Immobilienverkäufern drohen hohe Steuern

Branchenexperten und Rechtsanwälte berichten von Fällen, in denen Steuerämter im Kanton Zürich bei Gutgläubigen abkassiert hätten

MICHAEL FERBER

Viele Besitzer von Wohnimmobilien im Kanton Zürich sind in den vergangenen Jahren automatisch reich geworden. Der Wert ihrer Häuser und Wohnungen ist massiv gestiegen. Wie die Stadt Zürich mitteilt, kosteten Einfamilienhäuser 2025 im Kanton im Mittel 1,6 Millionen Franken und damit 45 Prozent mehr als vor zehn Jahren. Der mittlere Preis für eine Eigentumswohnung liege bei 1,2 Millionen Franken, hier betrage der Preisanstieg im selben Zeitraum mehr als 35 Prozent.

Schon in den Jahren davor hatten die Preise für Liegenschaften im Kanton Zürich stark zugelegt. Wer also eine Wohnimmobilie und das dazugehörige Grundstück lange gehalten hat und nun verkauft, sollte im Allgemeinen einen massiven Gewinn einstreichen. Doch potenzielle Immobilienverkäufer sollten die Rechnung nicht ohne den Wirt – beziehungsweise den Fiskus – machen. Denn Grundstückgewinne im Kanton Zürich werden mit bis zu 40 Prozent besteuert. Die Grundstückgewinnsteuer kann sich also auf mehrere 100 000 Franken, sogar auf siebenstellige Beträge belaufen – je nachdem, wie lange man das Grundstück beziehungsweise die Liegenschaft gehalten hat und wie hoch der Gewinn ausgefallen ist.



Bei der Grundstückgewinnsteuer geht es oft um grosse Beträge. ANNICK RAMP / NZZ

«Nicht der Lehre entsprechend»

Um die Höhe der Grundstückgewinnsteuer zu errechnen, werden vom Verkaufserlös der ursprüngliche Kaufpreis, die wertvermehrenden Investitionen während der Haltedauer sowie abzugsberechtigte Aufwendungen abgezogen. Zu Ersteren zählen Kosten für Modernisierungen, beispielsweise neue Fenster mit einem höheren Isolationsgrad, eine neue Küche oder ein zusätzlicher Wintergarten, nicht aber werterhaltende Unterhaltskosten wie Schreiner-, Maler- oder Sanitärarbeiten. Abzugsberechtigte Aufwendungen sind Maklerprovision oder Kosten für Inserate.

Eine exakte Wissenschaft ist die Liegenschaftenschätzung nicht – und in der Praxis gibt es im Kanton Zürich immer wieder Meinungsverschiedenheiten zwischen den Immobilienverkäufern und den Behörden um die richtige Berechnung. Der Küsnachter Immobilienmakler Claude Ginesta vertritt Kundinnen und Kunden gegenüber den Steuerämtern und kommt zu dem Schluss, dass viele Ämter den Steuerpflichtigen bei einer Haltedauer von über zwanzig Jahren zu hohe Steuerbeträge in Rechnung stellten. «Immobilienverkäufer im Kanton Zürich werden bei der Grundstückgewinnsteuer oftmals zu hoch veranlagt und zahlen zu hohe Steuern», sagt er.

Die Bewertungsmethoden und -praktiken vieler Steuerämter im Kanton im Bereich der Grundstückgewinnsteuer seien teilweise nicht der Schätzungslehre entsprechend, fährt der Immobilienmakler fort. Bei Verkäufen mit einer Haltedauer von mehr als zwanzig Jahren laufe es darauf hinaus, dass die Steuerämter 12 bis 15 Prozent des Verkaufswerts kassierten. «Fair wären 8 bis 10 Prozent», sagt Ginesta. Betroffenen Immobilienverkäufern empfiehlt er, sich zu wehren. Erfahrungen aus der Praxis zeigten, dass sich die Steuerrechnung damit oftmals reduzieren lasse.

Vertrauen ist gut . . .

Wer aber den Steuerämtern glaube und darauf vertraue, dass alles seine Ordnung habe, werde von diesen «gemolken». Ihm seien zahlreiche Beispiele zu der Thematik bekannt. Zwischen den Steuerämtern der Gemeinden im Kanton Zürich gebe es indessen grosse Unterschiede. So sieht es auch Samuel Ramp, Gründungspartner und Rechtsanwalt bei der Kanzlei Fischer Ramp Buchmann AG. Dies gelte beispielsweise in Bezug auf die Fachkompetenz der Steuerkommissäre in den verschiedenen Gemeinden. «In manchen kleineren Landgemeinden haben die Steuerkommissäre sehr viele Aufgaben», sagt Ramp. «Folglich ist auch die Fachkompetenz bei der Grundstückgewinnsteuer teilweise etwas weniger ausgeprägt.» Manchmal sei auch eine gewisse Überforderung zu beobachten. Verallgemeinern lasse sich dies allerdings nicht, es gebe auch Steuerämter von kleineren Gemeinden mit sehr viel Fachkompetenz.

Im Kanton Zürich gibt es 160 Gemeinden. Diese lassen sich bei der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer allerdings teilweise von anderen, oftmals grösseren Gemeinden vertreten. Diese fungierten dann als «Kompetenzzentrum» für die Grundstückgewinnsteuer, sagt Ramp. Fehle das Know-how, sei es begrüssenswert, wenn sich Steuerämter Hilfe suchten.

Allerdings habe er auch schon Fälle erlebt, bei denen Steuerkommissäre die Grundstückgewinnsteuer am Anfang deutlich zu hoch angesetzt hätten. So erinnert er sich an einen Fall, bei dem das Amt einem Steuerpflichtigen nach dem Verkauf einer Immobilie eine Grundstückgewinnsteuer in Höhe von 9 Millionen Franken in Rechnung stellen wollte. Nach einer Auseinandersetzung über sage und schreibe zehn Jahre hinweg habe die Steuer dann noch 500 000 Franken betragen. Dies sei ein Extremfall, sagt Ramp. Pro Jahr sei er aber zwei- bis dreimal mit Fällen beschäftigt, in denen die Grundstückgewinnsteuer von Steuerämtern am Ende um mehrere hunderttausend Franken reduziert werde. «Es kann aber durchaus auch vorkommen, dass Unbedarfte abkassiert werden», sagt er.

Auf den Verkehrswert achten

Für Streitigkeiten sorgt bei der Grundstückgewinnsteuer immer wieder der Verkehrswert von Liegenschaften vor zwanzig Jahren. Liegt die letzte steuerlich massgebende Handänderung mehr als zwanzig Jahre zurück, können Verkäufer im Kanton Zürich anstelle des tatsächlichen Erwerbspreises den Verkehrswert der Liegenschaft zwanzig Jahre vor der Veräusserung einsetzen. Welche Variante günstiger ist, hängt auch davon ab, welche Aufwendungen jeweils anrechenbar sind.

Laut Ginesta setzen die Steuerbehörden den Verkehrswert hier oft zu tief an – was wiederum dazu führt, dass der Grundstückgewinn zu hoch ausfällt. Das Resultat sind zu hohe Steuern. Rückendeckung erhält Ginesta bei seiner Kritik auch von Ralph Bauert, dem Geschäftsführer des Hauseigentümerverbands Region Winterthur. Er hatte sich der Thematik bereits vor einigen Jahren angenommen. Seine Erfahrung zeige, dass Steuerkommissäre die Steuer oftmals reduzierten, wenn sich Immobilienverkäufer – unterstützt von Fachleuten – auf die Hinterbeine stellten und sich über die Steuerrechnung beschwerten. «Der durchschnittliche Schweizer Immobilienverkäufer glaubt aber daran, dass die Steuerrechnungen der Steuerämter stimmen», sagt Bauert. «Diese Gutgläubigkeit wird bei der Grundstückgewinnsteuer oftmals bestraft.» Vielen Immobilieneigentümern fehle das nötige Fachwissen.

Auch Sven Düring, Steuerberater und Partner bei der Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft Willi & Partner in Wetzikon, berichtet, dass Steuerbehörden im Kanton Zürich den Verkehrswert von Liegenschaften vor zwanzig Jahren oft zu niedrig angäben. «In der Praxis gibt es hier oft Möglichkeiten, Verbesserungen für Kunden zu erreichen», sagt er. Er wolle den Steuerämtern aber kein systematisches Vorgehen unterstellen. Immobilienverkäufer sollten indessen genau planen, wann sie ihre Liegenschaft am besten verkaufen. Bei der Steuerbelastung sei die Haltedauer der Immobilie sehr relevant. «So ist es unter Umständen steuerlich viel attraktiver, die Liegenschaft nach zwanzig Jahren und nicht nach neunzehn Jahren zu verkaufen, um das Wahlrecht geltend zu machen», sagt er. Viele Immobilienverkäufer verpassten solche Gelegenheiten.

Laut Ramp gibt es auch deutliche Unterschiede zwischen den Steuerämtern bei der Transparenz. Bei manchen könne man vorbeikommen und die Verkehrswerte von Immobilien vor zwanzig Jahren einsehen. Gute Gemeinden hätten Karten mit den einzelnen Transaktionspreisen. Doch es gebe auch Gemeinden, die weniger transparent seien und die Transaktionen gar nicht oder nur selektiv offenlegten. Viele Steuerämter im Kanton Zürich würden die Vergleichswerte nicht transparent ausweisen und sich dabei auf das Steuergeheimnis berufen, sagt Ginesta. Sobald es jedoch vor Gericht gehe, müsse das Steueramt die Daten auf den Tisch legen. «Dann ist das Steuergeheimnis anscheinend doch nicht so geheim», sagt Ginesta.

> Eine exakte Wissenschaft ist die Liegenschaftenschätzung nicht – in der Praxis sind Behörden und Verkäufer oft verschiedener Meinung.

Gemeinsam Lösungen finden

Aus Sicht von Ginesta haben Kantone wie der Aargau oder Graubünden deutlich einfachere Systeme zur Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer als der Kanton Zürich. «Diese führen zu weniger administrativem Aufwand, weniger Rechtsstreitigkeiten und letztlich zu einer effizienteren Verwaltung», sagt er. Düring weist indessen darauf hin, dass mit den Immobilienverkäufern und den Steuerämtern «zwei Parteien eine gemeinsame Lösung finden müssen für etwas, das sie beide nicht genau wissen». Schliesslich gebe es für den früheren Verkehrswert einer Liegenschaft keinen exakten Wert. Dass Immobilienverkäufer sich im Kanton Zürich auf den Verkehrswert einer Immobilie von vor zwanzig Jahren beziehen dürften, könne auch zu deren Vorteil sein – und nicht alle Kantone böten diese Möglichkeit.

«Der pauschale Vorwurf, dass Grundstückveräussernde systematisch übervorteilt würden, entbehrt jeder Grundlage», teilt eine Sprecherin des Finanzdepartements der Stadt Zürich auf Anfrage schriftlich mit. Vielmehr sei die Erfahrung des Steueramts der Stadt Zürich, dass die allermeisten Veranlagungen akzeptiert würden und der damit einhergehende Prozess als fair empfunden werde. Die Berechnungen des Verkehrswerts vor zwanzig Jahren beruhten auf in der Praxis angewendeten und von den Gerichten anerkannten Methoden. Das Steueramt der Stadt Zürich verfüge über sehr gut ausgebildete Einschätzungsfachpersonen, und auch ein Grossteil der Pflichtigen in der Stadt Zürich lasse sich von Fachpersonen vertreten. «Damit ist gewährleistet, dass im Rahmen der Festlegung des korrekten Werts stets und vor allem im Zweifelsfall eine Diskussion auf Augenhöhe stattfinden kann», schreibt sie weiter.

Indessen wäre es rechtlich unzulässig, wenn das Steueramt der Stadt Zürich und die Immobilienveräussernden «Einigungen» über die Höhe der Grundstückgewinnsteuern abschliessen würden, schreibt sie weiter. In der Praxis sei es im Rahmen des Einschätzungsverfahrens nach Abschluss der Untersuchung hingegen üblich, dass das Steueramt seine Sicht der Dinge in einem sogenannten Einschätzungsvorschlag festhalte und den grundsteuerpflichtigen Veräussernden zur Annahme unterbreite.

Ginesta stellen sich bei dem Verfahren indessen weitere Fragen: «Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts ab dem Jahr 2029 wird die Angelegenheit noch komplexer», sagt er. Im derzeit noch gültigen System können Steuerpflichtige werterhaltende Investitionen an ihren Immobilien von ihrem steuerbaren Einkommen abziehen. Ab 2029 wird dies nicht mehr möglich sein.

Bisher hätten sich die Steuerkommissäre jedes Jahr mit der Unterscheidung von werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen beschäftigt. Nach dem Systemwechsel dürften sie dies nicht mehr tun. «Da werterhaltende Investitionen in Zukunft nicht mehr in der Steuererklärung abgezogen werden können, dürften Immobilienbesitzer versuchen, vermehrt Investitionen als wertvermehrend geltend zu machen», sagt Düring. «Das dürfte sicherlich zu Diskussionen führen.»

So wird die Steuer im Kanton berechnet

feb. · Für die Grundstückgewinnsteuer muss ein Verkäufer im Kanton Zürich innerhalb von dreissig Tagen nach der Handänderung eine Steuererklärung ausfüllen. Diese wird mit dem Kaufvertrag und den entsprechenden Belegen bei der Gemeinde eingereicht. Der Steuersatz ist progressiv: Er fällt also umso höher aus, je grösser der Grundstückgewinn ist. Grundstückgewinne unter 5000 Franken sind im Kanton Zürich steuerfrei. Oberhalb dieser Grenze werden die ersten 4000 Franken des Gewinns mit einem Steuersatz von 10 Prozent belastet. Dieser steigt progressiv an und beträgt bis zu 40 Prozent für Gewinnteile über 100 000 Franken. Die Grundstückgewinnsteuer erhöht sich, wenn eine Immobilie zuvor weniger als zwei Jahre gehalten wurde: bei einer Haltedauer von weniger als einem Jahr um 50 Prozent, bei einer solchen von weniger als zwei Jahren um 25 Prozent. Ab einer Besitzdauer von fünf vollen Jahren verringert sich die Steuer um 5 Prozent und dann für jedes weitere Jahr um 3 Prozent, maximal aber um 50 Prozent bei einer Haltedauer von zwanzig Jahren oder mehr.

Der Tarif ist kantonal einheitlich, erhoben wird die Steuer aber von der Gemeinde, wo das Grundstück liegt. Für die Berechnung der Steuer werden vom Verkaufserlös der ursprüngliche Kaufpreis der Immobilie, die wertvermehrenden Investitionen während der Haltedauer sowie abzugsberechtigte Aufwendungen abgezogen. Alle Grundstückgewinne werden im Kanton Zürich gleich besteuert – unabhängig davon, ob es sich um Gewinne natürlicher oder juristischer Personen handelt.

Bei Erbschaften, Schenkungen oder Erbvorbezügen innerhalb der Familie ist oftmals ein Aufschub der Steuer möglich. Sie fällt also nicht direkt an, sondern wird auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.