



Der Stadtrat ist zufrieden, wie das Steueramt die Grundstückgewinnsteuer berechnet, wenn langjährige Immobilienbesitzer ihr Objekt verkaufen. ts

Stadtrat sieht bei Steueramt keinen Handlungsbedarf

Winterthur ist zufrieden, wie das Steueramt die Grundstücksteuern berechnet. Dies geht aus einer Antwort des Stadtrats auf einen Vorstoss hervor. Langjährige Immobilienbesitzer würden zu stark zur Kasse gebeten, so der Vorwurf, der seit einigen Jahren mehrmals geäussert worden ist.

WINTERTHUR Der Hauseigentümerverband Region Winterthur (HEV) ist der Ansicht, dass das Steueramt der Stadt Winterthur zu hohe Steuern einfordert, wenn ein langjähriger Immobilienbesitzer seine Liegenschaft verkauft – und das seit Jahren. 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. Im vergangenen Dezember legte dann der HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert mit «neuer Munition» nach, indem er konkrete Fälle präsentierte, bei denen das Steueramt aus seiner Sicht falsche Einschätzungen vorgenommen habe. Und auch die Politik griff die Angelegenheit auf. Iris Kuster reichte im Namen der Mitte/EDU-Fraktion eine schriftliche Anfrage dazu ein, die von der FDP und der SVP mitgetragen wurde.

Nun hat der Stadtrat den Vorstoss beantwortet. Sein Fazit: Es gibt kein Handlungsbedarf. Das Steueramt gehe methodisch und fachlich korrekt vor. «Dass gut 98 Prozent der Kundinnen und Kunden in den letzten fünf Jahren die Einschätzung akzeptierten, zeigt, dass die Kundschaft hohes Vertrauen in die Professionalität des Steueramts und des Grundsteuerausschusses hat», heisst es seitens Stadtrat in einer am Freitag, 25. Februar, verschickten Medienmitteilung.

Gesetz gibt keine Methode vor

Aber um was geht es genau? In der Kritik stand die Praxis, wie das Steueramt die Grundstücksteuer berechnet bei einer Liegenschaft, welche die Verkäuferschaft länger als zwanzig Jahre besessen hat. Um zu verstehen, was genau beanstandet wird, muss man zumindest ansatzweise wissen, 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 Er-

werbspreis durch den Verkehrswert vor 20 Jahren ersetzen lassen. Ein Beispiel: Eine 1982 für 1,2 Millionen Franken erworbene Liegenschaft hatte 2002 einen Wert von 1,5 Millionen Franken und wurde kürzlich verkauft. Der ehemalige Eigentümer kann nun den Verkehrswert von 2002 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. Das Steuergesetz schreibt keine Berechnungsmethode vor.

Der Hauseigentümerverband ist dabei der Ansicht, dass das Steueramt den Verkehrswert vor 20 Jahren grundsätzlich zu tief einschätzt. In seiner Antwort hat der Stadtrat nun aufgezeigt, welche Methode das Steueramt im Grundsatz anwendet: die sogenannte Vergleichsmethode. Dabei wird auf den Wert des einzuschätzenden Grundstücks geschlossen, indem die Verkaufspreise von Objekten beigezogen werden, die zum massgeblichen Zeitpunkt tatsächlich veräussert wurden. Die Vergleichsmethode gelte als Hauptmethode, da sie als die objektivste Methode betrachtet werde, so der Stadtrat. Die Gerichte würden darum diese Methode auch deutlich favorisieren und für die Urteilsfindung heranziehen. «Die Bewertung rein nach Indexen oder schematischen Werten und Faktoren ohne das Heranziehen von Vergleichsobjekten gilt in der Rechtsprechung eher als verpönt und wird darum von den Rechtsmittelinstanzen nicht gestützt», heisst es weiter. Auf solche Methoden hatte sich der Hauseigentümerverband in seinen Untersuchungen abgestützt.

Wenig Einsprachen und Rekurse

Es liegt in der Natur der Sache, dass die Steuerpflichtigen und die Behörden bei der Ermittlung des Verkehrswertes vor 20 Jahren oftmals nicht zum gleichen Ergebnis gelangen, haben sie doch diametrale Interessen. Schätzungsunscharfen lassen sich nicht vermeiden.

Zwischen 2019 und 2021 nahm der Grundsteuerausschuss des Winterthurer Steueramts insgesamt 3247 Grundstückgewinnsteuereinschätzungen vor. In dieser Zeitspanne sind im Zusammenhang mit dem Verkehrswert vor zwanzig Jahren neun Einsprachen und vier Rekurse erhoben worden.

Der Stadtrat weist darum auf den Einschätzungsvorschlag hin. Diesen erstelle das Steueramt jeweils, um Differenzen bei der Bestimmung des Verkehrswertes bereits im Vorfeld entgegenzuwirken. «Auf diesem Weg kann im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vielfach vorab eine Einigung mit den Kundinnen und Kunden erzielt werden. Wenn nicht, bleibt den Steuerpflichtigen immer die Möglichkeit des Rechtsmittelweges.»

Wie die Stadt in einer Auswertung aufzeigt, kam es in Winterthur in den letzten Jahren rund um den Verkehrswert vor 20 Jahren nur zu vereinzelten Fällen, bei denen der Rechtsweg beschritten wurde. Zwischen 2019 und 2021 hat der Grundsteuerausschuss insgesamt 3247 Grundstückgewinnsteuereinschätzungen vorgenommen. In dieser Zeitspanne erhoben Betroffene im Zusammenhang mit dem Verkehrswert vor zwanzig Jahren neun Einsprachen und vier Rekurse. Die Ergebnisse gehen hier auseinander: Während bei den Einsprachen sechs abgewiesen und drei teilweise gutgeheissen wurden, wurde ein Rekurs vollumfänglich gutgeheissen, ein weiterer endete mit einem Vergleich. Zwei Rekursverfahren sind noch hängig.

Mitarbeiterin hat sich weitergebildet

Der Stadtrat verweist in seiner Antwort darauf, dass sich die Mitarbeitenden der Abteilung Grundsteuern des Steueramtes in allen Fragen des Grundsteuerrechts regelmässig weiterbilden würden. «Dazu gehört auch die Thematik des Verkehrswertes vor 20 Jahren.» So habe eine Mitarbeiterin im vergangenen Jahr eine Weiterbildung im Bereich der Liegenschaftsbewertung absolviert und mit einem Diplom abgeschlossen. «Ihre gewonnenen Kenntnisse fliessen in die Verkehrswertberechnungen aller Mitarbeitenden der Abteilung Grundsteuern ein. Vor diesem Hintergrund ist für den Stadtrat kein Handlungsbedarf erkennbar.»

● Michael Hotz

«Für Gespräche mit der Stadt offen»

Seit Jahren kritisiert Ralph Bauert (Foto), Geschäftsführer des Hauseigentümerverbands Region Winterthur, die Praxis, wie das Steueramt der Stadt bei der Schätzung der Grundstückgewinnsteuer vorgeht. Entgegen der Sicht des Stadtrats sieht er weiterhin Handlungsbedarf.



Wie beurteilen Sie die Antwort des Stadtrats zur geäusserten Kritik bezüglich der Berechnung der Grundstückgewinnsteuern?

Ralph Bauert: In seiner Antwort geht der Stadtrat davon aus, dass der Eigentümer mit der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer einverstanden ist, wenn er keinen Rekurs ergreift. Mit dieser Annahme macht es sich der Stadtrat aber zu einfach. Aus vielen Gesprächen mit betroffenen Hauseigentümern weiss ich, dass diese den vom Steueramt berechneten Verkehrswert vor 20 Jahren als gegeben anschauen und nicht wissen, dass dieser eine reine Schätzung vom Steueramt ist und auch angezweifelt werden kann.

Der Stadtrat sieht in dieser Sache kein Handlungsbedarf. Wie sehen Sie das?

Aus der Antwort vom Stadtrat sieht man, dass, wenn ein Eigentümer den mühsamen Weg einer Einsprache wählte, die Grundstückgewinnsteuer in einigen Fällen korrigiert wurde. Es ist aus meiner Sicht nicht richtig, dass ein Hauseigentümer diesen Weg wählen muss, damit die Grundstückgewinnsteuer korrekt berechnet wird. Nur wenige Eigentümer wissen, dass die Berechnung vom Steueramt hinterfragt werden kann, und nur wenige trauen sich, Rechtsmittel gegen das Steueramt zu ergreifen. Somit gibt es aus meiner Sicht durchaus Handlungsbedarf.

Was ist aus Ihrer Sicht noch offen?

Das Steueramt muss einen Weg finden, damit der gutgläubige Hauseigentümer durch eine falsche Berechnung vom Steueramt nicht zu hohe Steuern bezahlen muss. Jedes Jahr bezahlen die Winterthurer Hauseigentümer einen hohen zweistelligen Millionenbetrag bei der Grundstückgewinnsteuer. Bei solch hohen Beträgen muss gewährleistet sein, dass die vom Steueramt berechneten Werte korrekt sind. Im Zweifelsfall sollte der Verkehrswert vor 20 Jahren an der oberen Grenze eingeschätzt werden, damit der Hauseigentümer nicht benachteiligt wird.

Welche nächsten Schritte gedenken Sie einzuleiten?

Der Hauseigentümerverband wird die Antwort vom Stadtrat im Detail prüfen und sich dann überlegen, wie die privaten Hauseigentümer vor ungerecht hohen Steuerforderungen geschützt werden können. Unser Ziel ist, dass mit der Stadt eine gute und praxistaugliche Lösung gefunden werden kann. Aus meiner Sicht kann auch der Stadtrat nicht wollen, dass seine Bürgerinnen und Bürger gezwungen werden, Rechtsmittel gegen die Stadt Winterthur zu ergreifen. Der Hauseigentümerverband ist auf jeden Fall für Gespräche mit der Stadt offen, damit eine gute Lösung für die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer gefunden werden kann. mh