



11-96 B3.5.2 / S3
Schriftliche Anfrage Hans Baumann (SP) "Grundstückgewinnsteuer"
GR Geschäft Nr. 50/2011

Ausgangslage

Am 1. Februar 2011 reichte Gemeinderat Hans Baumann folgende schriftliche Anfrage ein:

„Schriftliche Anfrage zur Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinn-Steuer ist in letzter Zeit vermehrt zum Thema geworden. Einerseits hat der Hauseigentümerverband des Kantons Zürich eine Initiative zur Senkung der Grundstückgewinn-Steuer eingereicht und andererseits hört man von verschiedenen Zürcher Gemeinden, dass vermehrt versucht wird, diese Steuer zu umgehen und verschiedene Vermeidungs-Strategien der Immobilienbesitzer festgestellt werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstückgewinne pro Jahr der letzten 5 Jahre in der Stadt Dübendorf?
2. Wie hoch waren die entsprechenden Grundstückgewinn-Steuern der letzten 5 Jahre?
3. In welche massgeblichen Besitzdauern teilen sich die Grundstück- und Immobilien-Transaktionen in den letzten 5 Jahren auf?
Wir bitten um eine Aufstellung der Anzahl Transaktionen mit den relevanten Besitzdauern (Anzahl Transaktionen mit 1 Jahr, 2 Jahre, etc...bis mehr als 20 Jahre Besitzesdauer). Gleichzeitig bitten wir um eine Aufteilung der Verkäufer nach natürlichen und juristischen Personen.
4. Sind dem Stadtrat Fälle bekannt, in denen die Grundstückgewinn-Steuer aktiv vermieden werden sollte? Können diese Strategien beschrieben werden (allenfalls ohne Nennung von Namen der Akteure)?
5. Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle für die Stadt Dübendorf, würde die Initiative des Hauseigentümerverbandes angenommen?"

Erwägungen

Die schriftliche Anfrage von Hans Baumann gemäss Art. 53 der Geschäftsordnung des Gemeinderates ist „eine Frage an die Exekutivbehörden über einen in den Aufgabenkreis der Gemeinde fallenden Gegenstand“. Sie ist innert 2 Monaten nach der Zustellung, d. h. bis 1. April 2011, schriftlich zu beantworten.

Beschluss

1. Die schriftliche Anfrage von Hans Baumann wird wie folgt beantwortet.

Zu Frage 1 und 2: Wie hoch waren die gesamten massgebenden Grundstückgewinne pro Jahr der letzten 5 Jahre in der Stadt Dübendorf?

Wie hoch waren die entsprechenden Grundstückgewinn-Steuern der letzten 5 Jahre?



	Total Gewinne (Fr.)	Total Steuern (Fr.)
2006	24'437'472	5'231'326
2007	29'200'549	6'420'545
2008	38'020'528	9'323'527
2009	21'285'997	4'688'775
2010	12'078'949	2'929'030

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

Nachfolgende Statistik wurde kantonsweit aufgrund der letztjährigen Erhebung im Zusammenhang mit den Auswirkungen bei einer Annahme der HEV-Initiative erstellt. Eine Unterscheidung in juristische und natürliche Personen erfolgte jedoch nicht.

Jahr / Jahre Besitz	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	>20
2005	5	-	2	2	1	-	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-	2	-	-	-	41
2006	6	1	-	1	3	1	3	1	-	1	-	-	-	1	-	1	4	1	1	-	35
2007	4	1	3	1	2	-	-	-	1	0	-	2	-	-	-	-	-	-	2	-	39
2008	15	10	2	2	2	-	4	1	1	1	-	-	-	-	1	-	1	-	1	-	57
2009	44	3	3	-	1	1	3	1	-	1	-	2	1	1	1	1	-	2	-	-	59

Zu Frage 4: Sind dem Stadtrat Fälle bekannt, in denen die Grundstücksgewinn-Steuer aktiv vermieden werden sollte? Können diese Strategien beschrieben werden (allenfalls ohne Nennung von Namen der Akteure)?

Dem Stadtrat sind keine derartigen Fälle bekannt.

Zu Frage 5: Wie hoch wären die wiederkehrenden Ausfälle für die Stadt Dübendorf, würde die Initiative des Hauseigentümerverbandes angenommen?

Aufgrund der letztjährigen Statistik hätte mit folgenden Einnahmeausfällen (gerundet) gerechnet werden müssen:

Jahr	Ausfall in Franken	Ausfall in %
2005	3'400'000	88 %
2006	3'700'000	72 %
2007	3'600'000	81 %
2008	6'300'000	56 %
2009	3'000'000	59 %

Durchschnittlich über die letzten fünf Jahre entspricht dies einem Ausfall von ca. 70 % oder rund 4 Mio. Franken / Jahr.



Mitteilung durch Protokollauszug:

- Hans Baumann, Im Tobelacker 5, 8044 Gockhausen
- Gemeinderatssekretär – z. H. des Gemeinderates
- Finanzvorstand
- Leiter Abteilung Steuern
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber