

Sitzung vom 15. Dezember 2010

**1813. Anfrage (Grundstückgewinnsteuer)**

Kantonsrat Ralf Margreiter, Zürich, hat am 27. September 2010 folgende Anfrage eingereicht:

Der Hauseigentümergeverband will per Volksinitiative die Grundstückgewinnsteuer radikal zusammenstreichen. Profitieren würden Immobilieneigentümer, den Gemeinden würden ca. 260 Mio. Franken bzw. 70% des heutigen Gewinnsteuerertrags wegbrechen, wie eine Erhebung des Verbandes der Gemeindesteuerämter zeigt, auf die sich der Regierungsrat in seiner Stellungnahme zur Volksinitiative bezieht.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. a) Wie verteilen sich die 260 Millionen Ertragsausfälle auf die 163 Gemeinden, die sich an der genannten Erhebung beteiligt haben (Total der Jahre 2005–2009)?
  - b) Wie verteilt sich die Anzahl Fälle auf diese Gemeinden (Total der Jahre 2005–2009)?
  - c) Wie vielen Steuereffizienzen entsprechen die durch die Initiative zu erwartenden Ertragsausfälle in jeder der 163 erhobenen Gemeinden?
2. a) Wie verteilen sich die Fälle über die betrachtete Fünfjahresperiode hinweg auf die Besitzesdauer (Tabelle gemäss bestehenden Kategorien von Erhöhung bzw. Ermässigung in § 225 des Steuergesetzes)?
  - b) Bestehen Auffälligkeiten in Bezug auf einzelne Regionen (mehr Handänderungen oder stabilere Liegenschaftsverhältnisse)?
3. Die Volksinitiative wird von den Hauseigentümern wesentlich damit begründet, Wohneigentum sei Altersvorsorge bzw. Lebensumstände wie Alter, Scheidung, Stellenwechsel würden die heutige Grundstückgewinnsteuer problematisch erscheinen lassen. Für juristische Personen, aber auch für Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind diese Erwägungen zweifelsohne irrelevant. Es stellen sich darum folgende Fragen:
  - a) Sind Schätzungen plausibel, wonach in den Jahren 2005–2009 durch juristische Personen / Institutionelle rund ein Drittel der Liegenschaftsverkäufe getätigt und ebenso ein Drittel der Grundstück-

gewinnsteuer entrichtet wurden? Bzw. wenn in konkreten Zahlen bekannt/eruiert: Wie hoch ist der Anteil von Handänderungen, bei denen juristische Personen / Institutionelle Grundstücksgewinnsteuerpflichtig wurden (Anteil Fälle und Steuererträge)?

b) Wie hoch ist der Anteil von Handänderungen in den Jahren 2005–2009, bei denen Liegenschaftverkäufe aus dem Geschäftsvermögen von natürlichen Personen eine Grundstücksgewinnsteuerpflicht begründeten (Anteil Fälle und Steuererträge)?

4. Im Fall von juristischen Personen war die Zürcher Grundstücksgewinnsteuer unlängst Gegenstand eines Verwaltungsgerichtsurteils, weil – kurz gesagt – Unternehmen mit Sitz und Grundstücken im Kanton Zürich gegenüber anderen benachteiligt seien, da keine Verrechnungsmöglichkeit von Grundstücksgewinnen mit Geschäftsverlusten bestehe. Wie viele solcher Fälle waren für die Jahre 2005–2009 zu verzeichnen? Und mit welchen Kostenfolgen hätten die Gemeinden bei Verrechnung für diese Jahre rechnen müssen?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage von Ralf Margreiter, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Im Kanton Zürich wird die Grundstücksgewinnsteuer gemäss §205 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG, LS 631.1) von den politischen Gemeinden erhoben, denen auch der gesamte Ertrag der Grundstücksgewinnsteuer zugute kommt. Die Grundstücksgewinnsteuer stellt daher im Kanton Zürich eine besondere Gemeindesteuer dar, die auch von den einzelnen Gemeinden veranlagt und bezogen wird. Detaillierte Zahlen hinsichtlich der Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer über das gesamte Kantonsgebiet sind aus diesem Grund in der Regel nicht vorhanden und müssten in einem zeitaufwendigen und umfangreichen Verfahren durch die 171 Gemeinden erhoben werden. Aufgrund fehlenden Datenmaterials ist es daher nicht möglich, alle in der Anfrage aufgeführten Fragen zu beantworten.

Im Hinblick auf die Volksinitiative «Grundstücksgewinnsteuer – JA, aber fair! Kantonale Volksinitiative für eine gerechte Grundstücksgewinnsteuer» führte der Verband der Gemeindesteuerämter des Kantons Zürich eine Erhebung über die Auswirkungen der Volksinitiative auf den Grundstücksgewinnsteuerertrag der Gemeinden durch. Diese

Erhebung berücksichtigt die Erträge von 163 der 171 Gemeinden des Kantons Zürich. Anhand der Ergebnisse dieser Erhebung können einige der in der Anfrage aufgeführten Fragen beantwortet werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Auszug aus den Daten der Erhebung wieder. In der ersten Spalte sind die 171 politischen Gemeinden des Kantons Zürich aufgeführt, geordnet nach Bezirken und innerhalb der Bezirke nach dem Alphabet. In den folgenden Spalten sind für jede Gemeinde die anhand der tatsächlich erfolgten Handänderungen der Jahre 2005–2009 ermittelten zahlenmässigen Auswirkungen der durch die Volksinitiative vorgeschlagenen Regelungen dargestellt. Die angegebenen Werte entsprechen jeweils dem Durchschnittswert der Jahre 2005–2009. So wird der jährliche Ertragsausfall für die Grundstückgewinnsteuer in Franken wiedergegeben. Weiter wird aufgeführt, was ein solcher Ertragsausfall umgerechnet in Prozenten des aktuellen Steuerfusses (Steuerfuss 2010) der betreffenden Gemeinde ergäbe und wieviele Handänderungen pro Jahr insgesamt erfolgten. In der letzten Spalte wird aufgeführt, bei wie vielen Handänderungen die Besitzdauer über 20 Jahre betrug.

|                           | Ertragsausfall<br>in Franken | Steuerfuss-<br>prozente | Anzahl Fälle<br>Total | Besitzesdauer<br>über 20 Jahre |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Bezirk Affoltern</b>   | <b>9954147</b>               | <b>10,5</b>             | <b>303</b>            | <b>156</b>                     |
| Aeugst am Albis           | 868624                       | 15,0                    | 13                    | 10                             |
| Affoltern am Albis        | 1 427 953                    | 8,5                     | 42                    | 26                             |
| Bonstetten                | 1 302 462                    | 13,3                    | 22                    | 13                             |
| Hausen am Albis           | 917 798                      | 15,0                    | 50                    | 22                             |
| Hedingen                  | 1 060 565                    | 15,6                    | 26                    | keine Angaben                  |
| Kappel am Albis           | 172 058                      | 8,7                     | 6                     | 4                              |
| Knonau                    | 627 737                      | 23,0                    | 21                    | 10                             |
| Maschwanden               | 11 521                       | 1,5                     | 3                     | 1                              |
| Mettmenstetten            | 600 077                      | 6,7                     | 20                    | 15                             |
| Obfelden                  | 475 056                      | 6,2                     | 20                    | 13                             |
| Ottenbach                 | 355 424                      | 6,8                     | 16                    | 9                              |
| Rifferswil                | 104 772                      | 7,7                     | 4                     | keine Angaben                  |
| Stallikon                 | 863 406                      | 10,9                    | 14                    | 10                             |
| Wettswil am Albis         | 1 166 689                    | 8,2                     | 48                    | 22                             |
| <b>Bezirk Andelfingen</b> | <b>3022673</b>               | <b>5,9</b>              | <b>187</b>            | <b>112</b>                     |
| Adlikon                   | 66 272                       | 6,3                     | 4                     | 4                              |
| Andelfingen               | 377 894                      | 7,7                     | 13                    | 11                             |
| Benken (ZH)               | keine Angaben                | keine Angaben           | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Berg am Irchel            | 52 898                       | 4,0                     | 4                     | 3                              |
| Buch am Irchel            | 65 266                       | 4,9                     | 6                     | 5                              |
| Dachsen                   | 163 804                      | 5,4                     | 13                    | 6                              |
| Dorf                      | keine Angaben                | keine Angaben           | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Feuerthalen               | 306 458                      | 5,7                     | 30                    | 15                             |
| Flaach                    | 137 485                      | 6,5                     | 9                     | 7                              |
| Flurlingen                | 106 467                      | 3,4                     | 9                     | 5                              |
| Henggart                  | 437 664                      | 12,5                    | 22                    | 7                              |
| Humlikon                  | 26 455                       | 3,1                     | 3                     | 3                              |
| Kleinandelfingen          | 227 330                      | 7,9                     | 14                    | 10                             |
| Laufen-Uhwiesen           | 222 198                      | 7,4                     | 12                    | 9                              |
| Marthalen                 | 300 309                      | 9,8                     | 12                    | 9                              |
| Oberstammheim             | keine Angaben                | keine Angaben           | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Ossingen                  | 141 762                      | 7,2                     | 9                     | 8                              |
| Rheinau                   | 102 293                      | 5,0                     | 5                     | 5                              |
| Thalheim an der Thur      | 78 308                       | 7,1                     | 5                     | keine Angaben                  |
| Trüllikon                 | 59 844                       | 3,9                     | 7                     | keine Angaben                  |
| Truttikon                 | 25 933                       | 4,2                     | 1                     | 1                              |
| Unterstammheim            | 46 966                       | 3,8                     | 3                     | 2                              |
| Volken                    | 7 565                        | 1,7                     | 2                     | 0                              |
| Waltalingen               | 69 490                       | 7,3                     | 4                     | 4                              |

|                         | Ertragsausfall<br>in Franken | Steuerfuss-<br>prozente | Anzahl Fälle<br>Total | Besitzesdauer<br>über 20 Jahre |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Bezirk Bülach</b>    | <b>17 845 936</b>            | <b>5,8</b>              | <b>650</b>            | <b>364</b>                     |
| Bachenbülach            | keine Angaben                | keine Angaben           | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Bassersdorf             | 1 498 346                    | 6,8                     | 48                    | 25                             |
| Bülach                  | 2 083 939                    | 7,9                     | 109                   | 66                             |
| Dietlikon               | 819 161                      | 4,2                     | 18                    | 13                             |
| Eglisau                 | 668 632                      | 9,3                     | 38                    | 20                             |
| Embrach                 | 1 057 247                    | 6,2                     | 49                    | 28                             |
| Freienstein-Teufen      | 184 738                      | 4,4                     | 14                    | 9                              |
| Glattfelden             | 425 272                      | 5,1                     | 45                    | 17                             |
| Hochfelden              | 188 696                      | 6,2                     | 16                    | 11                             |
| Höri                    | keine Angaben                | keine Angaben           | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Hüntwangen              | 54 493                       | 3,4                     | 4                     | 4                              |
| Kloten                  | 1 425 498                    | 3,3                     | 37                    | 22                             |
| Lufingen                | 367 914                      | 9,8                     | 8                     | 6                              |
| Nürensdorf              | 816 301                      | 5,7                     | 77                    | 28                             |
| Oberembrach             | 121 341                      | 5,9                     | 6                     | 4                              |
| Opfikon                 | 5 033 928                    | 13,1                    | 40                    | 18                             |
| Rafz                    | 299 399                      | 4,6                     | 24                    | 14                             |
| Rorbas                  | 137 591                      | 4,2                     | 10                    | 8                              |
| Wallisellen             | 1 733 852                    | 4,2                     | 45                    | 33                             |
| Wasterkingen            | 25 554                       | 2,8                     | 2                     | 1                              |
| Wil (ZH)                | 81 583                       | 3,0                     | 5                     | keine Angaben                  |
| Winkel                  | 822 443                      | 6,6                     | 54                    | 36                             |
| <b>Bezirk Dielsdorf</b> | <b>10 331 174</b>            | <b>7,3</b>              | <b>325</b>            | <b>198</b>                     |
| Bachs                   | 42 850                       | 4,9                     | 2                     | 1                              |
| Boppelsen               | 156 664                      | 4,1                     | 9                     | 5                              |
| Buchs (ZH)              | 452 000                      | 4,3                     | 12                    | 6                              |
| Dällikon                | 245 932                      | 3,2                     | 10                    | 8                              |
| Dänikon                 | 239 464                      | 7,6                     | 7                     | 5                              |
| Dielsdorf               | 914 532                      | 8,6                     | 30                    | 26                             |
| Hüttikon                | 123 438                      | 8,1                     | 11                    | 8                              |
| Neerach                 | 746 491                      | 6,8                     | 38                    | 24                             |
| Niederglatt             | 981 921                      | 12,7                    | 42                    | 19                             |
| Niederhasli             | 1 075 748                    | 8,4                     | 37                    | 22                             |
| Niederweningen          | 542 358                      | 12,1                    | 21                    | 17                             |
| Oberglatt               | keine Angaben                | keine Angaben           | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Oberweningen            | 217 876                      | 7,0                     | 9                     | keine Angaben                  |
| Otelfingen              | 213 470                      | 4,2                     | 10                    | 6                              |
| Regensberg              | 66 432                       | 12,5                    | 1                     | 1                              |
| Regensdorf              | 2 447 365                    | 6,9                     | 40                    | 23                             |
| Rümlang                 | 1 191 933                    | 9,0                     | 21                    | 14                             |
| Schleinikon             | keine Angaben                | keine Angaben           | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Schöffliisdorf          | 348 768                      | 14,8                    | 9                     | keine Angaben                  |
| Stadel                  | 103 699                      | 3,6                     | 7                     | 5                              |
| Steinmaur               | 325 517                      | 5,4                     | 11                    | 8                              |
| Weiach                  | 77 614                       | 3,3                     | 6                     | 6                              |

|                        | Ertragsausfall<br>in Franken | Steuerfuss-<br>prozente | Anzahl Fälle<br>Total | Besitzesdauer<br>über 20 Jahre |
|------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Bezirk Dietikon</b> | <b>13 029 226</b>            | <b>5,5</b>              | <b>319</b>            | <b>173</b>                     |
| Aesch (ZH)             | 396 351                      | 10,1                    | 4                     | 4                              |
| Birmensdorf (ZH)       | 906 611                      | 6,5                     | 32                    | 25                             |
| Dietikon               | 3 097 506                    | 7,5                     | 59                    | 37                             |
| Geroldswil             | 761 809                      | 6,1                     | 21                    | 12                             |
| Oberengstringen        | 583 972                      | 4,4                     | 38                    | 13                             |
| Oetwil an der Limmat   | 430 588                      | 6,6                     | 10                    | 7                              |
| Schlieren              | 3 110 084                    | 10,7                    | 51                    | 22                             |
| Utikon                 | 999 477                      | 3,3                     | 39                    | 12                             |
| Untereingstringen      | 827 987                      | 8,7                     | 15                    | 8                              |
| Urdorf                 | 1 084 582                    | 4,7                     | 20                    | 17                             |
| Weiningen (ZH)         | 830 254                      | 9,0                     | 28                    | 16                             |
| <b>Bezirk Hinwil</b>   | <b>15 001 299</b>            | <b>9,8</b>              | <b>331</b>            | <b>160</b>                     |
| Bäretswil              | 588 770                      | 8,1                     | 33                    | 20                             |
| Bubikon                | 1 385 640                    | 11,2                    | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Dürnten                | 1 643 934                    | 14,8                    | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Fiscenthal             | 160 821                      | 7,3                     | 16                    | 10                             |
| Gossau (ZH)            | 1 463 767                    | 7,8                     | 49                    | 32                             |
| Grüningen              | 429 248                      | 6,3                     | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Hinwil                 | 4 699 248                    | 22,1                    | 57                    | 34                             |
| Rüti (ZH)              | 1 104 642                    | 6,8                     | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Seegräben              | 309 975                      | 10,9                    | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Wald (ZH)              | 356 650                      | 3,0                     | 41                    | keine Angaben                  |
| Wetzikon (ZH)          | 2 858 599                    | 9,0                     | 135                   | 65                             |
| <b>Bezirk Horgen</b>   | <b>26 971 325</b>            | <b>8,8</b>              | <b>544</b>            | <b>320</b>                     |
| Adliswil               | 2 473 783                    | 5,9                     | 53                    | 35                             |
| Hirzel                 | 502 314                      | 11,1                    | 12                    | 7                              |
| Horgen                 | 3 712 278                    | 7,0                     | 86                    | 50                             |
| Hütten                 | 55 837                       | 4,6                     | 3                     | 2                              |
| Kilchberg (ZH)         | 4 020 000                    | 8,6                     | 42                    | 25                             |
| Langnau am Albis       | 1 566 972                    | 8,5                     | 30                    | 21                             |
| Oberrieden             | 1 373 141                    | 7,2                     | 39                    | 17                             |
| Richterswil            | 2 928 299                    | 11,7                    | 87                    | 39                             |
| Rüschlikon             | keine Angaben                | keine Angaben           | keine Angaben         | keine Angaben                  |
| Schönenberg (ZH)       | 413 468                      | 10,3                    | 16                    | 14                             |
| Thalwil                | 4 144 902                    | 7,7                     | 84                    | 55                             |
| Wädenswil              | 5 780 327                    | 14,3                    | 92                    | 56                             |

|                         | Ertragsausfall<br>in Franken | Steuerfuss-<br>prozente | Anzahl Fälle<br>Total | Besitzesdauer<br>über 20 Jahre |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Bezirk Meilen</b>    | <b>48 432 763</b>            | <b>8,9</b>              | <b>711</b>            | <b>308</b>                     |
| Erlenbach (ZH)          | 5 205 987                    | 11,0                    | 45                    | 24                             |
| Herrliberg              | 6 148 615                    | 12,6                    | 54                    | 29                             |
| Hombrechtikon           | 1 039 195                    | 6,4                     | 49                    | 1                              |
| Küsnacht (ZH)           | 10 343 254                   | 7,5                     | 92                    | 50                             |
| Männedorf               | 3 269 900                    | 10,7                    | 72                    | 32                             |
| Meilen                  | 6 380 150                    | 10,4                    | 82                    | 39                             |
| Oetwil am See           | 634 313                      | 9,2                     | 31                    | 14                             |
| Stäfa                   | 3 810 116                    | 7,7                     | 123                   | 48                             |
| Uetikon am See          | 1 807 141                    | 9,8                     | 61                    | 16                             |
| Zollikon                | 6 335 260                    | 6,2                     | 67                    | 37                             |
| Zumikon                 | 3 458 828                    | 6,5                     | 35                    | 18                             |
| <b>Bezirk Pfäffikon</b> | <b>7 545 743</b>             | <b>7,6</b>              | <b>344</b>            | <b>170</b>                     |
| Bauma                   | 244 311                      | 3,6                     | 24                    | 16                             |
| Fehraltorf              | 693 415                      | 6,2                     | 58                    | keine Angaben                  |
| Hittnau                 | 262 951                      | 4,8                     | 20                    | 12                             |
| Illnau-Effretikon       | 1 514 311                    | 5,3                     | 78                    | 48                             |
| Kyburg                  | 67 051                       | 7,1                     | 3                     | 2                              |
| Lindau                  | 764 100                      | 7,4                     | 44                    | 20                             |
| Pfäffikon               | 2 406 024                    | 11,8                    | 47                    | 28                             |
| Russikon                | 705 908                      | 7,3                     | 20                    | 13                             |
| Sternenberg             | 52 417                       | 11,1                    | 4                     | 3                              |
| Weisslingen             | 492 708                      | 7,8                     | 28                    | 16                             |
| Wila                    | 197 753                      | 8,0                     | 12                    | 7                              |
| Wildberg                | 155 274                      | 12,6                    | 7                     | 6                              |
| <b>Bezirk Uster</b>     | <b>18 927 676</b>            | <b>7,0</b>              | <b>472</b>            | <b>253</b>                     |
| Dübendorf               | 4 001 033                    | 8,1                     | 79                    | 46                             |
| Egg                     | 1 251 298                    | 5,4                     | 49                    | 19                             |
| Fällanden               | 897 969                      | 4,2                     | 40                    | 26                             |
| Greifensee              | 922 552                      | 6,4                     | 10                    | 6                              |
| Maur                    | 2 122 697                    | 5,9                     | 54                    | 27                             |
| Mönchaltorf             | 619 829                      | 10,1                    | 29                    | 15                             |
| Schwerzenbach           | 899 118                      | 7,9                     | 9                     | 5                              |
| Uster                   | 3 867 295                    | 6,2                     | 117                   | 66                             |
| Volketswil              | 3 173 896                    | 8,1                     | 58                    | 32                             |
| Wangen-Brüttisellen     | 1 171 985                    | 7,4                     | 27                    | 10                             |

|                          | Ertragsausfall<br>in Franken | Steuerfuss-<br>prozente | Anzahl Fälle<br>Total | Besitzesdauer<br>über 20 Jahre |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Bezirk Winterthur</b> | <b>20 664 780</b>            | <b>8,5</b>              | <b>604</b>            | <b>435</b>                     |
| Altikon                  | 30 061                       | 3,3                     | 2                     | 2                              |
| Bertschikon              | 88 225                       | 6,5                     | 9                     | 8                              |
| Brütten                  | 269 490                      | 4,5                     | 9                     | 6                              |
| Dägerlen                 | 78 002                       | 6,0                     | 5                     | 4                              |
| Dättlikon                | 191 770                      | 19,3                    | 8                     | 6                              |
| Dinhard                  | 147 454                      | 6,0                     | 7                     | 5                              |
| Elgg                     | 384 358                      | 5,6                     | 21                    | 13                             |
| Ellikon an der Thur      | 139 912                      | 20,8                    | 8                     | 8                              |
| Elsau                    | 271 080                      | 5,1                     | 15                    | 12                             |
| Hagenbuch                | 88 462                       | 6,4                     | 3                     | 3                              |
| Hettlingen               | 345 057                      | 19,7                    | 14                    | 9                              |
| Hofstetten (ZH)          | 21 716                       | 5,0                     | 2                     | 2                              |
| Neftenbach               | 1 381 993                    | 14,7                    | 49                    | 36                             |
| Pfungen                  | 519 723                      | 10,9                    | 19                    | 15                             |
| Rickenbach (ZH)          | 101 055                      | 2,2                     | 9                     | 6                              |
| Schlatt (ZH)             | 32 957                       | 3,5                     | 2                     | 2                              |
| Seuzach                  | 871 935                      | 5,6                     | 40                    | 24                             |
| Turbenthal               | 464 590                      | 8,9                     | 33                    | 22                             |
| Wiesendangen             | 871 634                      | 9,4                     | 33                    | 23                             |
| Zell / Rikon             | 507 377                      | 8,2                     | 28                    | 22                             |
| Winterthur               | 13 857 920                   | 7,3                     | 289                   | 210                            |
| <b>Bezirk Zürich</b>     | <b>66 444 435</b>            | <b>4,7</b>              | <b>708</b>            | <b>388</b>                     |
| Zürich                   | 66 444 435                   | 4,7                     | 708                   | 388                            |
| <b>Bezirke</b>           |                              |                         |                       |                                |
| Affoltern                | 9 954 147                    | 10,5                    | 303                   | 156                            |
| Andelfingen              | 3 022 673                    | 5,9                     | 187                   | 112                            |
| Bülach                   | 17 845 936                   | 5,8                     | 650                   | 364                            |
| Dielsdorf                | 10 331 174                   | 7,3                     | 325                   | 198                            |
| Dietikon                 | 13 029 226                   | 5,5                     | 319                   | 173                            |
| Hinwil                   | 15 001 299                   | 9,8                     | 331                   | 160                            |
| Horgen                   | 26 971 325                   | 8,8                     | 544                   | 320                            |
| Meilen                   | 48 432 763                   | 8,9                     | 711                   | 308                            |
| Pfäffikon                | 7 545 743                    | 7,6                     | 344                   | 170                            |
| Uster                    | 18 927 676                   | 7,0                     | 472                   | 253                            |
| Winterthur               | 20 664 780                   | 8,5                     | 604                   | 435                            |
| Zürich                   | 66 444 435                   | 4,7                     | 708                   | 388                            |
| <b>Total Kanton</b>      | <b>258 171 185</b>           | <b>7,5</b>              | <b>5 498</b>          | <b>3 038</b>                   |

Die vollständigen Resultate der Erhebung sind im Internet unter der Adresse [www.herrliberg.ch/download/VGS\\_HEV.zip](http://www.herrliberg.ch/download/VGS_HEV.zip) einsehbar.



Zu Frage 1a:

Die in der genannten Erhebung des Verbands der Gemeindesteuerrämter ermittelten jährlichen Grundstückgewinnsteuerertragsausfälle der einzelnen Gemeinden des Kantons Zürich werden in der ersten Zahlenspalte der oben stehenden Tabellen wiedergegeben.

Zu Frage 1b:

Die Anzahl Fälle (Handänderungen an Grundstücken) in den verschiedenen Gemeinden werden in der dritten Zahlenspalte der oben stehenden Tabellen aufgeführt.

Zu Frage 1c:

Die in Steuerfussprozente der Gemeinden umgerechneten jährlichen Ertragsausfälle sind in der zweiten Zahlenspalte der Tabellen ersichtlich.

Zu Frage 2a:

Die genannte Erhebung des Verbands der Gemeindesteuerrämter gibt keine Auskunft über die einzelnen Besitzesdauern der veräusserten Grundstücke. Über die Verteilung der Besitzesdauern kann daher keine differenzierte Aussage gemacht werden. Es wurde jedoch erhoben, welche Anzahl der Handänderungen eine Besitzesdauer von über 20 Jahren aufweist, da nach der in der Volksinitiative vorgeschlagenen Regelung für diese Handänderungen keine Grundstückgewinnsteuer mehr erhoben würde. In der letzten Spalte der oben stehenden Tabelle sind daher für die einzelnen Gemeinden die Anzahl Fälle mit einer Besitzesdauer von über 20 Jahren wiedergegeben.

Zu Frage 2b:

In der letzten der oben stehenden Tabellen sind die Ergebnisse pro Bezirk zusammengefasst. Daraus wird ersichtlich, dass in allen Bezirken ausser Hinwil, Meilen und Pfäffikon die Handänderungen mit Besitzesdauern über 20 Jahre mehr als die Hälfte der Fälle ausmacht. Auch in den genannten drei Bezirken entfallen jedoch gut 43, 48 und 49% der Fälle auf Handänderungen mit Besitzesdauern über 20 Jahre.

Zu Frage 3a:

Gemäss Auskunft des Steueramtes der Stadt Zürich zeigt zwar eine Auswertung der Daten der Stadt Zürich, dass rund ein Drittel der Freihandverkäufe in den Erhebungsjahren von juristischen Personen vorgenommen wurden. Hingegen kann daraus nicht geschlossen werden, dass diese Anzahl von Handänderungen auch einem Drittel des Grundstückgewinnsteuerertrags entspricht. Auswertungen aus anderen Gemeinden fehlen sodann. Aufgrund der besonderen Situation in der Stadt Zürich ist nicht davon auszugehen, dass die Verteilung in der Stadt Zürich für das restliche Kantonsgebiet aussagekräftig ist.

Zu Frage 3b:

Wie hoch der Anteil von Handänderungen in den Jahren 2005–2009 ist, bei denen Liegenschaftsverkäufe aus dem Geschäftsvermögen von natürlichen Personen eine Grundstückgewinnsteuerpflicht begründeten, kann nicht beantwortet werden, da hierzu keine statistischen Daten vorhanden sind. Im Übrigen müssen die Gemeinden heute bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer auf einer Liegenschaft einer natürlichen Person in der Regel gar nicht prüfen, ob es sich bei der Liegenschaft um eine solche des Privatvermögens oder des Geschäftsvermögens handelt.

Zu Frage 4:

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat im Entscheid SB.2009.00079 vom 25. August 2010 ([www.vrgzh.ch](http://www.vrgzh.ch)) zur Grundstückgewinnsteuer festgehalten, dass die im innerkantonalen Recht fehlende Möglichkeit für im Kanton Zürich ansässige Unternehmen, Geschäftsverluste mit Grundstückgewinnen zu verrechnen, den Grundsatz der Rechtsgleichheit verletze und sich damit als verfassungswidrig erweise. Trotz festgestellter Verfassungswidrigkeit hat das Verwaltungsgericht jedoch die geltende Regelung nicht aufgehoben, mit der Begründung, dass durch die Zulassung der Verlustverrechnung im innerkantonalen Verhältnis ein erhebliches Regelungsdefizit entstünde und es daher dem Zürcher Gesetzgeber obliege, eine verfassungskonforme Regelung zu erlassen. Die Steuerpflichtigen haben diesen Entscheid an das Bundesgericht weitergezogen, weshalb die Sache zurzeit noch nicht rechtskräftig entschieden ist.

Die Fragen, bei wie vielen Handänderungen in den Jahren 2005–2009 eine Verrechnung von innerkantonalen Geschäftsverlusten mit Grundstückgewinnen möglich gewesen wäre und welche Kostenfolgen dadurch für die Gemeinde entstanden wären, können mangels statistischer Daten nicht beantwortet werden. Da den Gemeinden bei der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer in den Jahren 2005–2009 die Höhe allfälliger Geschäftsverluste nicht bekannt war, wäre eine Auswertung der Daten der Erhebung des Verbands der Gemeindesteuerämter in dieser Hinsicht gar nicht möglich.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Husi**