

# Grundstückgewinnsteuer – Verkehrswert vor 20 Jahren



Xavier Baumberger

Rechtsanwalt, Dr. iur.  
Baumberger Rechtsanwälte

## I. Grundstückgewinnsteuer

### A. Ausgangslage und Entwicklung der Einkünfte

Die Grundstückgewinnsteuern sprudeln seit einigen Jahren recht üppig in Winterthur. Die Erträge aus dieser Quelle liegen aktuell deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Untenstehend die Daten des statistischen Amtes des Kantons Zürich zur Stadt Winterthur.

Dieser starke Ausschlag in den letzten Jahren nach oben muss nicht bedeuten, dass sich die Stadt nicht korrekt verhalten hätte, aber zumindest lohnt es sich, genauer hinzuschauen. Das gilt jedenfalls für diejenigen Eigentümer, die soeben eine Liegenschaft verkauft haben oder mit dem Gedanken spielen, dies in nächster Zeit zu tun.

### B. Rechtliche Vorgaben

Die Grundstückgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben.

§ 219 des Zürcher Steuergesetzes hält fest: Der Grundstückgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Massgebend für die Berechnung des Gewinns ist die letzte Handänderung.

Die Rechnung ist einfach. Der Erlös abzüglich der Anlagekosten ergibt den Grundstücksgewinn, der dann in Abhängigkeit von der Zeitdauer zwischen Kauf und Verkauf des Grundstücks sowie der Höhe des Gewinns zu einem unterschiedlich hohen Steuersatz besteuert wird.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Ihnen beispielhaft, mit welchen Steuern beim Verkauf einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses zu rechnen ist:

Grundstücksgewinn	CHF 200'000.–	CHF 400'000.–	CHF 600'000.–
Haltedauer 20 Jahre	CHF 34'700.– 17% Steuersatz	CHF 74'700.– 19% Steuersatz	CHF 114'700.– 19% Steuersatz
Haltedauer 10 Jahre	CHF 55'520.– 28% Steuersatz	CHF 119'520.– 30% Steuersatz	CHF 183'520.– 31% Steuersatz
Haltedauer 2 Jahre	CHF 69'400.– 35% Steuersatz	CHF 149'400.– 37% Steuersatz	CHF 229'400.– 38% Steuersatz

Der Erlös ist einfach festzustellen. Es genügt in der Regel, einen Blick in den öffentlich beurkundeten Grundstückskaufvertrag zu werfen, worin dieser Wert als Verkaufspreis festgehalten ist.

Deutlich herausfordernder kann es sein, die Anlagekosten zu ermitteln. Vereinfacht gesprochen setzen sich die Anlagekosten aus dem ursprünglichen Kaufpreis für die Liegenschaft sowie allen seither getätigten wertvermehrenden Investitionen zusammen.

Wenn das Grundstück vor sehr langer Zeit erworben wurde, haben sich die Liegenschaftspreise seither regelmässig vervielfacht, was zu sehr hohen Grundstücksgewinnen resp. zu einer sehr hohen Steuer führen würde, wobei ein erheblicher Teil des Gewinns nicht der Wertsteigerung, sondern der Geldentwertung geschuldet ist. Für diesen Fall hat der Gesetzgeber in § 220 des Steuergesetzes eine Spezialregelung getroffen: Liegt die massgebende Handänderung mehr als zwanzig Jahre zurück, darf der Steuerpflichtige den Verkehrswert des Grundstücks vor 20 Jahren in Anrechnung bringen.

Und genau um diesen Verkehrswert vor 20 Jahren, der nachträglich eruiert werden muss, geht es im Folgenden.

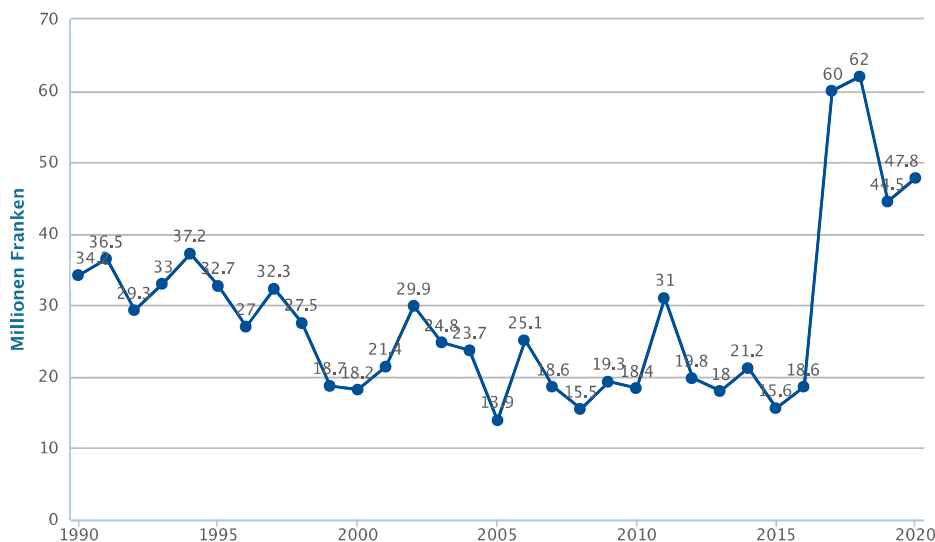
### II. Schwierigkeiten bei der Wertermittlung vor 20 Jahren

Die Frage, welchen Wert ein Grundstück (Land mit Gebäude) vor 20 Jahren hatte, ist nicht einfach zu beantworten. Wenn es schon nicht ganz einfach ist, den Wert eines Grundstücks im heutigen Zeitpunkt zu bestimmen, gilt dies erst recht, wenn rückwirkend der Wert vor 20 Jahren zu schätzen ist.

