Stadt Zürich
Stadtrat

Beschluss des Stadtrats

vom 21. Oktober 2026

GR Nr. 2026/386

Nr. 3564/2026

Schriftliche Anfrage von Simon Hatt und Alex Guggenheim betreffend Grundstückgewinnsteuern als bedeutende Einnahmequelle der Stadt, Höhe der Einnahmen in den letzten zehn Jahren, Anzahl Kauftransaktionen und Einnahmen mit der Stadt oder gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften als Käuferin, Berücksichtigung des Steuerrückflusses bei den Kaufentscheidungen sowie Beurteilung der Wechselwirkung zwischen der Ankaufspolitik der öffentlichen Hand und der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt

Am 8. Juli 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Simon Hatt und Alex Guggenheim (beide FDP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/386, ein:

Die Stadt Zürich tritt zunehmend als Käuferin von Liegenschaften auf. Gleichzeitig stellen die Grundstückgewinnsteuern eine bedeutende Einnahmequelle der Stadt dar. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche Wechselwirkungen zwischen der Ankaufspolitik der Stadt und den daraus resultierenden Grundstückgewinnsteuereinnahmen bestehen.

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

1. Wie hoch waren die Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern in den letzten zehn Jahren, aufgeschlüsselt nach Jahren?
2. Bei wie vielen Liegenschaftstransaktionen in den letzten zehn Jahren war die Stadt Zürich Käuferin und wurden gleichzeitig Grundstückgewinnsteuern erhoben?
3. Wie hoch waren die Grundstückgewinnsteuereinnahmen aus Transaktionen, bei denen die Stadt Zürich Käuferin war?
4. Wie hoch waren die Grundstückgewinnsteuereinnahmen aus Transaktionen, bei denen städtische oder stadtnahe Organisationen (insbesondere städtische Stiftungen und weitere durch die Stadt beherrschte oder finanzierte Institutionen) Käuferinnen waren?
5. Wie hoch waren die Grundstückgewinnsteuereinnahmen aus Transaktionen, bei denen gemeinnützige Wohnbauträgerschaften Käuferinnen waren?
6. Verfügt der Stadtrat über Erkenntnisse oder Schätzungen, welcher Anteil der gesamten Grundstückgewinnsteuereinnahmen auf Transaktionen mit Beteiligung der Stadt Zürich, stadtnaher Organisationen oder gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften entfällt? Falls ja, wie hoch ist dieser Anteil beziehungsweise wie wird er geschätzt?
7. Wird bei Ankaufsentscheiden der Stadt Zürich berücksichtigt, dass ein Teil des Kaufpreises über die Grundstückgewinnsteuer wieder an die Stadt zurückfliesst? Falls ja, in welcher Form erfolgt diese Berücksichtigung und bei welchen Ankaufsprozessen oder Entscheidungsgrundlagen kommt sie zur Anwendung?
8. Wurde geprüft, ob die Rolle der Stadt als Käuferin und gleichzeitig Empfängerin von Grundstückgewinnsteuern Auswirkungen auf die Anreizstruktur bei Liegenschaftskäufen haben kann? Falls ja, zu welchen Erkenntnissen ist der Stadtrat gelangt? Falls nein, weshalb wurde dies bisher nicht untersucht?

9. Verfügt der Stadtrat über Erkenntnisse, Analysen oder Studien dazu, ob die Nachfrage durch die Stadt Zürich, stadtnahe Organisationen oder gemeinnützige Wohnbauträgerschaften Auswirkungen auf die Preisentwicklung von Liegenschaften in der Stadt Zürich hat? Falls ja, welche Erkenntnisse liegen vor?
10. Wie beurteilt der Stadtrat die Wechselwirkungen zwischen der aktiven Ankaufspolitik der öffentlichen Hand, der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt und den daraus resultierenden Grundstückgewinnsteuereinnahmen? Welche Schlussfolgerungen zieht er daraus für die zukünftige Ankaufspolitik?
11. Wird bei der Ermittlung der maximal vertretbaren Kaufpreise für Liegenschaften berücksichtigt, dass ein Teil des Kaufpreises über die Grundstückgewinnsteuer wieder an die Stadt Zürich zurückfliessen kann? Falls ja, in welcher Form erfolgt diese Berücksichtigung und welche Auswirkungen hat sie auf die Bewertung von Liegenschaftskäufen?
12. Wurde geprüft, ob die zu erwartenden Grundstückgewinnsteuereinnahmen aus einer Transaktion die Zahlungsbereitschaft der Stadt Zürich bei Liegenschaftskäufen beeinflussen können? Falls ja, zu welchen Erkenntnissen ist der Stadtrat gelangt? Falls nein, weshalb wurde diese Fragestellung bisher nicht untersucht?
13. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die Grundstückgewinnsteuer als potenzieller Rückfluss an die Stadt keinen Einfluss auf die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit von Liegenschaftskäufen hat?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (SR 642.14) sind Kantone verpflichtet, eine Grundstückgewinnsteuer (GGSt) zu erheben und somit Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken zu besteuern. Steuerbar ist grundsätzlich der Grundstückgewinn als Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten. Im Kanton Zürich werden dabei sämtliche Grundstücke des Privat- und Geschäftsvermögens von der GGSt erfasst (sogenanntes monistisches oder Zürcher System). Die GGSt werden von den politischen Gemeinden erhoben. Zuständig ist diejenige Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet.

Die Preisgestaltung bei Liegenschaftskäufen hängt von vielen Faktoren ab. Wie nachfolgende Antworten aufzeigen, fällt die Vereinnahmung der GGSt jedoch nicht darunter und bleibt demnach unberücksichtigt.

Nicht zuletzt ist zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen die Höhe der allenfalls zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer den Akteurinnen und Akteuren noch gar nicht bekannt.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1
Wie hoch waren die Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern in den letzten zehn Jahren, aufgeschlüsselt nach Jahren?

Jahr	GGSt in Mio. CHF
2025	441,5
2024	507,0
2023	460,6
2022	421,2
2021	298,6
2020	277,1
2019	321,1
2018	239,9
2017	394,9
2016	251,6

Fragen 2 und 3
Bei wie vielen Liegenschaftstransaktionen in den letzten zehn Jahren war die Stadt Zürich Käuferin und wurden gleichzeitig Grundstückgewinnsteuern erhoben?

Wie hoch waren die Grundstückgewinnsteuereinnahmen aus Transaktionen, bei denen die Stadt Zürich Käuferin war?

Jahr	Anzahl	Erhebung GGSt?	GGSt in Mio. CHF
2025	10	Ja (8); Nein (2)	31,9
2024	7	Ja (6); Nein (1)	50,0
2023	17	Ja	54,4
2022	9	Ja (8); Nein (1)	16,9
2021	4	Ja (1); Nein (3)	0,7
2020	8	Ja (3); Nein (5)	1,2
2019	7	Ja (2); Nein (5)	4,8
2018	2	Nein	0
2017	5	Ja (4); Nein (1)	7,6
2016	6	Ja (3); Nein (3)	0,1

Die Aufstellung umfasst alle Grundstückgewinnsteuer-Einnahmen aus Transaktionen, bei denen die Stadt Zürich Käuferin war.

Ergänzende Hinweise zur Leseart der Zahlen:

Unter den Begriff «Liegenschaftstransaktionen» wurden der Erwerb von Wohnliegenschaften wie auch jener von Landreserven subsumiert (vgl. hierzu auch den Bericht «Neuerwerbungen von Liegenschaften 2022–2025», Finanzdepartement der Stadt Zürich, August 2026). Der Erwerb von mehreren bzw. sämtlichen Stockwerkeigentumseinheiten auf demselben Stammgrundstück wurden mit 1 gezählt.

Wurde bezüglich Erhebung der GGSt ein «Nein» gesetzt, bedeutet dies, dass in Einzelfällen mangels steuerbaren Gewinns keine Steuer erhoben wurde oder dass die veräussernde juristische Person steuerbefreit war. Nicht erfasst wurden sodann Enteignungen oder marginale Landabtretungen weniger Quadratmeter.

Schliesslich ist anzumerken, dass bei einzelnen neueren Handänderungen die GGSt noch nicht definitiv veranlagt wurde. Erfahrungsgemäss weicht die sichergestellte GGSt erfahrungsgemäss von der effektiv veranlagten rund 5 bis 10 Prozent nach unten ab.

Fragen 4 und 5
Wie hoch waren die Grundstückgewinnsteuereinnahmen aus Transaktionen, bei denen städtische oder stadtnahe Organisationen (insbesondere städtische Stiftungen und weitere durch die Stadt beherrschte oder finanzierte Institutionen) Käuferinnen waren?

Wie hoch waren die Grundstückgewinnsteuereinnahmen aus Transaktionen, bei denen gemeinnützige Wohnbauträgerschaften Käuferinnen waren?

Jahr	Anzahl	Erhebung GGSt?	GGSt in Mio. CHF
2025	32	Ja (28); Nein (4)	33,9
2024	17	Ja (14); Nein (3)	20,0
2023	21	Ja (19); Nein (2)	17,4
2022	22	Ja (19); Nein (3)	23,8
2021	23	Ja (19); Nein (4)	20,7

Für die Bestimmung der städtischen oder stadtnahen Organisationen wurde eine Aufstellung der Fachstelle gemeinnütziges Wohnen, Stadt Zürich, verwendet. Diese enthält eine Übersicht sämtlicher gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften sowie Empfängerinnen von städtischen Förderungsbeiträgen (Stand 04/2025).

In Anbetracht der Auswertung der direkten Transaktionen durch die Stadt Zürich (vgl. vorangehende Aufstellung in der Antwort zu Frage 2) sowie aus Ressourcengründen wurde die Erhebung auf die Jahre 2021–2025 beschränkt.

Die bereits in der Antwort zu Frage 2 gemachten ergänzenden Ausführungen bezüglich Leseart haben auch hier Gültigkeit.

Die bei Frage 4 und 5 zu berücksichtigenden Wohnbauträgerschaften (städtisch/stadnah und gemeinnützig) sind inhaltlich kongruent, womit die Aufstellung beide Fragen beantwortet.

Frage 6
Verfügt der Stadtrat über Erkenntnisse oder Schätzungen, welcher Anteil der gesamten Grundstückgewinnsteuereinnahmen auf Transaktionen mit Beteiligung der Stadt Zürich, stadtnaher Organisationen oder gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften entfällt? Falls ja, wie hoch ist dieser Anteil beziehungsweise wie wird er geschätzt?

Dem Stadtrat liegen keine entsprechenden umfassenden Auswertungen vor. Gestützt auf die für die vorliegende Anfrage erhobenen Daten lässt sich jedoch abschätzen, dass die untersuchten Transaktionen in den Jahren 2021–2025 rund 10 bis15 Prozent der gesamten Grundstückgewinnsteuereinnahmen der Stadt Zürich ausmachten.

Frage 7
Wird bei Ankaufsentscheiden der Stadt Zürich berücksichtigt, dass ein Teil des Kaufpreises über die Grundstückgewinnsteuer wieder an die Stadt zurückfliesst? Falls ja, in welcher Form erfolgt diese Berücksichtigung und bei welchen Ankaufsprozessen oder Entscheidungsgrundlagen kommt sie zur Anwendung?

Nein. Wie der Stadtrat bereits in seiner Antwort auf die Schriftliche Anfrage GR Nr. 2024/302 festgehalten hat, kann die Stadt als Käuferin weder vorhersehen noch beeinflussen, ob und in welcher Höhe aus einem Liegenschaftskauf Grundstückgewinnsteuer-Einnahmen anfallen. Diese spielen deshalb bei städtischen Kaufentscheiden keine Rolle.

Die Kaufangebote der Stadt basieren auf unabhängigen Schätzungen. Eine mutmasslich anfallende GGSt wird bei der Kaufpreisbildung nicht berücksichtigt. Die im Vorfeld einer Handänderung allenfalls vorgenommene provisorische Berechnung der GGSt dient lediglich deren Sicherstellung und hat keinen Einfluss auf die Festlegung des Kaufpreises.

Grundsätzlich fällt die GGSt bei einer steuerbaren Veräusserung unabhängig davon an, wer die Liegenschaft erwirbt.

Frage 8
Wurde geprüft, ob die Rolle der Stadt als Käuferin und gleichzeitig Empfängerin von Grundstückgewinnsteuern Auswirkungen auf die Anreizstruktur bei Liegenschaftskäufen haben kann? Falls ja, zu welchen Erkenntnissen ist der Stadtrat gelangt? Falls nein, weshalb wurde dies bisher nicht untersucht?

Eine separate Untersuchung dieser Fragestellung wurde nicht vorgenommen. Dafür bestand bislang auch kein Anlass, da die aus einem konkreten Kaufgeschäft resultierende GGSt bei der Beurteilung und Preisfindung nicht berücksichtigt wird.

Frage 9
Verfügt der Stadtrat über Erkenntnisse, Analysen oder Studien dazu, ob die Nachfrage durch die Stadt Zürich, stadtnahe Organisationen oder gemeinnützige Wohnbauträgerschaften Auswirkungen auf die Preisentwicklung von Liegenschaften in der Stadt Zürich hat? Falls ja, welche Erkenntnisse liegen vor?

Dem Stadtrat liegen keine Analysen oder Studien vor, die einen spezifischen Einfluss der Nachfrage durch die Stadt, stadtnahe Organisationen oder gemeinnützige Wohnbauträgerschaften auf die Preisentwicklung von Liegenschaften in der Stadt Zürich nachweisen. Der

Immobilienmarkt wird von zahlreichen Akteurinnen und Akteuren sowie unterschiedlichen Marktfaktoren geprägt. Die verfügbaren Marktdaten zeigen insbesondere, dass Privatgesellschaften deutlich mehr Liegenschaften erwerben als natürliche Personen oder gemeinnützige Institutionen (vgl. Bericht «Neuerwerbungen von Liegenschaften 2022–2025», Kapitel 3.2 «Immobilienmarkt Stadt Zürich» und Antwort zu Frage 6).

Frage 10
Wie beurteilt der Stadtrat die Wechselwirkungen zwischen der aktiven Ankaufspolitik der öffentlichen Hand, der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt und den daraus resultierenden Grundstückgewinnsteuereinnahmen? Welche Schlussfolgerungen zieht er daraus für die zukünftige Ankaufspolitik?

Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird von einer Vielzahl von Faktoren bestimmt. Dem Stadtrat liegen keine Erkenntnisse vor, die einen spezifischen oder massgeblichen Einfluss der städtischen Ankaufstätigkeit auf die allgemeine Preisentwicklung belegen würden.

Die Ankaufspolitik richtet sich nach den strategischen Zielen der Stadt und den finanziellen Rahmenbedingungen. Angesichts der steigenden Verschuldung hat der Stadtrat beschlossen, die Investitionen ab 2027 stärker zu priorisieren; dies schliesst den Erwerb von Liegenschaften ein. Die aus einzelnen Erwerbsgeschäften allenfalls resultierenden Grundstückgewinnsteuer-Einnahmen sind für diese Priorisierung nicht entscheidend (vgl. dazu Bericht «Neuerwerbungen von Liegenschaften 2022–2025», Kapitel 3.1 und 3.2 sowie Kapitel 8 «Fazit»).

Fragen 11 bis 13
Wird bei der Ermittlung der maximal vertretbaren Kaufpreise für Liegenschaften berücksichtigt, dass ein Teil des Kaufpreises über die Grundstückgewinnsteuer wieder an die Stadt Zürich zurückfliessen kann? Falls ja, in welcher Form erfolgt diese Berücksichtigung und welche Auswirkungen hat sie auf die Bewertung von Liegenschaftskäufen?

Wurde geprüft, ob die zu erwartenden Grundstückgewinnsteuereinnahmen aus einer Transaktion die Zahlungsbereitschaft der Stadt Zürich bei Liegenschaftskäufen beeinflussen können? Falls ja, zu welchen Erkenntnissen ist der Stadtrat gelangt? Falls nein, weshalb wurde diese Fragestellung bisher nicht untersucht?

Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die Grundstückgewinnsteuer als potenzieller Rückfluss an die Stadt keinen Einfluss auf die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit von Liegenschaftskäufen hat?

Nein. Die mutmassliche GGSt wird bei der Ermittlung des maximal vertretbaren Kaufpreises nicht berücksichtigt.

Bereits in der Antwort auf die Schriftliche Anfrage GR Nr. 2024/302 hielt der Stadtrat zudem fest, dass selbst aus einem zur Sicherstellung einer provisorisch berechneten GGSt hinterlegten Betrag nicht abgeleitet werden kann, ob und in welcher Höhe nach der definitiven Veranlagung tatsächlich eine Steuer anfällt.

Die mutmasslich anfallende GGSt wird auch bei der Bewertung einer Liegenschaft und bei der Festlegung des Kaufangebots nicht berücksichtigt und beeinflusst damit die Zahlungsbereitschaft der Stadt nicht. Die Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit eines Liegenschaftskaufs werden unabhängig von einer allenfalls anfallenden GGSt beurteilt.

Grundlage für die Festlegung des Kaufangebots bilden der Marktwert der Liegenschaft und die Bewertung der städtischen Schätzungskommission. Massgebend für die Festlegung des Kaufpreises ist neben dem Marktwert sodann der konkrete Nutzen der Liegenschaft für die Stadt Zürich.

Für eine separate Untersuchung dieser Fragestellungen bestand und besteht deshalb kein Anlass.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter