

Stadt Winterthur  
Departement Finanzen  
Stadtrat Kaspar Bopp  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

Winterthur, 29. November 2021

## Grundstückgewinnsteuer – Wert vor 20 Jahren

Sehr geehrter Herr Stadtrat Bopp  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Hauseigentümerverband Region Winterthur (HEV) vertritt viele Hauseigentümer, welche ihre Liegenschaften nach einer längeren Haltedauer verkaufen und deswegen bei der Grundstückgewinnsteuer den Wert vor 20 Jahren einsetzen. 2011 ergab eine Untersuchung vom HEV, dass 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.

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.

Verkauf  
Rechtsberatung  
Bewertung  
Vermietung

*Für mich und  
meine Liegenschaft*

Viele Hauseigentümer gehen davon aus, dass der Einschätzungsvorschlag vom Steueramt korrekt ist und hinterfragen den Verkehrswert vor 20 Jahren nicht. Der Eigentümer erhält auch keine detaillierte Berechnung des Verkehrswerts, zudem fehlt vielen 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 Steuerbetrag dagegen häufig reduziert. Der HEV ist der Meinung, dass das Steueramt einen korrekten Verkehrswert vor 20 Jahren mitteilen muss, damit gutgläubige Eigentümer nicht benachteiligt werden.

Da der HEV nun schon seit zehn Jahren auf diesen Missstand hinweist und das Steueramt einen solchen Missstand negiert, erwarten wir eine transparente Auslegeordnung. Wir sind Ihnen dankbar, wenn Sie folgende Fragen beantworten können:

1. Bei wie vielen Immobilienverkäufen in den vergangenen fünf Jahren (seit 1.1.2017) wurde vom Steueramt ein Verkehrswert vor 20 Jahren berechnet?
2. Bei wie vielen Fällen wurde dieser Verkehrswert von den Immobilienverkäufern angezweifelt und eine Korrektur verlangt?
3. Wenn der Immobilienverkäufer den Verkehrswert vor 20 Jahren angezweifelt hat, bei wie vielen dieser Fälle wurde der Wert vom Steueramt korrigiert?
4. Bei wie vielen Fällen genügte dafür eine Reklamation und wie oft musste der Immobilienverkäufer einen Rekurs machen?
5. Sieht das Steueramt einen Handlungsbedarf oder wird die bisherige Praxis weitergeführt?
6. Wird das Steueramt den Immobilienverkäufern bei der Mitteilung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer zukünftig die detaillierte Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren abgeben?
7. Wenn in den vergangenen fünf Jahren vom Steueramt ein zu tiefer Verkehrswert vor 20 Jahren mitgeteilt wurde, wird der zu viel bezahlte Steuerbetrag den Immobilienverkäufern zurückerstattet?

Wir danken Ihnen für die Beantwortung dieser Fragen bis Ende Januar 2022 und stehen für ein Gespräch selbstverständlich zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Martin Farner-Brandenberger  
Präsident



Ralph Bauert  
Geschäftsführer

Beilagen:

- Medienmitteilung HEV Region Winterthur vom 15. März 2012
- Artikel Landbote vom 4. Mai 2021