



### Fallen die Zinsen, steigt der Goldpreis

Die Preise für Aktien und Obligationen fielen seit Januar 2022. Gold hingegen überstand die ersten elf Monate des unerfreulichen Börsenjahres unbeschadet. Der Goldpreis lag Anfang Jahr bei 52 538 Franken. Nach Russlands Einmarsch in die Ukraine schoss er auf 61 865 Franken pro Kilo. Bis Anfang Dezember sank der Preis wieder und stand noch 3,4 Prozent höher als Anfang Jahr.

Die Inflation lag in der Schweiz Ende November bei 3 Prozent. Wer Geld auf einem Konto hat, erhält dafür maximal 0,5 Prozent Zins. Unter Berücksichtigung der aktuellen Inflationsrate verlieren Sparer somit 2,5 Prozent ihrer Kaufkraft. Wer in Gold investierte, konnte seine Kaufkraft im laufenden Jahr bewahren.

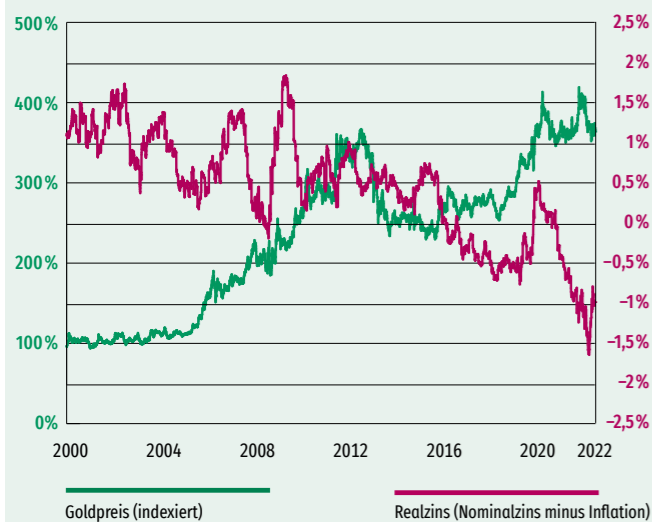
Bei anderen Sachwerten wie etwa Immobilien war das nicht der Fall.

Wer mit einem ETF-Immobilienfonds der UBS in Schweizer Wohn- und Geschäftshäuser investierte, verlor innert Jahresfrist 14 Prozent.

Gold behält in Zeiten der Inflation in der Regel seinen Wert oder wird sogar wertvoller, wie eine Übersicht über die letzten 22 Jahre zeigt (siehe Grafik). Je grösser die Differenz zwischen hoher Inflationsrate und mickrigen Sparzinsen, desto wertvoller wird Gold.

Umgekehrt verliert Gold an Wert, wenn Sparer nach Abzug der Inflation unter dem Strich auf dem Konto einen positiven Ertrag erhalten. Im Frühjahr 2000 beispielsweise betrug der Realzins nach Inflation 1,1 Prozent. Gold war uninteressant und kostete weniger als 16 000 Franken pro Kilo. Aktuell ist der Zins nach Abzug der Inflation negativ – und der Goldpreis hat sich seit 2000 vervierfacht. **pro**

Realzins und Goldpreis: Entwicklung in den letzten 22 Jahren



# Hausverkauf: Deal mit dem Steueramt lohnt sich

**Wer sein Haus verkauft, sollte Schätzungen des Steueramts zur Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer kritisch hinterfragen. Beispiele zeigen, dass man mit einer Einsprache Zehntausende Franken sparen kann.**

Diesen Sommer wurde in der Stadt Winterthur ein Mehrfamilienhaus für einen einstelligen Millionenbetrag verkauft. Auf den Erlös zwischen Verkaufspreis und Anlagekosten ist die Grundstückgewinnsteuer geschuldet. Die Anlagekosten umfassen die Kosten für die Anschaffung der Liegenschaft und die wertmehrenden Investitio-



**«Hauseigentümer akzeptieren die Schätzung des Steueramts oft gutgläubig»**

Ralph Bauert, Geschäftsführer HEV Winterthur

nen, die seither getätigt wurden. Der Verkäufer besass die Liegenschaft über 20 Jahre. Im Kanton Zürich gilt in solchen Fällen: Zur Berechnung der Grundstückgewinnsteuer kann anstelle des ursprünglichen Kaufpreises der Verkehrswert von vor 20 Jahren verwendet werden.

