



Departement Finanzen

**Kaspar Bopp, Stadtrat**  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

+41 52 267 57 12  
kaspar.bopp@win.ch  
stadt.winterthur.ch

Versand per Mail an:  
[ralph.bauert@hev-win.ch](mailto:ralph.bauert@hev-win.ch)

Hauseigentümerverband  
Bezirke Andelfingen,  
Pfäffikon & Winterthur  
Lagerhausstrasse 11  
Postfach  
8401 Winterthur

25. Februar 2022

## **Grundstückgewinnsteuer – Wert vor 20 Jahren**

Sehr geehrter Herr Farner-Brandenberger

Sehr geehrter Herr Bauert

Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 29. November 2021 betreffend die Festlegung des Verkehrswertes vor 20 Jahren bei der Grundstückgewinnsteuer. Zu Ihren Bemerkungen und Fragen nehme ich gerne Stellung.

Ihrem Schreiben entnehme ich, dass Ihnen aktuell mehrere Fälle vorliegen würden, bei welchen der Verkehrswert vor 20 Jahren vom Steueramt der Stadt Winterthur angeblich zu tief eingeschätzt worden sei. Weiter geht aus Ihrem Schreiben hervor, dass die Hauseigentümer keine detaillierte Berechnung des Verkehrswertes erhalten würden und viele Hauseigentümer zu Unrecht davon ausgehen würden, dass der Einschätzungsvorschlag des Steueramtes korrekt sei und folglich eine zu hohe Grundstückgewinnsteuer bezahlen müssten.

Ihre Aussage, wonach die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer keine detaillierte Berechnung des Verkehrswertes erhalten würden, hat uns überrascht. Alle Kundinnen und Kunden des Steueramtes erhalten eine detaillierte Berechnung des Verkehrswertes, wenn sie dies wünschen.

Ich stimme mit Ihnen überein, dass der Verkehrswert vor 20 Jahren korrekt zu ermitteln ist. Wie Sie wissen, regelt weder das Steuergesetz noch die entsprechende Verordnung die Methode der Ermittlung von Verkehrswerten. Allerdings hat sich eine langjährige Recht-

sprechung über die Berechnung von Verkehrswerten herangebildet, an die sich die Steuerämter halten müssen. Hauptmerkmal der über Jahre entwickelten und ständigen Rechtsprechung ist, dass Verkehrswerte nach der sogenannten Vergleichsmethode zu ermitteln sind. Vergleichsmethode heisst, dass die berechneten Verkehrswerte vor Vergleichsobjekten ähnlicher Art, an ähnlichen Lagen und tatsächlich erzielten Preisen standhalten müssen. Die Festlegung von Verkehrswerten nach schematischen Faktoren, zum Beispiel mittels Indexen, führen vor den Rechtsmittelinstanzen regelmässig nicht zum Erfolg. An diese Grundsätze haben sich im Streitfall auch von den Rechtsmittelinstanzen beauftragte Gutachter zu halten.

Vor diesem Hintergrund ist unerheblich, dass mit anderen Bewertungsmethoden, insbesondere mit der von Ihnen favorisierten Anwendung von Immobilienindexen, ein anderer Verkehrswert vor 20 Jahren resultieren würde. Abgesehen davon würde eine Berechnung des Verkehrswertes rein nach Indexen dem zu bewertenden spezifischen Objekt in den meisten Fällen wohl kaum gerecht werden. Je nach Art und Lage des zu bewertenden Objektes käme dabei vielfach ein zu hoher oder zu tiefer Verkehrswert zu Tage. Letztlich muss ein Preis ermittelt werden, der für das Grundstück nach dessen rechtlichen Gegebenheiten und dessen tatsächlichen Eigenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am fraglichen Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen gewesen wäre (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Auflage, Bern 2021, § 220 N 121 ff.).

In Ihrer Medienmitteilung aus dem Jahr 2012 listen Sie drei Objektarten auf, die entweder zu hoch oder zu tief bewertet worden sein sollen. Allein aus dem Umstand, dass verschiedene Personen zu unterschiedlichen Verkehrswerten gelangen, kann nicht geschlossen werden, dass der eine oder andere Wert falsch sein müsste. Tatsächlich ergeben sich immer wieder Schätzungsunschärfen, da der Zustand des Objektes am Bewertungsstichtag (vor 20 Jahren) oftmals nicht mehr in allen Details bekannt ist und auch der damalige Marktwert nur abgeschätzt werden kann. Bei aller Sorgfalt bleibt eine Schätzung stets eine Schätzung, die sich mathematisch nicht beweisen lässt. Abweichungen zwischen verschiedenen Schätzungen von 10 % werden laut dem obgenannten Kommentar zum Zürcher Steuergesetz als normal betrachtet und von den Rechtsmittelinstanzen nicht beanstandet.

Dem Steueramt sind die Schätzungsunschärfen und die damit verbundenen oftmals unterschiedlichen Vorstellungen über den Verkehrswert vor 20 Jahren durchaus bewusst.

