

Herrn Rolf Hurter  
Kapfweg 4, 8608 Bubikon

Herrn Urs Bosshard  
Kirchacherstr. 9, 8608 Bubikon

30. November 2012

Matthias Willener, kanzlei@bubikon.ch

**Ihre Anfrage im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes zur Grundstückgewinnsteuer**

**Rechtliches**

**§ 51 Gemeindegesetz:**

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorstehererschaft zu richten.

Die Anfragen sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorstehererschaft schriftlich einzureichen.

Die Gemeindevorstehererschaft beantwortet die Anfrage in der Gemeindeversammlung. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet nicht statt.

Die Anfrage traf am 13. November 2012 bei der Gemeinde ein und ist somit an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2012 zu beantworten.

**Beantwortung der Anfrage**

**Vorbemerkungen der Fragesteller:**

Zum Gegenvorschlag des Kantonsrats zur Initiative des Zürcher Hauseigentümerversandes (HEV) „Grundstückgewinnsteuer – Ja, aber fair“ wurde das Referendum ergriffen, weshalb eine Volksabstimmung darüber ansteht. In letzter Zeit wurde durch eine Praxisänderung der Gerichte (Rechtsprechung) die Grundstückgewinnsteuer für Immobiliengesellschaften ohnehin gesenkt. Zuvor wurde im Kanton Zürich per 1. Januar 2005 die Handänderungssteuer abgeschafft. Zudem hörte man von verschiedenen Zürcher Gemeinden, dass vermehrt versucht wird, diese Steuer zu umgehen und dass die Gemeindebehörden verschiedene Vermeidungsstrategien der Immobilienbesitzer festgestellt haben.

**Fragen:**

1. *Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstücksgewinne pro Jahr der letzten 5 Jahre in der Gemeinde Bubikon?*

**Antwort des Gemeinderates:**

|           | 2007      | 2008      | 2009       | 2010      | 2011      |
|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Gewinne * | 8'662'236 | 8'993'349 | 10'519'870 | 7'520'454 | 9'268'230 |

\*zu beachten ist, dass Gewinne und Verluste miteinander verrechnet sind

2. *Wie hoch waren die entsprechenden Grundstücksgewinnsteuern der letzten 5 Jahre?*

**Antwort des Gemeinderates:**

|         | 2007      | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Steuern | 2'058'415 | 2'442'774 | 2'380'941 | 1'757'566 | 1'881'450 |

3. *In welche massgeblichen Besitzesdauern teilen sich die Grundstück- und Immobilien-transaktionen der letzten 5 Jahre auf? Wir bitten um eine detaillierte Aufstellung der Anzahl Transaktionen mit den relevanten Besitzesdauern (Anzahl Transaktionen mit 1 Jahr, 2 Jahren, usw. bis mehr als 20 Jahren Besitzesdauer). Gleichzeitig bitten wir um eine Aufteilung der Verkäufer nach natürlichen und juristischen Personen.*

**Antwort des Gemeinderates:**

Die in Bubikon eingesetzte Grundsteuer-Software ermöglicht keine Auswertung der angefragten Daten. Diese müssten vom Personal des Steueramtes in mühsamer Handarbeit mit einem Zeitaufwand von mehreren Arbeitstagen ermittelt werden, was im Moment weder zeitlich noch personell zu vertreten ist. Dabei stellt sich auch die Frage, wie weit an der angefragten Statistik ein allgemeines Interesse besteht und die vorliegende Frage nicht die quantitativen Grenzen des Anfragerechts sprengt (H.R. Thalman, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, § 51, Ziffer 4.4, Seite 158).

4. *Sind dem Gemeinderat Fälle bekannt, in denen die Grundstücksgewinnsteuer aktiv vermieden werden sollte, zum Beispiel durch interne Verrechnung zur Aufblähung der Anlagekosten, durch kostenwirksame Auszahlungen von Tantiemen an Verwaltungsräte auf Projektebene, durch ungerechtfertigte Berechnung von Aufwandpauschalen ausserkantonaler Niederlassungen oder Hauptsitze der Gesellschaften? Können Sie diese Strategien beschreiben?*

**Antwort des Gemeinderates:**

Dem Gemeinderat Bubikon sind keine solchen Fälle bekannt.

5. *Es gibt Entscheide des Bundesgerichts, welche es Immobiliengesellschaften gestattet, Verluste im Standortkanton des Betriebs mit Grundstückgewinnsteuern in einem andern Kanton, beispielsweise im Kanton Zürich, zu verrechnen. Wie hoch waren die Steuerausfälle durch diese Praxisänderung?*

**Antwort des Gemeinderates:**

Bis heute sind noch keine solchen Fälle eingetreten.

6. *Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle der Gemeinde Bubikon im Falle der Annahme des Gegenvorschlags zur Initiative des Hauseigentümergebietes? Wie viele Steuerfussprozenten entspricht dies?*

**Antwort des Gemeinderates:**

Bei einem Liegenschaftsverkauf während einer Besitzesdauer bis zu 5 Jahren ergibt sich mit dem Gegenvorschlag gegenüber der heutigen Situation keine Veränderung. Bei länger dauerndem Besitz erhöht sich der Rabatt pro Jahr von heute 3 % auf 4 % des Steuerbetrages, so dass nach einer maximalen Besitzesdauer von 20 Jahren ein Rabatt von 65 % statt heute 50 % resultiert. Dies ergibt gegenüber heute eine Reduktion des Steuerbetrages um 30 %. Da in Bubikon rund drei Viertel der Verkäufe Liegenschaften mit einer Besitzesdauer von 20 und mehr Jahren betreffen, ist von Steuerausfällen in der Grössenordnung von 25 % auszugehen.

In den Jahren 2007 - 2011 hätte dies bei durchschnittlichen jährlichen Einnahmen von 2,1 Mio. Franken Ausfälle von Fr. 525'000 oder durchschnittlich 3.9 Steuerprozenten verursacht.

Da die Grundstückgewinnsteuern in den nächsten Jahren abnehmen werden, würden sich die Steuerausfälle in den Jahren 2012 - 2016 bei durchschnittlichen jährlichen Einnahmen von 1.2 Mio. Franken (Zahlen Budget 2012 und Finanzplan 2013-2016) auf Fr. 300'000 oder durchschnittlich 1.9 Steuerprozenten belaufen.

7. *Wie hoch sind die geschätzten jährlichen Steuerausfälle durch die Abschaffung der Handänderungssteuer seit dem 1. Januar 2005?*

**Antwort des Gemeinderates:**

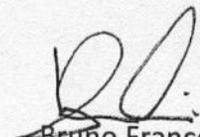
In den Jahren 2000-2004 betrug das Volumen der Handänderungen durchschnittlich 60 Mio. Franken und die jährlichen Handänderungssteuern rund Fr. 650'000.

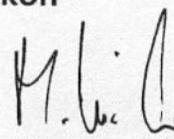
Seither hat sich das Handelsvolumen auf einen Jahresdurchschnitt von rund 100 Mio. Franken erhöht. Die jährlichen Einnahmen aus Handänderungssteuern würden sich damit mittlerweile wohl auf etwas über 1 Mio. Franken belaufen.

Gerne hoffen wir, Ihre Fragen damit zu Ihrer Zufriedenheit beantwortet zu haben.

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Bubikon**

  
Bruno Franceschini  
Gemeindepräsident

  
Matthias Willener  
Gemeindeschreiber