

Wie das arme Winterthur dem reichen Rüschtikon beim Steuereintreiben hilft

Finanzen Grundstückgewinnsteuern bringen Städten und Gemeinden immer mehr ein. Das Steueramt hat sich inzwischen als Spezialistin positioniert, mit über 50 Gemeinden als Kundinnen.

Till Hirsekorn

«Winterthur hilft Rüschtikon». Diesen überraschenden Titel konnte man kürzlich in der «Zürichsee-Zeitung» lesen. Überraschend, weil die finanzschwache Grossstadt der reichen Seegemeinde hilft, Steuern einzutreiben, die bei Immobilien- und Grundstücksverkäufen anfallen: die Grundstückgewinnsteuern.

Die Gemeinde Rüschtikon hat den Auftrag an Winterthur vergeben, den Steuerbetrag zu berechnen, der beim Verkauf eines Grundstücks oder einer Liegenschaft anfällt. Wer verkauft, muss das entsprechende Formular seit Februar ans Steueramt im Superblock schicken. Genauer: an das Dienstleistungszentrum Grundstückgewinnsteuer.

Rüschtikon ist bei weitem nicht die einzige Gemeinde, bei der Winterthur aushilft. Insgesamt sind es 55. Neun davon, darunter auch Rüschtikon, haben laut Steueramt das «Gesamtpaket» gebucht und sämtliche Fälle der Stadt übertragen. Darunter fünf Gemeinden aus der Region (Andelfingen, Dägerlen, Kleinandelfingen, Weisslingen und Wildberg), zwei aus dem Unterland (Höri, Rorbas) und eines aus dem Säuliamt (Obfelden). Bei 46 weiteren Gemeinden hilft die Stadt in Einzelfällen aus.

Gut eine Vollzeitstelle

Eine grosse neue Fachabteilung musste man beim Steueramt dafür offenbar nicht aufbauen. Beim Bereich Grundstückgewinnsteuer wurde dieses Jahr von 1 auf 1,2 Vollzeitstellen aufgestockt. Den Gemeinden verrechnet man einen Stundenansatz von 160 Franken, was – neben einer kleinen Sicherheitsmarge – lediglich die Kosten deckt, wie es auf Anfrage heisst.

Jährlich landen zwischen 50 und 90 Fälle auf dem Tisch. Aufgrund des Fachkräftemangels rechnet man allerdings damit, dass die Nachfrage gerade bei kleineren Gemeinden nochmals zunehmen. Danach werde man sich entsprechend richten. Ein grösserer Ausbau sei aber nicht geplant.

Gut fürs Image?

Das städtische Steueramt bietet den Grundstückgewinnsservice seit fünf Jahren an. Die Rückmeldungen, heisst es, seien gut. Man sehe darin auch eine Chance, «positiv wahrgenommen» zu werden. Ein Imagegewinn also.

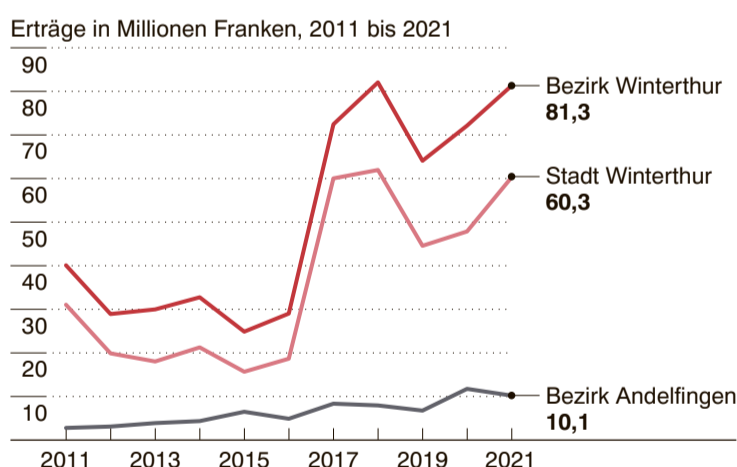
Es gab allerdings auch schon Kritik. Der Hauseigentümergebiet Winterthur und Region hatte in Leserbriefen mehrfach beanstandet, dass das Steueramt den früheren Verkehrswert zu tief geschätzt und so zu viel Steuern abgeschöpft habe. Das Thema landete auf dem politischen Tapet. Der Stadtrat sah allerdings keinen Handlungsbedarf.

Risiken, heisst es beim Steueramt, sehe man bei der relativ neuen Steuerdienstleistung keine. Sollten irgendwann – wovon man nicht ausgehe – tatsächlich zu viele Stellen aufgebaut wor-



Top gelegen und eine der reichsten Gemeinden des Kantons: Die Seegemeinde Rüschtikon. Foto: Michael Trost

Entwicklung Grundstückgewinnsteuer



Grafik: far, mrue / Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

den sein, könne man dies durch «natürliche Fluktuation», sprich Abgänge, wieder ausgleichen.

Bei einer anderen Steuerdienstleistung musste die Stadt unlängst zurückbuchstabieren. Aufgrund der sinkenden Nachfrage stellt die Stadt ihr Scancenter für Steuererklärungen per 2024 ein, wo sie bislang für über 100 Gemeinden Steuererklärungen einlas. Weil immer weniger Leute das Formular in Papierform einreichen, wird der Service nun nach Zürich ausgelagert. Zehn Angestellte wurden entlassen.

Die Einnahmen der Gemeinden durch die Grundstückgewinnsteuern haben sich in den letzten Jahren laufend erhöht. Treiber dafür waren vor allem die gestiegenen Preise für Wohneigentum. Diese haben sich laut Wohneigentums-Index der Zürcher Kantonalbank seit 2006 mehr als verdoppelt. Am stärksten war das Wachstum mit Faktor 2,5 in der Stadt Zürich und in den Seegemeinden. Aber auch in

mittleren Lagen (2,1), zu denen Winterthur zählt, und auf dem Land (2) zogen die Preise an – und damit auch die Marge bei einem Verkauf. Der versteuerte Gewinn wird maximal auf den Wert der Liegenschaft von vor 20 Jahren zurückgerechnet (siehe Infobox).

Die Einnahmen aus den Grundstückgewinnsteuern fließen in die Kassen der Gemeinden. In Winterthur rechnet man für dieses Jahr mit rekordhohen 78 Millionen Franken (plus 30).

Die Gemeinden – die Städte Zürich und Winterthur ausgenommen – nahmen 2021 fast 600 Millionen Franken ein, über 300 Millionen mehr als noch vor zehn Jahren. Der Effekt relativiert sich auf dem Land zwar (im Bezirk Andelfingen waren es 2021 lediglich 7,4 Millionen Franken mehr. Total: 10,1 Millionen).

Aber punktuell gingen die Einnahmen in gewissen Regionengemeinden durch die Decke: In Elsau zum Beispiel sind sie 2020 von knapp 2 auf gut 6 Mil-

Grundstückgewinnsteuern: Wer schuldet 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.

lionen gestiegen, in Dinhard 2020 von 0,4 auf 2,4 Millionen, und in Lindau haben sie sich 2021 von 2 auf 10 Millionen Franken gar vervinfacht. Dort war es wohl das geplante Grossprojekt Ölwis/Blankenwis mit seinen rund 200 Wohnungen, das derart eingeschont hat.

Rüschtikon und die Glencore-Millionen

Mit der Gemeinde Rüschtikon hat Winterthur eine noble neue Kundin dazugewonnen. Mit budgetierten 13 Millionen Franken sind

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 Immobilienspekulation 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. (hit)

die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer auch dort relevant. Noch interessanter sind aber die Aktienkurse des Baarer Rohstoffmultis Glencore.

Deren ehemaliger Geschäftsführer Ivan Glasenberg wohnt in Rüschtikon, besitzt 9 Prozent der Aktien und streicht dafür in diesem Jahr schätzungsweise eine Dividende von 500 Millionen Franken ein. Laut einem Steuerexperten dürfte diese Gewinnbeteiligung nächstes Jahr 49 Millionen in die Rüschtiker Gemeindekasse spülen.

«Der Fahrer hat ganz ruhig gewirkt»

Messerattacke Ein Mann (37) rammte beim Merkurplatz ein Auto und griff einen Passanten mit dem Messer an. Ein Augenzeuge erzählt.

Zwischen dem Jonas-Furrer-Denkmal und dem Merkurplatz fuhr am Donnerstagmittag ein roter VW Golf mit deutschem Kennzeichen erst aufs Trottoir und touchierte dort eine Person. Dann rammte der VW vor dem Manor-Parkhaus einen SUV so heftig, dass es diesen aufs Dach kehrte. Und schliesslich bedrohte der mutmassliche Unfallverursacher mehrere Personen mit einem Messer und verletzte einen 21-jährigen Italiener leicht am Hals.

Wie die Kantonspolizei mitteilte, konnte der Golf-Fahrer danach von einem anderen Passanten festgehalten und von der Polizei verhaftet werden.

Attacke nach Zigarette?

Fast den ganzen Vorfall miterlebt hat Panos Tsaousidis vom Coiffeursalon Stela. Er sei gerade am Mittagessen gewesen, als er einen Knall gehört habe, erzählt der Coiffeur. «Ich bin sofort zum Fenster gerannt und habe auf die Strasse geschaut.» Dort sah er das schwarze Auto, das auf dem Dach lag, und unmittelbar davor den roten Wagen mit ausgelösten Airbags. Der Fahrer des VW habe die Tür aufgerissen, habe dann vom Unfallort über die Kreuzung zurückgesetzt und sei auf dem gegenüberliegenden Trottoir zum Stehen gekommen.

Der Mann sei dann ausgestiegen und habe mit Passanten geredet. «Ich habe Fluchwörter gehört», sagt Tsaousidis. «Dann ging der Mann zurück zum Auto, hat etwas darin geholt und sich anschliessend eine Zigarette angezündet. Er hat ganz ruhig gewirkt dabei.»

In der Schilderung von Tsaousidis fehlen daraufhin rund dreissig Sekunden – er wechselte vom Fenster seines Büros zum Fenster des Frisierzimmers, von dem die Sicht nochmals etwas besser war. Fanden just in diesem kurzen Zeitraum der Messerangriff und die anschliessende Überwältigung des Mannes statt, von denen die Kantonspolizei berichtet? Tsaousidis auf jeden Fall gibt an, weder einen Angriff noch ein Messer gesehen zu haben.

Der Fahrer des roten Wagens hat sich gemäss den Schilderungen des Coiffeurs danach bei der Wiese vor dem Jonas-Furrer-Denkmal hingeworfen, dort gewartet und eine Zigarette geraucht. «Es hat auf mich gewirkt, als wüsste er, dass er etwas falsch gemacht hat und dass jetzt die Polizei kommt.»

Strafverfahren läuft

Nach wenigen Minuten seien zwei Polizisten eingetroffen. «Er liess sich ohne Probleme die Handschellen anlegen», sagt Tsaousidis. Die Polizisten hätten erst den Tatort gesichert und anschliessend den Tatverdächtigen im Polizeiauto mitgenommen. «Es war wie ein Film», sagt Tsaousidis und fragt sich: «Wie kann jemandem so etwas passieren?» Die Staatsanwaltschaft bestätigt auf Anfrage, dass der Tatverdächtige sich widerstandslos festnehmen liess. Inzwischen wurde ein Strafverfahren gegen den 37-jährigen Deutschen eröffnet.

Jonas Keller