

# Hohe Immo-Preise lassen es in der Stadtkasse klingeln

**Finanzen** Heute diskutiert das Parlament das Budget fürs nächste Jahr. Rekordhohe Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern sind ein entscheidender Geldsegen, der allerdings auf Schätzungen basiert.

Till Hirsekorn

«Das ist doch einmal eine gute Nachricht!» Finanzvorsteher Kaspar Bopp (SP) wirkte vorsichtig optimistisch, als er Anfang Oktober das Budget 2023 vorstellte. Optimistisch, weil höhere Steuereinnahmen winken. Vorsichtig, weil es Prognosen bleiben.

Die Stadt muss sich auf Erfahrungswerte, Zahlen des Bundes, Berechnungen und Schätzungen stützen. Auch auf «Signale» aus der Wirtschaft. Diese lassen bei den Unternehmenssteuern offenbar auf Mehreinnahmen von 23 Millionen Franken schliessen. Bei den Grundstückgewinnsteuern sind es sogar 30 Millionen Franken mehr als im Vorjahr, 78 Millionen insgesamt. Beides führt dazu, dass die Stadt unter dem Strich mit einem Minus von 2,5 Millionen Franken rechnen darf. Heute Abend startet die Budgetdebatte im Parlament, und die Politikerinnen und Politiker beugen sich über die Stadtfinanzen.

## Entscheidende «Signale»

Grundstückgewinnsteuern fallen auf den Gewinn an, den jemand mit dem Verkauf von Land oder einer Liegenschaft erzielt. Man habe «Signale» erhalten, dass nächstes Jahr «mehrere grössere Handänderungen» anstünden, heisst beim Finanzdepartement auf Anfrage. Darauf sowie auf die Vorjahreswerte stütze man sich letztlich bei den Prognosen für 2023. In den letzten Jahren hatte man wiederholt zu konservativ gerechnet. 2019 lag man 27 Prozent zu tief, im Jahr darauf gar 37 Prozent.

Bei den Immobilien- und Landverkäufen die grossen Brocken zu finden, die es nächstes Jahr in der Stadtkasse klingeln lassen, ist nicht einfach. Einträge ins Grundbuchamt, wie sie bei Handänderungen anstehen, unterliegen dem Amtsgeheimnis. Die Notariate blocken ab.

Auch der ganze vorgelagerte Verkaufsprozess passiert bei Grossprojekten nicht per Inserat, sondern diskret im Stillen. Dafür werden laut Brancheninsidern häufig grössere Beratungsunternehmen engagiert, die mögliche Käuferinnen und Käufer gezielt kontaktieren. Ein Blick in die gängigen Immobilien-Onlineportale läuft also ins Leere.

Einfacher ist es bei Neubauprojekten. Das Bewilligungsverfahren via Baugesuch oder allenfalls gar ein Gestaltungsplan sowie der mediale Fokus auf die Projekte schaffen etwas Transparenz. Die Prognose, wann nach einem Verkauf effektiv Geld in die Stadtkasse fliesst, bleibt dennoch vage. Denn mal wird kalt ab Plan verkauft. Mal, wenn das Gebäude bereits steht und man eine Eigentumswohnung vor Ort besichtigen kann.

Diese Projekte beziehungsweise deren Eigentümer «können, dürften, sollten» nächstes Jahr für das «Extra» bei den voraussichtlich 78 Millionen



Im Showroom für sein Projekt Tender lud das Implemia-Spin-off Ina Invest vor einem Jahr zu einem Rundgang ein. Foto: Madeleine Schoder

Franken an Grundstückgewinnsteuern sorgen.

— **Tender: Schick und urban**  
Die vielleicht grösste Baustelle Winterthurs befindet sich zentral gelegen in der Lokstadt entlang der Zürcherstrasse. Dort entstehen Büros, ein Hotel, ein Casino. Aber vor allem viele Miet- und Eigentumswohnungen. Zum Beispiel im Hochhaus-Neubau Tender mit «urbanen» Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment.

Eine 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Stock kostet laut Objektbeschreibung 951'000 Franken. Eine Terrassenwohnung in der zehnten Etage dürfte deutlich mehr kosten. Der Run auf die 82 Wohnungen war gross. 38 der 39 Wohnungen im Turm wurden laut der Eigentümerin Ina Invest ab Plan verkauft. Ein Teil davon werde 2023 steuerrelevant.

Die Wertsteigerung, welche Ina Invest – ein Spin-off des Bau-

konzern Sulzer vor zwölf Jahren 400'000 Quadratmeter Land auf dem Sulzerareal und in Neuhegi für gut 80 Millionen Franken abgekauft – für 200 Franken pro Quadratmeter. Wo früher Loks gebaut wurden, entsteht seit vier Jahren ein neues Wohnquartier. 55 Wohnungen im Haus

Krokodil und die 17 Stadthäuser (2,7 bis 3,6 Millionen Franken) sind bereits verkauft. Wie der Mix bei den 200 Wohnungen im künftigen Holzhochhaus aussehen wird, ist noch offen.

— **Rieter-Areal: Verkauf aufgegleist**  
Der Spinnmaschinenhersteller Rieter baut sich auf seinem Areal

## Grundstückgewinnsteuern: Wer muss zahlen und wie viel?

### Wann muss man Grundstückgewinnsteuern zahlen?

Sobald man ein Grundstück oder eine Liegenschaft verkauft und dies im Grundbuch eingetragen ist. Die Steuer wird kantonal festgesetzt und von den Städten und Gemeinden erhoben.

