



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

06. Mai 2025 · Beschluss 146-2025

9.1.3 Grundstückgewinnsteuern

IDG-Status: öffentlich

Kanton ZH; Finanzierung von kantonalen Infrastrukturprojekten; Vernehmlassung; Stellungnahme der Stadt Kloten

Ausgangslage

Am 18. März 2025 eröffnete Regierungsrat Ernst Stocker die Vernehmlassung einer Änderung im Steuergesetz mit dem Ziel der Beteiligung des Kantons am Grundstückgewinnertrag der Gemeinden. Die Argumentation dieses Vorhabens ergibt sich aus dem Beschluss 188-2025 des Regierungsrates vom 26. Februar 2025:

"Die Ausgaben des Kantons für die Finanzierung von kantonalen Infrastrukturprojekten sind 2010 bis 2023 um rund 60% angestiegen. Auch die Gemeinden sind mit einem Ausgabenwachstum konfrontiert. Die Ausgaben der Gemeinden für Infrastrukturprojekte stiegen 2010 bis 2023 um rund 30%.

Das starke Wachstum der Ausgaben des Kantons für Infrastrukturprojekte führte dazu, dass der Kanton ab 2020 aufgrund der Finanzierungsherausforderung eine Investitionspriorisierung vornehmen musste, die bis heute anhält.

Ein wesentlicher Anteil des Ausgabenwachstums für den Kanton ist darauf zurückzuführen, dass die Planung von grösseren Infrastruktur- und Verkehrserschliessungsprojekten dazu führt, dass die Grundstückspreise im betroffenen Gebiet bereits aufgrund der erwarteten verbesserten Infrastruktur oder Verkehrserschliessung erheblich ansteigen. Dies führt dazu, dass der notwendige Landerwerb für die Infrastrukturanlage unverhältnismässig hohe Kosten verursacht.

Während die Gemeinden über die Grundstückgewinnsteuern von den erhöhten Grundstückspreisen profitieren können, führen diese für den Kanton zu einem wesentlichen Anstieg der Kosten für die Infrastrukturprojekte. Weiter führen die durch den Kanton finanzierten Infrastrukturprojekte durch die Verbesserung der Erschliessung zu einer Aufwertung der Grundstücke in der ganzen Region. Neben den Standortgemeinden profitieren auch die umliegenden Gemeinden.

Die Erträge der Gemeinden aus der Grundstückgewinnsteuer sind in den letzten Jahren stark gewachsen."

Erwägungen

Der Kanton stellt fest, dass die Ausgaben für Infrastrukturprojekte sowohl beim Kanton wie auch bei den Gemeinden gestiegen sind. Auch die Gemeinden müssen für den Landerwerb für Infrastrukturprojekte höhere Preise bezahlen. Warum der Kanton jetzt bei den Gemeinden Geld einfordert, obwohl diese selbst von steigenden Kosten betroffen sind, ist nicht schlüssig.

Der Regierungsrat geht von den seit 2010 gestiegenen Kosten für kantonale Infrastrukturprojekte aus und stellt diese in den direkten Zusammenhang mit verteuerten Landkäufen. Dies ist keine seriöse, weil unvollständige

Betrachtungsweise. Es gibt diverse andere Faktoren, die dazu führen, dass die Investitionen für Infrastrukturprojekte gestiegen sind.

Wachstum Bevölkerung Kanton Zürich und Stadt Kloten von 2010 bis 2023

Die Bevölkerung des Kantons Zürich ist, im vom Regierungsrat angeführten Zeitraum, von 2010-2023 gemäss dem Statistischen Amt des Kantons Zürich¹ um 17 Prozent gewachsen – es ist logisch, dass dieser grosse Bevölkerungszuwachs für einen grossen Teil der gestiegenen Infrastrukturkosten verantwortlich ist. Dies wird jedoch in der Vorlage nicht erwähnt. Dabei ist es so, dass dieses starke Wachstum zu einem überproportionalen Wachstum bei der Infrastruktur führt, weil die bestehende Infrastruktur nicht nur höher belastet und deshalb in immer kürzeren Intervallen gewartet und erneuert werden muss, sondern zusätzlich in der Kapazität ausgebaut werden muss, weil vielerorts die maximalen Kapazitäten bereits erreicht wurden.

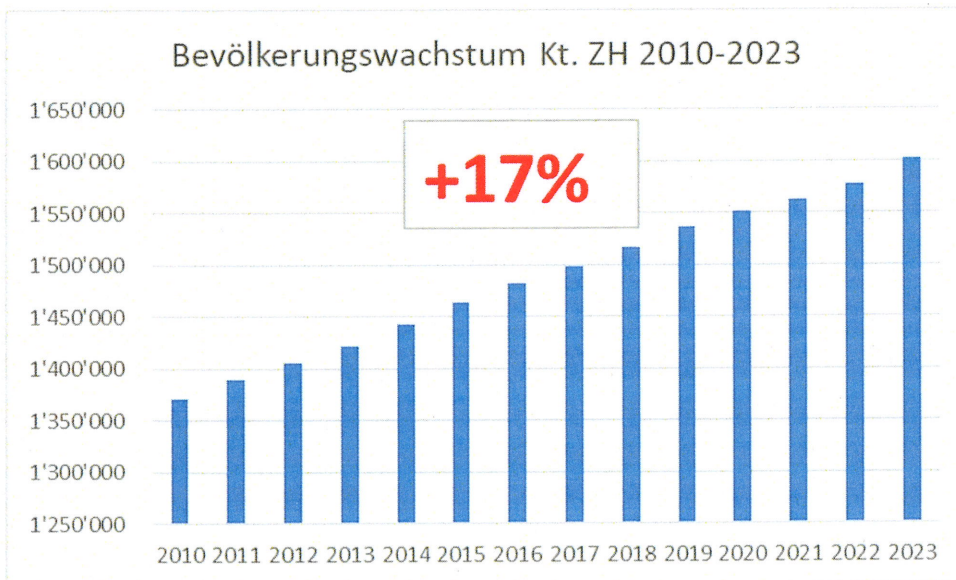


Abbildung 1: Bevölkerungswachstum Kt. ZH, Quelle Statistisches Amt Kt. ZH, Datashop

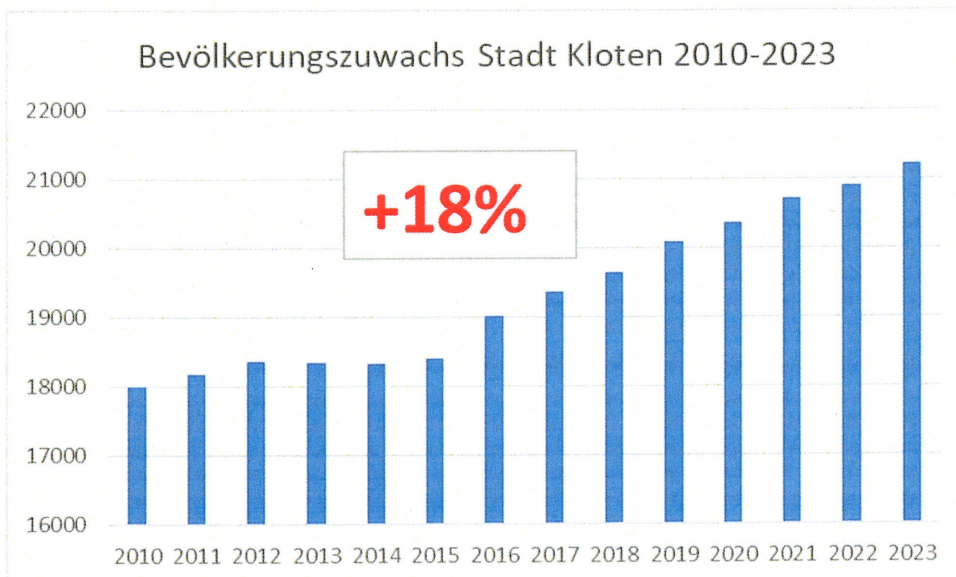


Abbildung 2: Bevölkerungswachstum Kloten, Quelle Statistisches Amt Kt. ZH, Datashop

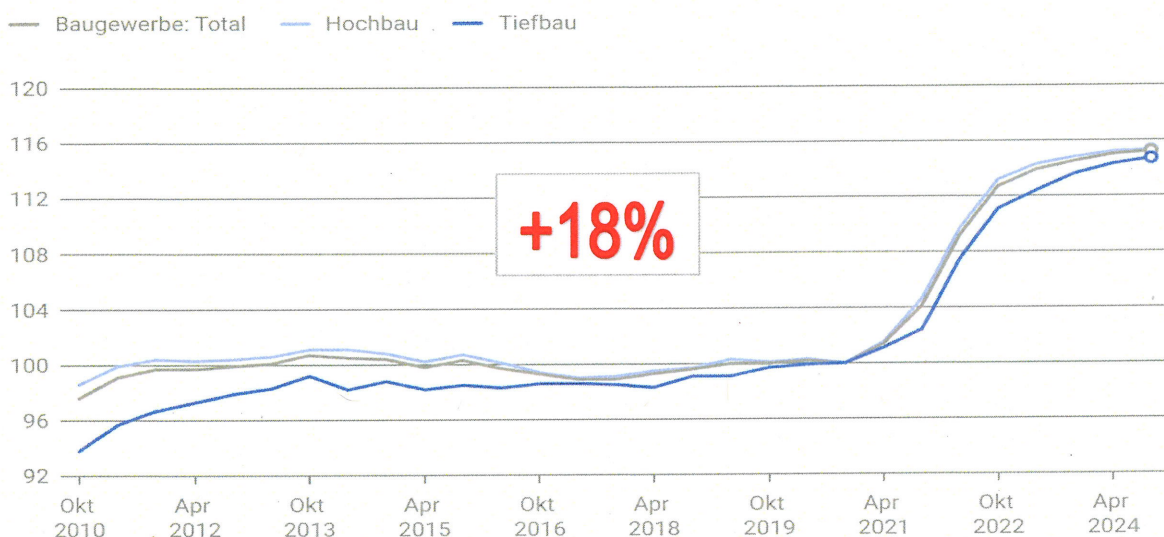
¹ <https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen.zhweb-noredirect.zhweb-cache.html?keywords=einwohner#/datasets/1141@statistisches-amt-kanton-zuerich>

Baupreisindex

Die Baupreise haben sich seit 2010 massiv erhöht. Der Schweizer Baupreisindex² für das Baugewerbe Total ist seit dem Jahr 2010 von 97.6 auf 115.2 Punkte gestiegen, das ist eine massive Steigerung von 17.6 Punkten oder umgerechnet 18%.

Entwicklung des Baupreisindexes in der Schweiz

Basis Oktober 2020 = 100



Datenstand: 31.10.2024

Quelle: BFS – Schweizerischer Baupreisindex

gr-d-05.05.01-cc

© BFS 2024

Betrachtet man nur die Grossregion Zürich, sieht das Bild sogar noch etwas schlechter aus. Die folgenden Grafiken differenzieren die Entwicklung des Index für die Grossregion Zürich für den Tiefbau und den Hochbau separat.

Entwicklung der Hochbaupreise in den Grossregionen

Basis Oktober 2020 = 100



Stand der Daten: 31.10.2024

Quelle: BFS – Schweizerischer Baupreisindex

gd-d-05.05.04-cc

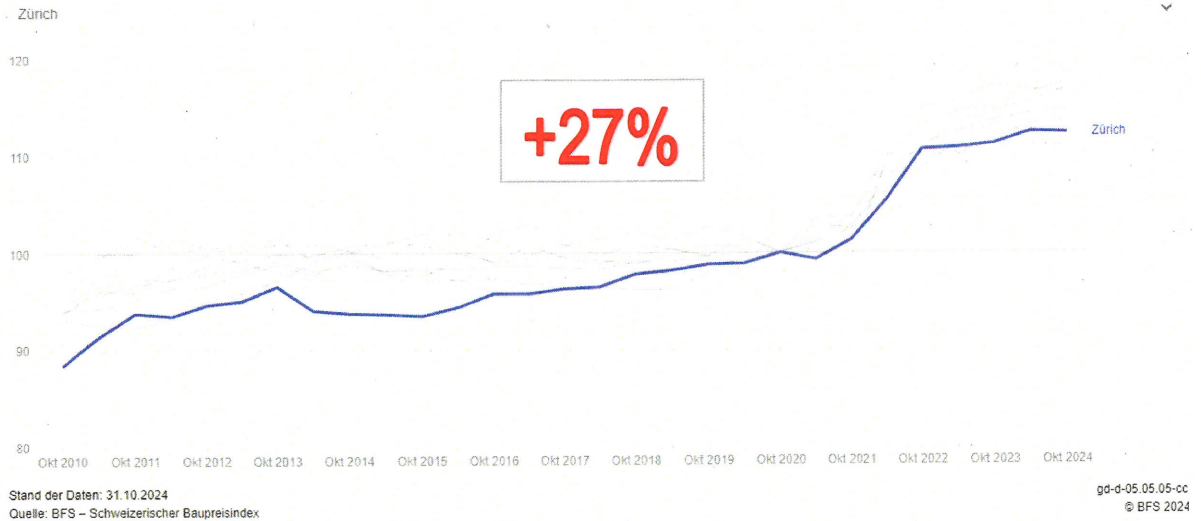
© BFS 2024

Die Hochbaupreise in der Grossregion Zürich stiegen von 97.1 auf 116.1, was einer Steigerung von 19 Punkten oder 20% entspricht.

² <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise.html>

Entwicklung der Tiefbaupreise in den Grossregionen

Basis Oktober 2020 = 100



Die Tiefbaupreise haben sich noch wesentlich stärker erhöht. Hier liegt für die Grossregion Zürich gar eine Steigerung von 88.4 auf 112.3 und somit insgesamt um 23.9 Punkte oder 27 Prozent vor.

Allgemeine Teuerung (LIK)

Im Zeitraum von Anfang 2010 bis Ende 2023 gab es ausserdem gemäss dem LIK-Teuerungsrechner des Bundesamtes für Statistik³ eine allgemeine Teuerung um 4.9%.

Allgemeine Qualitätsansprüche und Umsetzung BehiG

Es kann ausserdem festgestellt werden, dass die Ansprüche an die Qualität von Infrastrukturbauten in der Schweiz gestiegen sind, was zusätzlich stark preistreibend wirkt. Die Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) führt im Infrastrukturbereich zu sehr hohen zusätzlichen Kosten.

Auswirkungen der geplanten Gesetzesänderung auf die Stadt Kloten

In den letzten zehn Jahren hat die Stadt Kloten erhebliche Grundsteuern beziehen können:

Kalenderjahr	GGST Kloten	Mit 25% Beteiligung	Gewinn nach Kantonsbeteiligung
2024	CHF 7'724'186.60	CHF 1'931'046.65	CHF 5'793'139.95
2023	CHF 14'289'628.60	CHF 3'572'407.15	CHF 10'717'221.45
2022	CHF 15'020'382.15	CHF 3'755'095.54	CHF 11'265'286.61
2021	CHF 8'717'382.80	CHF 2'179'345.70	CHF 6'538'037.10
2020	CHF 8'029'016.20	CHF 2'007'254.05	CHF 6'021'762.15
2019	CHF 6'281'997.55	CHF 1'570'499.39	CHF 4'711'498.16
2018	CHF 4'700'554.10	CHF 1'175'138.53	CHF 3'525'415.58
2017	CHF 12'135'881.55	CHF 3'033'970.39	CHF 9'101'911.16
2016	CHF 3'890'058.70	CHF 972'514.68	CHF 2'917'544.03
2015	CHF 3'925'401.20	CHF 981'350.30	CHF 2'944'050.90
Durchschnitt	CHF 8'471'448.95	CHF 1'925'329.33	CHF 6'353'586.71

³ <https://lik-app.bfs.admin.ch/de/lik/rechner?periodType=Monatlich&basis=AUTO&start=01.2010&ende=12.2023>

Mit der vom Regierungsrat vorgeschlagenen Beteiligung des Kantons von 25% an den Grundsteuern müsste Kloten in Zukunft im Durchschnitt ca. 1.9 Millionen Franken pro Jahr an den Kanton abliefern.

Am 18. Mai findet die Abstimmung zum zweiten Schritt der Steuervorlage 17 statt. Wird diese angenommen, verliert die Stadt Kloten 6 bis 10 Millionen Franken an jährlichen Steuereinnahmen von den Juristischen Personen (siehe Interpellation 9655; Max Töpfer, SP; Auswirkungen des 2. Schritts der SV17 auf den Finanzhaushalt der Stadt Kloten; Antwort). Ebenfalls in der Vernehmlassung ist die Vorlage zur Änderung des Steuergesetzes betreffend Anrechnung der Gewinnsteuer an die Kapitalsteuer, durch welche die Stadt Kloten jährlich rund 7 Millionen Franken bei den Gewinnsteuern verlieren würde. Summiert man alle diese Steuerausfälle für Kloten, ergibt sich ein potenzieller Ausfall der Steuereinnahmen von 15 bis 19 Millionen Franken.

Fazit

Die Argumentation des Regierungsrates, dass ein wesentlicher Anteil des Ausgabenwachstums für den Kanton darauf zurückzuführen sei, dass die Planung von grösseren Infrastruktur- und Verkehrserschliessungsprojekten dazu führe, dass die Grundstückspreise im betroffenen Gebiet bereits aufgrund der erwarteten verbesserten Infrastruktur oder Verkehrserschliessung erheblich ansteigen würden, ist zwar teilweise nachvollziehbar, diese Situation wird jedoch bereits teilweise mit dem kantonalen Mehrwertausgleich ausgeglichen.

Aufgrund der oben aufgeführten statistischen Daten kann davon ausgegangen werden, dass die Steigerung der Ausgaben für Infrastrukturprojekte zum wesentlichen Teil von den anderen Faktoren getrieben wird. Das grosse Bevölkerungswachstum kombiniert mit der ausserordentlich hohen Steigerung des Baukostenindex haben überwiegend zu dieser Zunahme an Infrastrukturkosten geführt.

Im Kommentar zum Zürcher Steuergesetz (VB zu §§216, Rz. 11) steht "Der GGSt kommt eine Ausgleichsfunktion zu. Sie soll einen Teil der durch Leistungen des Gemeinwesens bewirkten Werterhöhungen von Grundstücken wiederum der Allgemeinheit zuführen (und zwar in erster Linie jenem Gemeinwesen, das hauptsächlich für infrastrukturelle und planerische Massnahmen zuständig ist, nämlich im Kanton Zürich den Gemeinden)". Damit ist klar, dass die Grundstückgewinnsteuer eben den Gemeinden zukommen soll und nicht dem Kanton.

Eine einseitige Ertragsverschiebung mittels einem Anteil von 25% der Grundstückgewinnsteuer zu Lasten der Gemeinden und zu Gunsten des Kantons, ohne dass sich die Aufgabenteilung ändert, ist daher klar abzulehnen.

Beschluss:

1. Der Stadtrat lehnt die Vorlage zur Änderung des Steuergesetzes betreffend Finanzierung von kantonalen Infrastrukturprojekten ab.

Mitteilungen an:

- Ernst Stocker, Regierungsrat, via finanzdirektion@zh.ch
- rueckmeldungen-steueramt@zh.ch
- Gemeinderat Stadt Kloten
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Bereichsleiter Einwohner, Soziales + Sicherheit
- Leiter Finanz-und Rechnungswesen
- Leiter Steueramt

Für Rückfragen ist zuständig: Ruedi Ulli, Bereichsleiter Finanzen + Logistik, 044 815 12 42

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: - 8. Mai 2025