



Beschluss des Stadtrats

vom 11. September 2024

GR Nr. 2024/302

Nr. 2630/2024

Schriftliche Anfrage der AL-Fraktion betreffend Grundstücksteuereinnahmen bei städtischen Liegenschaftskäufen, Höhe der Steuereinnahmen, Transparenz über die Einnahmen und Ausweisung der mutmasslichen Steuereinnahmen in den jeweiligen Kaufbeschlüssen

Am 19. Juni 2024 reichte die AL-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/302, ein:

In den letzten Jahren konnte die Stadt Zürich als Käuferin mehrere Liegenschaften erwerben. Durch die städtischen Kaufgeschäfte werden jeweils substanzielle Grundstücksteuereinnahmen generiert. Diese werden aktuell in den jeweiligen Kaufbeschlüssen nur vereinzelt ausgewiesen und ihr Umfang ist öffentlich nicht bekannt. Im Sinne der Transparenz und um die finanzielle Gesamtbilanz dieser Käufe beurteilen zu können, sollten diese Einnahmen gegenüber der Bevölkerung offengelegt werden.

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

1. Wieviel gab die Stadt in den Jahren 2021, 2022 und 2023 für Liegenschaftskäufe aus und wieviel Grundstücksgewinnsteuereinnahmen haben die städtischen Käufe 2021, 2022 und 2023 jeweils pro Jahr generiert? Bitte um tabellarische Zusammenstellung.
2. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass ein öffentliches Interesse für die Offenlegung der aus den Liegenschaftskäufen resultierenden Grundstücksgewinnsteuereinnahmen besteht, um eine finanzielle Gesamtbilanz dieser Käufe ziehen zu können? Wenn ja, weshalb hat er bisher nicht die notwendige Transparenz geschaffen? Welche Hürden bestehen, um diese Daten regelmässig publizieren zu können?
3. Ist der Stadtrat dementsprechend bereit, die mutmasslichen Grundstücksgewinn-Steuerereinnahmen in den jeweiligen Kaufbeschlüssen auszuweisen? Falls nein: mit welcher Begründung?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wieviel gab die Stadt in den Jahren 2021, 2022 und 2023 für Liegenschaftskäufe aus und wieviel Grundstücksgewinnsteuereinnahmen haben die städtischen Käufe 2021, 2022 und 2023 jeweils pro Jahr generiert? Bitte um tabellarische Zusammenstellung.

	Anzahl Käufe	VP ¹	Veranlagte GGSt ²	Bemerkungen
2021				
Veranlagt	3	CHF 6'214'356	CHF 731'680	
Veranlagung ausstehend	2	CHF 29'530'000		
Total 2021	5	CHF 35'744'356	CHF 731'680	
2022				
Veranlagt	9	CHF 152'751'204	CHF 10'407'333	
Veranlagung ausstehend	2	CHF 36'100'000		
Kein GGSt-Fall	4	CHF 35'367'000		Errichtung und Heimfall führt nicht zu GGSt, Käufe ausserhalb Stadt Zürich
Total 2022	15	CHF 224'218'204	CHF 10'407'333	
2023				
Veranlagt	5	CHF 45'597'500	CHF 7'000'000	
Veranlagung ausstehend	11	CHF 312'282'166		
Kein GGSt-Fall	2	CHF 992'000		Käufe ausserhalb Stadt Zürich
Total 2023	18	CHF 358'871'666	CHF 7'000'000	
Gesamttotal	38	CHF 618'834'226	CHF 18'139'013	

¹ Verkaufspreis

² Veranlagte Grundstücksgewinnsteuer



2/3

Frage 2

Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass ein öffentliches Interesse für die Offenlegung der aus den Liegenschaftskäufen resultierenden Grundstückgewinnsteuereinnahmen besteht, um eine finanzielle Gesamtbilanz dieser Käufe ziehen zu können? Wenn ja, weshalb hat er bisher nicht die notwendige Transparenz geschaffen? Welche Hürden bestehen, um diese Daten regelmässig publizieren zu können?

Kauft die Stadt eine im Stadtgebiet gelegene Liegenschaft und erzielt die veräussernde Partei dabei einen Gewinn, kann dies zu Grundstückgewinnsteuereinnahmen für die Stadt führen. Die Stadt als Käuferin kann jedoch weder vorhersehen noch beeinflussen, ob und in welcher Höhe diese anfallen. Für städtische Kaufentscheidungen spielen Grundstückgewinnsteuereinnahmen somit keine massgebliche Rolle. Auch bei der Beurteilung der finanziellen Gesamtbilanz sind Grundstückgewinnsteuereinnahmen nur einer von zahlreichen Faktoren. Entscheidend sind insbesondere eine langfristige Rentabilität, die Nutzungsmöglichkeiten im städtischen Portfolio, der Erhaltungsaufwand, die strategische Bedeutung der Liegenschaft für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben sowie deren Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen der Stadt.

Die Grundstückgewinnsteuer wird in der Stadt Zürich entsprechend den kantonalen Vorgaben von der Kommission für Grundsteuern veranlagt. Adressatin der Veranlagung ist allein die veräussernde Partei. Der Stadtrat erhält keine Kenntnis von der Höhe der aus den städtischen Liegenschaftsgeschäften jeweils anfallenden Grundstückgewinnsteuern.

Der Vorsteher des Finanzdepartements verfügt als Präsident der Kommission zwar über die entsprechenden Angaben, er unterliegt in seiner Funktion jedoch auch bei städtischen Liegenschaftskäufen dem Steuergeheimnis gemäss § 120 Abs. 1 StG und muss auch gegenüber dem Stadtrat Stillschweigen bewahren. Eine Auskunft ist nur dann möglich, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist. Ob ein öffentliches Interesse vorliegt, entscheidet in Steuerfragen die Finanzdirektion des Kantons Zürich (§ 120 Abs. 2 StG). Eine erste Abklärung bei der Finanzdirektion hat ergeben, dass aus ihrer Sicht ein öffentliches Interesse nicht gegeben ist.

Der Stadtrat ist zur Schaffung von Transparenz jedoch bereit, eine anonymisierte Zusammenstellung der im Zusammenhang mit Liegenschaftskäufen der Stadt Zürich jährlich gesamthaft vereinnahmten Grundstückgewinnsteuern in den Geschäftsbericht der Stadt Zürich aufzunehmen, soweit aus diesen Angaben keine Rückschlüsse auf die in den einzelnen Geschäften angefallenen Grundstückgewinnsteuern gezogen werden können.

Frage 3

Ist der Stadtrat dementsprechend bereit, die mutmasslichen Grundstückgewinn-Steuererinnahmen in den jeweiligen Kaufbeschlüssen auszuweisen? Falls nein: mit welcher Begründung?

In vielen Fällen wird bei einem Liegenschafts Kauf ein Betrag zur Deckung einer provisorisch berechneten Grundstückgewinnsteuer sichergestellt. Erfolgt dies in Anrechnung an den Kaufpreis, so erhält die Stadt als Käuferin Kenntnis von diesem Betrag. Aus der Höhe des sichergestellten Betrags lässt sich jedoch nicht ableiten, ob und in welcher Höhe im konkreten Geschäft nach Abschluss der definitiven Veranlagung tatsächlich eine Grundstückgewinnsteuer



3/3

anfällt. Die Höhe der sichergestellten Grundstückgewinnsteuer ist damit weder für die Beurteilung der finanziellen Gesamtbilanz eines Immobilienkaufs noch für die Beurteilung künftiger Grundstücksgeschäfte geeignet und wird aus diesem Grund als nicht sinnvoll erachtet.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter