschaften wurde vom Steueramt ein tieferer Wert festgelegt. Bei einem Drittel der untersuchten Verkäufen wurde vom Steueramt der Verkehrswert vor 20 Jahren um über 40 Prozent tiefer festgelegt als wenn man den entsprechenden Indizes anwendet, der extremste Fall betrug die Differenz sogar 50 Prozent. Bei dieser massiven Abweichung nach unten kann beim besten Willen nicht mehr von einer statistischen Abweichung gesprochen werden.

Feststellung aufgrund der Untersuchung des HEV Region Winterthur

Bei den 20 untersuchten Verkäufen konnte festgestellt werden, dass bei 90 Prozent der Verkäufe ein tieferer Verkehrswert vor 20 Jahren durch das Steueramt festgelegt worden ist als es durch den entsprechenden Indizes zu erwarten wäre. Dieses Ergebnis zeigt, dass der Verkehrswert vor 20 Jahren durch das Winterthurer Steueramt in der Regel zu tief festgelegt wird und damit ungerechtfertigterweise zu hohe Steuern eingefordert werden.

Welche Folgen diese zu tiefe Festlegung des Verkehrswerts vor 20 Jahren hat, zeigt folgende Rechnung:

Wenn die GGST aufgrund der Indizes berechnet würde, ergäbe dies eine substantielle Steuerreduktion für den Verkäufer. Bei 20 untersuchten Verkäufen in den Jahren 2009 bis 2011 ergab dies eine durchschnittliche Steuerreduktion von 57'311 Franken. Bei 226 Verkäufen im 2009, in welchen der Verkehrswert vor 20 Jahren zur Anwendung kam, ergibt dies einen Betrag von mehreren Millionen Franken, die die Liegenschaftenverkäufer zuviel bezahlten.

Bei mehreren Fällen konnte durch eine Intervention des HEV Region Winterthur und dem Verweis auf den entsprechenden Immobilienindex die GGST bereits um einige Zehntausend Franken reduziert werden. Dies zeigt auf, dass der vom Steueramt berechnete Verkehrswert nicht fix ist und verhandelt werden kann, wenn sich der Verkäufer wehrt. Es ist einerseits begrüssenswert, dass das Steueramt bereit ist das Ganze unbürokratisch zu besprechen, andererseits zeigt dies auch eine Willkür und Ungerechtigkeit. Der gutgläubige Verkäufer, welcher aus Vertrauen zum Steueramt einfach den angegebenen Verkehrswert übernimmt, wird damit benachteiligt und bezahlt zu hohe Steuern.

Forderung des HEV Region Winterthur

Damit diese zu tiefe Festlegung durch das Steueramt nicht mehr passiert, muss die Festlegung des Verkehrswertes vor 20 Jahren in der Winterthurer Praxis angepasst werden. Der HEV Region Winterthur verlangt, dass bei der provisorische Berechnung der GGST der Verkehrswert vor 20 Jahren aufgrund des entsprechenden Immobilienindizes berechnet wird und nicht mehr durch das Steueramt festgelegt wird.

Mit dieser einfachen und nachvollziehbaren Berechnungsmethode kann erreicht werden, dass der Art. 220 Abs. 2 StG - und damit das kantonale Steuergesetz - auch in Winterthur gesetzeskonform angewendet wird.

Bedeutet die Forderung des HEV Region Winterthur eine Änderung der GGST?

Nein, die HEV-Forderung bedeutet keine Änderung, sondern nur, dass das bestehende Gesetz korrekt angewendet wird. Es wird nur verlangt, dass das Steueramt nicht mehr von sich aus einen Steuerwert vor 20 Jahren festlegt, sondern diesen bei der provisorischen Berechnung anhand der Immobilienindizes von Wüest&Partner berechnet. So wird vermieden, dass der gutgläubige Verkäufer den zu tief eingesetzten Wert vom Steueramt einfach übernimmt. Falls das Steueramt bei der späteren Prüfung der ordentlichen Steuererklärung der Meinung ist, dass der Wert vor 20 Jahren zu hoch ist, kann es diesen Wert immer noch korrigieren.

Erwartungen des HEV Region Winterthur

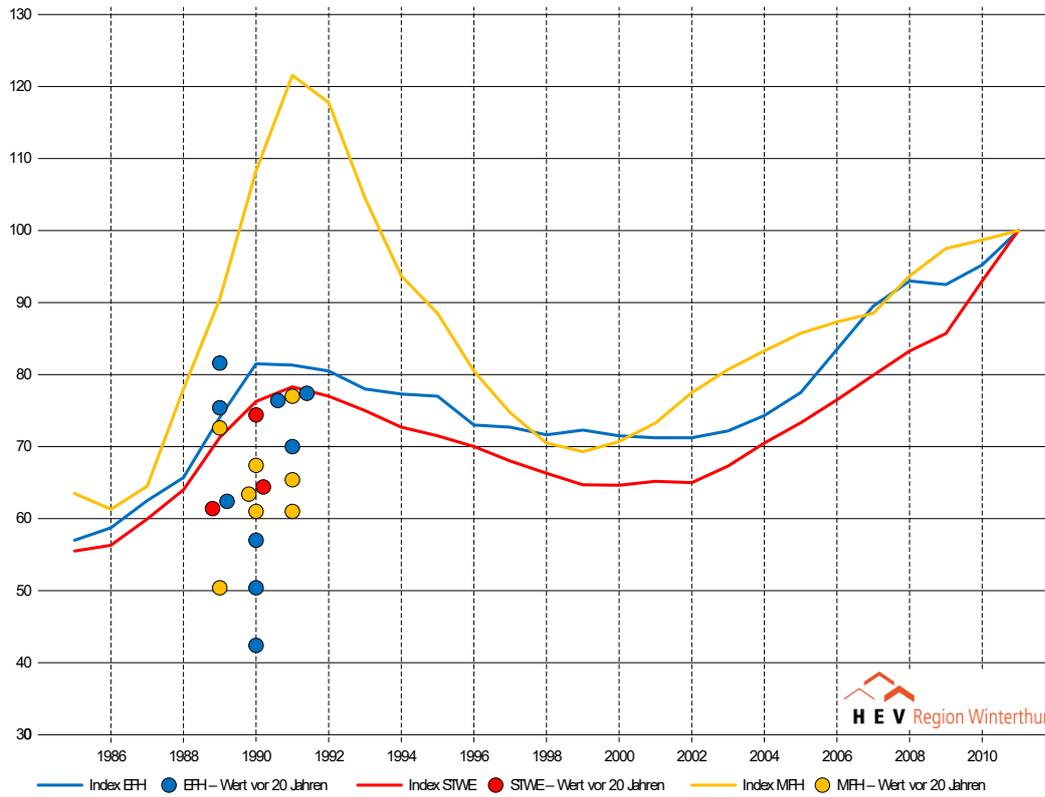
Der HEV Region Winterthur hat die Ergebnisse dieser HEV-Untersuchung mit der verantwortlichen Stadträtin besprochen. Der HEV Region Winterthur hat empfohlen, dass bei der provisorischen Berechnung der GGST der Verkehrswert vor 20 Jahren aufgrund des entsprechenden Immobilienindizes und nicht mehr durch das Steueramt berechnet wird. Mit dieser einfachen und nachvollziehbaren Berechnungsmethode könnte erreicht werden, dass der gutgläubige Verkäufer, welcher einfach den vom Steueramt berechneten Verkehrswert einsetzt, nicht einen zu hohen Steuerbetrag bezahlen muss. In dieser Besprechung erklärte die Stadträtin, dass die Stadt Winterthur ihre aktuelle Praxis der Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren nicht ändern wird. Aufgrund der HEV-Untersuchung wurde immerhin die Formulierung auf der Homepage des Steueramtes Winterthur gemäss dem Vorschlag des HEV Region Winterthur angepasst.

Der HEV Region Winterthur erwartet vom Steueramt und Stadtrat weiterhin, dass die bestehende Praxis umgehend geändert wird und dass stattdessen der Verkehrswert vor 20 Jahren anhand eines Immobilienindizes nachvollziehbar bestimmt wird. Der HEV Region Winterthur ist auch gerne bereit, mit den Verantwortlichen aus der Verwaltung zusammen zu arbeiten, damit das Ganze baldmöglichst umgesetzt werden kann.

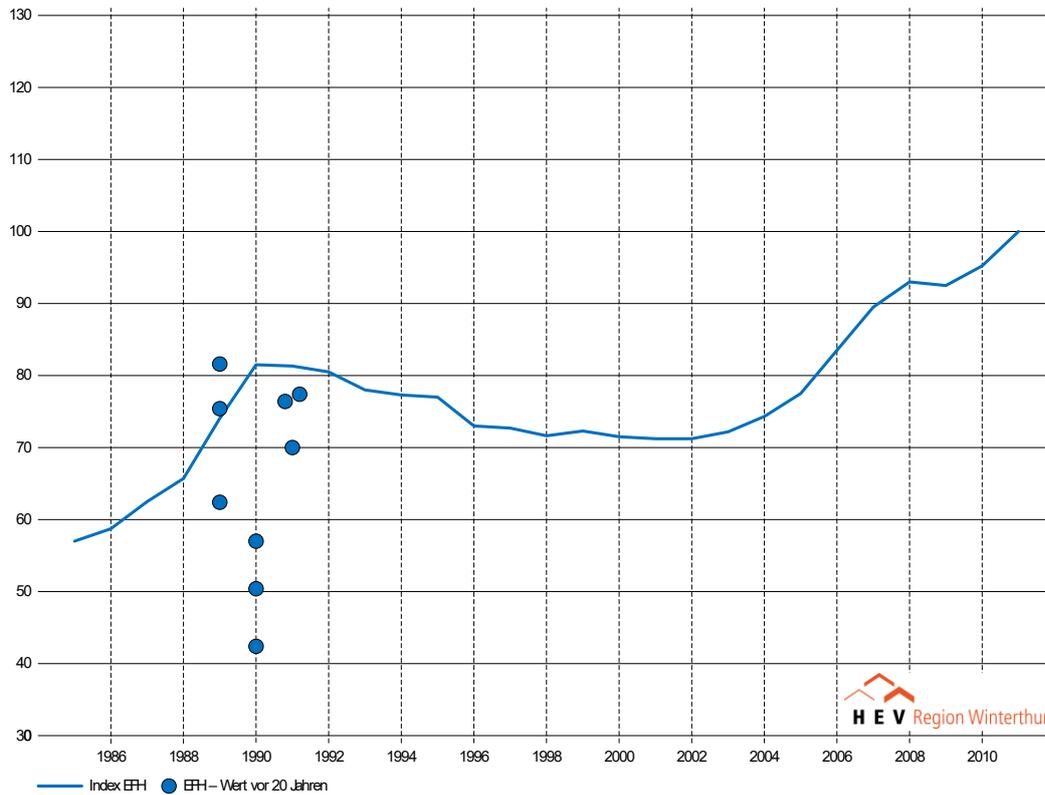
Verkehrswert vor 20 Jahren - Differenz Festlegung Steueramt zum Index Wüest&Partner

