

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 31. Januar 2013

Gesch. Nr. 084/13

32.07 Steuern; Grundsteuern, Handänderungssteuern

Beantwortung der Anfrage von Gemeinderat, Fabian Molina, JUSO, betr. Entwicklung der Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer

Gemeinderat Fabian Molina, JUSO, reichte mit Schreiben vom 6. Januar 2013 folgende Anfrage ein:

„Zum Gegenvorschlag des Kantonsrates zur Initiative des Zürcher Hauseigentümerverbandes „Grundstückgewinnsteuer – Ja, aber fair“ wurde das Referendum ergriffen, weshalb die Bevölkerung des Kantons Zürich am 3. März darüber abstimmt. In letzter Zeit wurde durch eine Praxisänderung der Gerichte (Rechtsprechung) die Grundstückgewinnsteuer ohnehin gesenkt. Zuvor wurde im Kanton Zürich per 1.1.2005 auch die Handänderungssteuer abgeschafft. Zudem hört man von verschiedenen Zürcher Gemeinden, dass vermehrt versucht wird, diese Steuer zu umgehen und verschiedene Vermeidungsstrategien der Immobilienbesitzer von den Gemeindebehörden festgestellt werden. Insbesondere in Zeiten der Ausgabenreduktion, in denen sich Illnau-Effretikon im Moment befindet, ist die öffentliche Hand aber auf sämtliche Steuereinnahmen angewiesen.

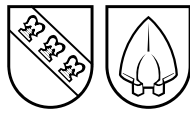
In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstückgewinne pro Jahr der letzten 5 Jahre? Und wie hoch waren die entsprechenden Grundstückgewinnsteuern der letzten 5 Jahre?
2. In welche massgeblichen Besitzdauern teilen sich die Grundstück- und Immobilien-Transaktionen in den letzten 5 Jahren auf? Ich bitte um eine detaillierte Aufstellung der Anzahl Transaktionen mit den relevanten Besitzdauern (Anzahl Transaktionen mit 1 Jahr, 2 Jahre, etc. bis mehr als 20 Jahre Besitzesdauer). Gleichzeitig bitte ich um eine Aufteilung der Verkäufer nach natürlichen und juristischen Personen.
3. Sind dem Stadtrat Fälle bekannt, in denen die Grundstückgewinnsteuer aktiv vermieden werden sollte? Können diese Strategien beschrieben werden, allenfalls ohne Nennung von Namen der Akteure?
4. Wie hoch waren die Steuerausfälle durch die Praxisänderung der Grundstückgewinnsteuer?
5. Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle für die Stadt Illnau-Effretikon, würde der Gegenvorschlag zur Initiative des Hauseigentümerverbandes angenommen? Wie vielen Steuerfussprozenten entspricht dies?
6. Wie hoch sind die geschätzten jährlichen Steuerausfälle durch die Abschaffung der Handänderungssteuer (seit dem 1.1.2005)?“

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

ZUR FRAGE 1:

Wie dem Geschäftsbericht jeweils jährlich entnommen werden kann, betragen die realisierten Grundstückgewinne in der Stadt Illnau-Effretikon in den letzten fünf Jahren:



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 31. Januar 2013

2008:	Fr. 6'751'523.80
2009:	Fr. 5'889'425.95
2010:	Fr. 4'713'237.35
2011:	Fr. 5'177'531.25
2012:	Fr. 7'231'206.55

Die Grundstückgewinnsteuern in der Stadt Illnau-Effretikon betragen in den letzten fünf Jahren:

2008:	Fr. 2'144'425.90
2009:	Fr. 1'385'492.60
2010:	Fr. 1'535'255.25
2011:	Fr. 1'983'448.60
2012:	Fr. 2'126'917.30

ZUR FRAGE 2:

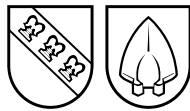
Die Abteilung Steuern verfügt über keine Aufteilung der Besitzeszeiten und keine Unterscheidung in natürliche und juristische Personen, da dafür kein steuerliches Auswertungsbedürfnis besteht.

ZUR FRAGE 3:

Es gilt zu unterscheiden zwischen zulässiger Steueroptimierung und unzulässiger Steuerumgehung. Unter dem Begriff Steueroptimierung wird die Möglichkeit verstanden, im Rahmen der geltenden Steuergesetzgebung die Höhe der Steuerbelastung zu optimieren. Als generelle Aussage lässt sich sagen, dass vermehrt die volle Bandbreite steuerlich zulässiger Optimierungsmöglichkeiten ausgeschöpft wird. Es lässt sich mehr und mehr erkennen, dass im Bereich des Liegenschaftenhandels durch an sich erlaubte Verschiebungen versucht wird, verschiedene Aufwendungen beim Grundstückgewinn in Abzug zu bringen, um so den Grundstückgewinn möglichst klein zu halten (§ 221 Abs. 2 StG). Somit fällt die Besteuerung des Gewinns bei den für die Steuerpflichtige bzw. den Steuerpflichtigen in der Regel tariflich günstiger ausgestalteten Einkommens- bzw. Gewinnsteuer an. Eine signifikante Zunahme von Steuervermeidungsstrategien im Sinne der unzulässigen Steuerumgehung konnte in den letzten Jahren in der Stadt Illnau-Effretikon nicht festgestellt werden. Da der Tarif bei der Grundstückgewinnsteuer in der Regel höher ist als bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer, besteht ein gewisser Anreiz, den Aufwand in Richtung Grundstückgewinnsteuer zu verschieben. Die Gefahr von Steuermisbräuchen ist gegeben, namentlich bei Geschäften unter nahe stehenden Personen bzw. Gesellschaften. Als eine der wenigen ungerechtfertigten Optimierungen gelten im Konzern verrechnete (Dienstleistungs-) Preise, welche einem Drittvergleich (dealing at arm's length) nicht Stand halten. In solchen Fällen obliegt es der Abteilung Steuern, der Steuerumgehung, Simulation oder Gewinnverschiebung nachzugehen.

ZUR FRAGE 4:

Mit BGE 131 I 249 läutete das Bundesgericht eine grundlegende Änderung seiner Praxis im Bereich des interkantonalen Steuerrechts ein. Es erkannte in weiteren Entscheidungen (u. A. BGE 131 I 285; 132 I 220), dass insbesondere Ausscheidungsverluste zu vermeiden seien. Dies hatte für die Grundstückgewinnsteuer, die als Objektsteuer bisher keine Rücksicht auf die (wirtschaftliche) Leistungsfähigkeit der Steuerschuldnerin oder des Steuerschuldners nehmen musste, zur Folge, dass neu (Betriebs-) Verluste mit ihr verrechnet werden konnten und können. Bis zu BGE 2C_747/2010 vom 7. Oktober 2011 – welcher im Übrigen durch die Abteilung Steuern der Stadt Illnau-Effretikon als Pilotfall geführt worden ist und zu Gunsten der Stadt ausging - war zudem unklar, ob die neue bundesgerichtliche Rechtsprechung auch bei innerkantonalen Sachverhalten (Sitz der Gesellschaft sowie die veräusserte Liegenschaft befinden sich im Kanton Zürich) Anwendung findet. Das Bundesgericht verneinte dies. Es erkannte, dass diese Rechtsprechung sich nur auf die Besteuerung im interkantonalen Verhältnis beziehe und daraus nicht abgeleitet werden könne, dass die Verlustverrechnung im monistischen System von Bundesrecht wegen zugelassen werden müsse. Da § 221 StG ZH eine Verrechnung von Grundstückgewinnen nicht vorsehe, sei dies zu Recht verweigert worden.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 31. Januar 2013

Angesichts dieser Ausgangslage sind Verlustverrechnungen von Betriebsverlusten mit Grundstückgewinnen im Kanton Zürich also nur dann möglich, wenn ein interkantonaler Sachverhalt vorliegt.

Bis heute mussten in der Stadt Illnau-Effretikon aufgrund dieser Praxisänderung keine definitiven Verluste zu Lasten der Grundstückgewinnsteuer verrechnet werden. Dies führte bisher auch zu keinen Steuerausfällen.

ZUR FRAGE 5:

Eine Auswertung der steuerlichen Auswirkungen bei Annahme des Gegenvorschlags zur Initiative des Hauseigentümergebundes hat ergeben, dass die Stadt Illnau-Effretikon, auf Basis der letzten drei Jahre, folgende jährlich wiederkehrenden Ausfälle hinzunehmen hätte:

Veranlagungsjahr	Ausfälle in Fr.	Ausfälle in %
2010	Fr. 408'000.00	26.6 %
2011	Fr. 287'000.00	14.5 %
2012	Fr. 295'000.00	13.9 %

Das ergibt einen durchschnittlichen, jährlich wiederkehrenden Ausfall von rund Fr. 330'000.00, was einem Rückgang der jährlichen Grundstückgewinnsteuern von durchschnittlich über 18 % entspricht.

Der errechnete Ausfall entspricht rund 1 Steuerprozent.

ZUR FRAGE 6:

Eine Auswertung der letzten zehn Jahre vor Abschaffung der Handänderungssteuer per 1. Januar 2005 hat ergeben, dass der durchschnittliche Steuersatz bei 1,16 Prozent gelegen hat. Durch Anwendung dieses Durchschnittssatzes auf den gesamten Umsatz der Freihandverkäufe kann der Steuerausfall für die Folgejahre (nach Abschaffung der Handänderungssteuer) ziemlich genau geschätzt werden.

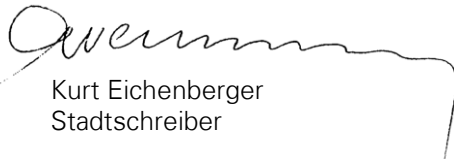
Die durch Abschaffung der Handänderungssteuer entstandenen Steuerausfälle lassen sich somit schätzungsweise wie folgt beziffern

2005:	Fr.	1'153'118.00
2006:	Fr.	1'370'776.00
2007:	Fr.	952'821.00
2008:	Fr.	999'471.00
2009:	Fr.	1'379'707.00
2010:	Fr.	1'333'702.00
2011:	Fr.	1'417'191.00
2012:	Fr.	871'247.00
2005 – 2012	Fr.	9'478'032.00

Das ergibt einen durchschnittlichen, jährlichen Ausfall an Handänderungssteuern von rund Fr. 1'184'000.00. Der errechnete Ausfall entspricht 3,7 Steuerprozenten.

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Versandt am: 04.02.2013

km/KE