Es liegt auf der Hand, dass verkaufswillige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer das Bedürfnis haben, die Steuerlast so tief wie möglich zu halten. Aus diesem Bedürfnis heraus ergibt sich immer wieder, dass die Kundschaft den Verkehrswert vor 20 Jahren ihrer

Liegenschaft höher einschätzt als das Steueramt. Ob die legitime Vorstellung der Kundenschaft indessen vor dem Steuerrecht standhält, ist eine andere Frage.

Das Steueramt bemüht sich bei Differenzen in Bezug auf den Verkehrswert vor 20 Jahren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten um eine Einigung mit den Kundinnen und Kunden und stellt oftmals vorab einen Einschätzungsvorschlag zu. Der Einschätzungsvorschlag hat den Vorteil, dass er keine Verfügung darstellt. Es sind keine Rechtsmittelfristen zu beachten und es steht genügend Zeit und Raum zur Verfügung, die Differenzen mit der Kundenschaft auf informellem Weg zu eruieren und zu diskutieren. Vielfach kann mit diesem Instrument eine Einigung bereits im Vorfeld zur Einschätzung erzielt werden. Dennoch ergeben sich immer wieder Fälle, bei denen eine Einigung – aus welchen Gründen auch immer – nicht möglich ist. Den Kundinnen und Kunden bleibt in diesem Fall immer die Möglichkeit des Rechtsmittelweges.

Ihre Fragen kann ich wie folgt beantworten:

1. Das Steueramt führt keine Statistik über jene Grundsteuerfälle, bei welchen der Verkehrswert vor 20 Jahren statt des tatsächlichen Erwerbspreises eingesetzt wurde. Das Steueramt schätzt diesen Anteil auf rund 30 bis 40 % aller steuerlich relevanten Fälle.
2. Das Steueramt führt keine Statistik darüber, in welchen Fällen der Verkehrswert vor 20 Jahren vom Verkäufer oder der Verkäuferin angezweifelt und daraufhin korrigiert wurde.
3. Wenn verkaufswillige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den vom Steueramt berechneten Verkehrswert anzweifeln, ergibt sich die Möglichkeit einer Einigungsverhandlung. Wie viele solche Einigungsverhandlungen stattgefunden haben, wurde statistisch nicht erfasst.
4. In den letzten drei Jahren wurden insgesamt neun Einsprachen zum Verkehrswert vor 20 Jahren eingereicht. Drei Einsprachen wurden mittels eines Rekurses weitergezogen.
5. Die Mitarbeitenden der Grundsteuerabteilung bilden sich zur Erfüllung ihrer Aufgabe regelmässig weiter. Dies auch in der Frage des Verkehrswertes vor 20 Jahren. Insofern wird die Praxis nicht einfach weitergeführt, sondern regelmässig hinterfragt und neuesten Erkenntnissen angepasst. Wie bereits dargelegt, ist das Steueramt in der Methode der Ermittlung des Verkehrswertes vor 20 Jahren nicht frei. Die rechtlichen Grundsätze und die ständige Rechtsprechung müssen immer respektiert und angewandt werden.

6. Das Steueramt hat auf Wunsch schon immer die detaillierte Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren zur Verfügung gestellt und wird dies auch in Zukunft so handhaben.
7. Wenn ein Veranlagungsentscheid in Rechtskraft erwachsen ist, gilt die natürliche Vermutung, dass die Veranlagung – und damit auch die Festlegung des Verkehrswertes vor 20 Jahren – korrekt erfolgt ist. Somit stellt sich die Frage eines zu tiefen Verkehrswertes vor 20 Jahren bei einem rechtskräftigen Veranlagungsentscheid nicht. Revisionsgründe bleiben selbstverständlich vorbehalten.

Wie Sie der beiliegenden Antwort des Stadtrates auf die Schriftliche Anfrage der Stadtparlamentsmitglieder Iris Kuster, Urs Hofer sowie Thomas Wolf betreffend Grundstücksgewinnsteuer vom 23. Februar 2022 entnehmen können, hatten sich die Rechtsmittelinstanzen in den vergangenen Jahren bloss vereinzelt mit dem Verkehrswert vor 20 Jahren zu befassen und bestätigten grösstenteils die vom Grundsteuerausschuss der Stadt Winterthur getätigten Einschätzungen. Gut 98 Prozent der Kundinnen und Kunden akzeptierten die Einschätzung. Das zeigt ein hohes Vertrauen auch Ihrer Kundschaft in die Professionalität der Abteilung Grundsteuern des Steueramtes und des Grundsteuerausschusses.

Wir danken Ihnen für das Anstossen der öffentlichen Diskussion zum Verkehrswert vor 20 Jahren und hoffen, dass diese mit der stadträtlichen Antwort auf die vorerwähnte Anfrage aus dem Stadtparlament einen guten Abschluss findet.

Für Fragen zum Verkehrswert vor 20 Jahren steht Ihnen die Abteilung Grundsteuern des Steueramtes jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Departement Finanzen**



Kaspar Bopp, Stadtrat

Beilage:

- Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Grundstücksgewinnsteuer vom 23. Februar 2022.

Kopie an:

- Steueramt der Stadt Winterthur