Objektart	Anzahl	Wert vom Steueramt zu hoch / zu tief	zu tief	Ø Wertdifferenz Steueramt zum Index	maximale Wertdifferenz
Einfamilienhaus	9	2 zu hoch / 7 zu tief	71%	- 16%	- 48%
Stockwerkeigentum	3	0 zu hoch / 3 zu tief	100%	- 10%	- 14%
Mehrfamilienhaus	8	0 zu hoch / 8 zu tief	100%	- 40%	- 50%
Gesamt	20	2 zu hoch / 18 zu tief	90%	- 25%	

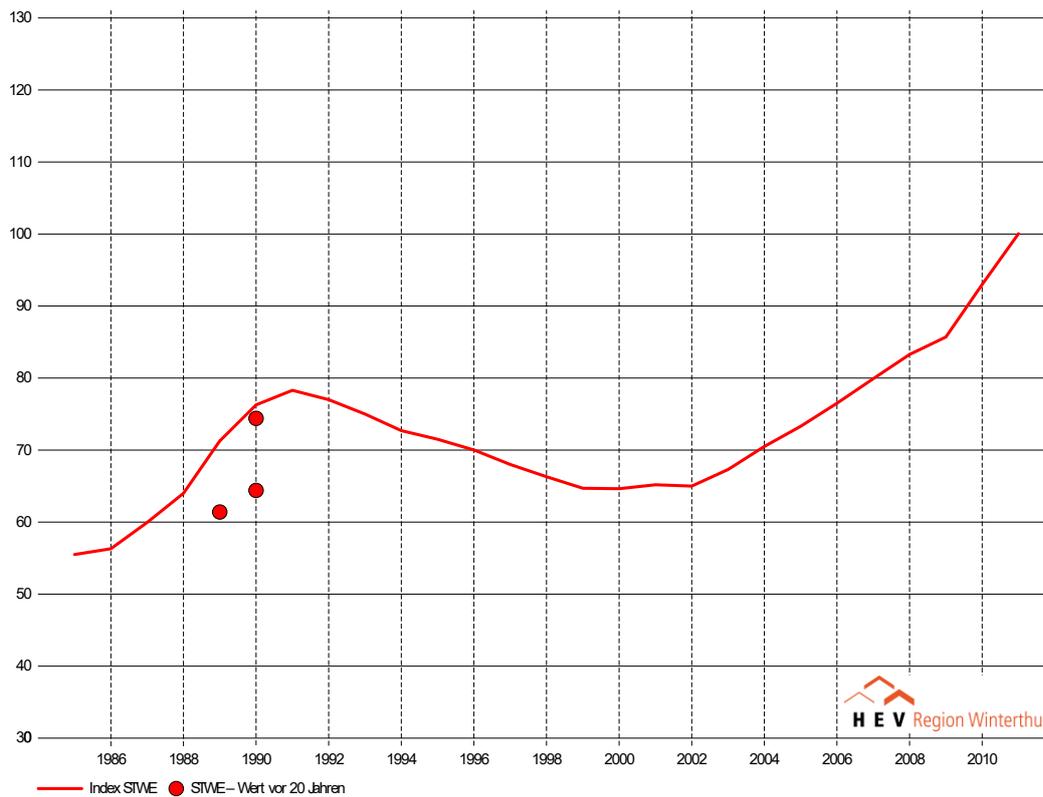
Index Wüest&Partner



Index Wüest&Partner - Einfamilienhäuser



Index Wüest&Partner - Stockwerkeigentum



Index Wüest&Partner - Mehrfamilienhäuser