Für die Festlegung des Verkehrswertes ist das Steueramt am

Ort der Liegenschaft zuständig. Das Steueramt Winterthur schätzte den Verkehrswert vor 20 Jahren auf 3,1 Millionen Franken.

Das sei viel zu tief, fand der Hauseigentümergebiet (HEV) der Region Winterthur, der die Liegenschaft für den Besitzer verkaufte. Mit Hilfe von Indizes der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner kam der Verband auf deutlich höhere Werte und suchte das Gespräch mit dem Steueramt. In Verhandlungen einigte man sich auf einen neuen Verkehrswert von vor 20 Jahren in der Höhe von 3,8 Millionen Franken. Dadurch reduzierte sich die Grundstückgewinnsteuer von 860 000 auf 715 000 Franken. Das ist eine Ersparnis von 145 000 Franken – oder 17 Prozent.

**Reduktion von bis zu 42 Prozent möglich**

Dem Verband sind mehrere Fälle bekannt, bei denen das Steueramt Winterthur seine Einschätzung nach Intervention der Verkäufer oder des Verbands änderte und die Steuer senkte. Eine Einsprache war nie erforderlich. Zum Beispiel brachten die Verhandlungen mit dem Steueramt beim Verkauf eines Einfamilienhauses im vergangenen Quartal eine Steuerersparnis von 15 Prozent respektive 34 000 Franken. Und vor einem Jahr resultierte bei einem Einfamilienhaus sogar eine Reduktion von 42 Prozent, was 50 000 Franken entsprach.

Ralph Bauert, Geschäftsführer des Verbandes, ist überzeugt, dass verkaufswillige Hauseigen-

tümer oft gutgläubig den Einschätzungsvorschlag des Steueramtes akzeptieren und so zu hohe Grundstückgewinnsteuern bezahlen. Das gelte nicht nur für Winterthur. Er rät Immobilienverkäufern, den Schätzwert vom Steueramt mittels Immobilienindizes zu plausibilisieren oder durch den Verband oder einen unabhängigen Schätzungsexperten überprüfen zu lassen.

Das Steueramt Winterthur sagt, die Festlegung des Verkehrswertes von vor 20 Jahren sei keine exakte Wissenschaft. Das Steueramt halte sich an die langjährige Rechtspre-

chung. Die Gerichte wenden bei Entscheiden die Vergleichsmethode an. Dabei erfolgt die Schätzung aufgrund von erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Objekte an ähnlicher Lage zu einem ähnlichen Zeitpunkt. Steueramtsvorsteherin Caroline Lüthi sagt, die Verkehrswerte würden «nach bestem Wissen und Gewissen» berechnet. Wenn das Steueramt Schätzungen ändere, dann in der Regel «aufgrund nachträglich von den Kunden eingereicherter Informationen».

Laut Luca Roncoroni vom Hauseigentümergebiet Zürich schät-

zen auch Steuerämter anderer Zürcher Gemeinden den Verkehrswert einer Immobilie zu tief. Das komme vor allem dann vor, wenn das Steueramt den Landwert zu tief veranlege. Auch im Kanton Zug gibt es regelmässig Fälle, bei denen der Einschätzungsvorschlag des zuständigen Steueramts strittig ist. Der Hauseigentümergebiet Zugerland berichtet, dass Mitglieder diesbezüglich immer wieder Rat suchen. Laut Geschäftsführer Alain Fuchs trugen die Interventionen der HEV-Rechtsberater schon «sehr häufig» zu tieferen Grundstückgewinnsteuern bei.

Liegt der Erwerb einer Liegenschaft weit zurück, ist es oft schwierig bis unmöglich, den damaligen Kaufpreis festzustellen. Deshalb gibt es in den meisten Kantonen Regeln, wonach das Steueramt anstelle des effektiv bezahlten Preises den Wert zu einem bestimmten Zeitpunkt verwendet. In einigen Kantonen ziehen die Steuerämter bei Liegenschaften mit langer Halbdauer wie der Kanton Zürich ebenfalls den geschätzten Verkehrswert aus der Vergangenheit heran – so etwa Auser- und Innerrhoden, Basel-Landschaft, Glarus, Solothurn, Tessin und Zug. Einige Kantone gehen bei den Schätzungen 25 oder gar 30 Jahre zurück.

Thomas Lattmann

**Steueramt Winterthur:** Grundstückgewinnsteuer zu hoch berechnet