### Wie wird deren Höhe berechnet?

Besteuert wird die Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis. Zum Kaufpreis hinzuzählen darf man Investitionen, die den Wert einer Immobilie erhöhen – wie An- oder Umbauten –, aber auch Maklerprovisionen, Inseratekosten oder Notariats- und Grundbuchgebühren. Das sind die sogenannten Anlagekosten. Im Kanton Zürich wird der Gewinn maximal über die letzten 20 Jahre besteuert. Hat man ein Haus vor mehr als 20 Jahren gekauft, wird der Verkehrswert von vor 20 Jahren geschätzt. Kantonal gelten jeweils einheitliche Steuersätze. Sie liegen zwischen 10 und 40 Prozent. Der Gewinn wird progressiv besteuert. 6000 Franken Gewinn muss man zum Beispiel zu 15 Prozent versteuern. Ab 100'000 sind es bereits 40 Prozent. Diese Berechnung bildet die Grundlage.

Zusätzlich wird die Besitzdauer berücksichtigt. Ist sie sehr kurz, erhöht sich die Grundstückgewinnsteuer. Verkauft man eine Liegenschaft schon nach weniger als einem Jahr wieder, gibt es einen 50-Prozent-Zuschlag. Damit will der Kanton der Immobilien-Spekulation vorbeugen. Mit längerer Besitzdauer reduziert sich die Steuer. Der Steuersatz sinkt gleichmässig (linear). Bei 6 Jahren Besitz gibt es beispielsweise einen 8-Prozent-Rabatt,

ab 20 Jahren sind es 50 Prozent, das Maximum.

### Wo liegen die Knackpunkte?

Bei der Einschätzung des Verkehrswertes von vor 20 Jahren. Je tiefer dieser eingeschätzt wird, desto höher fällt der Gewinn und damit die Grundstückgewinnsteuer aus. Die Einschätzung macht das städtische Steueramt. Der regionale Hauseigentümerverband hat das Steueramt in dieser Zeitung wiederholt kritisiert, es setze den Wert jeweils zu tief an und schöpfe zu viel ab – was man dort dementierte. Die Einschätzung lässt sich über eine Einsprache oder einen Rekurs anfechten.

### Wie verhält es sich bei Neubauten?

Auch da fallen bei einem Verkauf Grundstückgewinnsteuern an. Zum Beispiel bei einem Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen. Kosten beziehungsweise Investitionen in das Land und den Bau werden als Anlagekosten (siehe oben) angerechnet.

### Wann klingelt es in der Stadtkasse und wann wird die Steuer relevant fürs Budget?

In der Stadt gibt es jährlich Hunderte Handänderungen, durch Kauf, Vererbung, Tausch oder Schenkung. Rechnungswirksam werden die Einnahmen erst, wenn sie veranlagt und abschliessend verbucht werden. Fristerstreckungen oder buchhalterischer Aufwand können dies verzögern. Vom Zeitpunkt eines unterschriebenen Kaufvertrags bis zur Veranlagung kann es laut Steuerexperte Markus Stoll vom VZ-Vermögenszentrum bis zu ein Jahr dauern: «In sehr komplexen Fällen auch länger.» (hit)

in Töss einen neuen Campus. Die Arbeiten dafür sind in vollem Gange, 2024 will Rieter umziehen und die 75'000 Quadratmeter bebauten Land verkaufen. Mögliche Abnehmer wurden bereits im Sommer angeschrieben.

Die mittleren Quadratmeterpreise für – notabene freies Industrieareal – liegen in Winterthur und Umgebung bei rund 400 Franken. Allein dann wäre das Land 30 Millionen Franken wert. Rieter äussert sich auf Anfrage nicht zum «laufenden Projekt».

### — Dätttau: Wohnungen um neuen Platz

Am Stadtrand gelegen, zählt Dätttau zwar nicht zu den Spitzenlagen. Aber mit 80 neuen Eigentumswohnungen ist rund um den neuen Ziegeleiplatz in den letzten Jahren doch ein stattliches neues Quartier entstanden. 51 der immerhin 85 Eigentumswohnungen sind gebaut und verkauft.

Die restlichen 34 sollen nächstes Jahr folgen. Mit rund 700'000 Franken für 3,5 Zimmer sind die Preise zwar moderat, läppern sich aber auf 24 Millionen. Die Brache wurde frei, weil die Hallen der ehemaligen Ziegelei 2015 bei einem Grossbrand komplett zerstört wurden.

### Um 40 Prozent gestiegen

Der mittlere Preis für Wohnbau- und Eigentumswohnungen ist im Kanton Zürich in den letzten zehn Jahren um rund 40 Prozent gestiegen, bei Einfamilienhäusern sogar um 50 Prozent. Bei all den Vor- und Nachteilen, die dies mit sich bringt: Auf der Einnahmenseite profitieren auch die Städte und Gemeinden. Im Bezirk Winterthur haben sich die jährlichen Einnahmen beinahe verdreifacht.

Bewahrheiten sich die «Signale» aus der Immobilienbranche, kassiert die Stadt nächstes Jahr mit den 78 Millionen mehr denn je.

## Grundstückgewinnsteuern: Stadt Winterthur rechnet 2023 mit hohen Einnahmen

Verkaufte Immobilien und Einnahmen in Mio. Fr. aus den Grundstückgewinnsteuern

	2018	2019	2020	2021	budgetiert	
					2022	2023
Eigentumswohnungen	180	170	169	328	–	–
Einfamilienhäuser	143	118	119	134	–	–
Mehrfamilienhäuser	33	51	36	48	–	–
Industriebauten	8	8	8	10	–	–
<b>Total</b>	<b>364</b>	<b>347</b>	<b>332</b>	<b>520</b>	–	–
<b>Einnahmen</b>	<b>62</b>	<b>45</b>	<b>48</b>	<b>61</b>	<b>48</b>	<b>78</b>

Grafik: mrue / Quelle: Stadt Winterthur, Statistisches Amt Kanton Zürich