Als steuerpflichtiger Grundeigentümer lohnt es sich deshalb, genau hinzuschauen. Denn wenn die Stadt für diese Schätzung bei verschiedenen Parametern von ungünstigen Annahmen ausgeht, resultiert ein zu tiefer Grundstückswert vor 20 Jahren, und Sie zahlen unter Umständen eine deutlich zu hohe Grundstücksgewinnsteuer. Leider habe ich auch schon die Erfahrung gemacht, dass die Stadt wenig Interesse hat, für ihre Schätzung wertsteigernde Faktoren zu berücksichtigen. Zudem scheint sich die Stadt

Winterthur – Steuerertrag Grundsteuern

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



<https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/gemeindeportraet.html>

bei der Wertermittlung des Gebäudes auf den Gebäudeversicherungswert abzustützen. Doch führt diese Berechnungsweise wirklich zum richtigen Ergebnis? Meines Erachtens ist dies häufig nicht der Fall. Vielmehr führt diese Berechnungsmethode regelmässig zu einem zu tiefen Verkehrswert vor 20 Jahren und damit zu einer zu hohen Grundstückgewinnsteuer.

### III. Rechtsprechung und Lehre zur Wertermittlung vor 20 Jahren

§ 220 des Steuergesetzes hält wörtlich fest, dass der Verkehrswert und nicht der Substanzwert der Liegenschaft vor 20 Jahren massgeblich ist. Der Verkehrswert ist der Preis, den ein möglicher Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr unter Würdigung aller Werteinflüsse für die betreffende Immobilie zu bezahlen bereit wäre. Das Bundesgericht formuliert dies wie folgt: Der Verkehrswert ist der Wert, zu welchem eine Sache oder ein Vermögenswert am freien Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt veräussert werden kann. Er ist keine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_1081/2018 vom 29. Januar 2020, E. 2.2.2). In der Literatur wird mitunter mit grosser Deutlichkeit betont, dass ein Substanzwert nicht mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann. Den gut nachvollziehbaren Ausführungen von Canonica zufolge sind Realwert- oder Substanzwertmethoden ausschliesslich kostenorientiert. «Sie liefern die Kosten eines Objekts, aber niemals dessen Verkehrswert.» (so wörtlich Canonica, Die Immobilienbewertung, Gossau 2009, S. 25).

#### A. Bewertung des Gebäudes

Entgegen diesen klaren Vorgaben seitens Lehre und Rechtsprechung scheint sich die Stadt bei der Bewertung des Gebäudewerts nicht selten trotzdem auf den Substanzwert abzustützen. Das ist dann der Fall, wenn sich die Stadt auf den Gebäudeversicherungswert abstützt und davon die Altersentwertung in Abzug bringt. Denn der Gebäudeversicherungswert ist ein klassischer Substanzwert. Der Neuwert gemäss Gebäudeversicherungsausweis entspricht dem Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und

gleichen Ausbaues am Tag der Schätzung erforderlich ist.

Ich kann verstehen, dass die Stadt einen einfach handzuhabenden Bewertungsmassstab möchte, was bei der Anwendung des Gebäudeversicherungswertes grundsätzlich gegeben ist. Will sich die Stadt aber von einer individuellen Eruierung des Verkehrswerts befreien, wäre zumindest ein angemessener Zuschlag zum so errechneten Substanzwert des Gebäudes hinzuzurechnen. Denn es kann kaum bestritten werden, dass der Verkehrswert von Liegenschaften während der letzten zwanzig Jahren klar höher war als deren Substanzwert. Ausnahmen sind möglich, doch beschränken sich diese auf ausgefallene Immobilien, die heute nicht mehr nachgefragt sind, oder auf Immobilienkrisen, wo die Substanzwerte auf breiter Front über den Verkehrswerten liegen können.

Von dieser Differenz zwischen dem Substanzwert und dem Verkehrswert leben insbesondere auch die General- und Totalunternehmer. Sie würden kein Geld verdienen können, wenn sie von ihren Käufern nur gerade die effektiven Erstellungskosten von Wohnungen und Häusern verlangen könnten.

Wenn die Stadt somit nicht zumindest einen angemessenen Zuschlag auf den so errechneten Substanzwert schlägt, kann davon ausgegangen werden, dass sie einen zu tiefen Verkehrswert errechnet hat und damit eine zu hohe Grundstückgewinnsteuer verlangt.

In diesem Zusammenhang ist sodann darauf hinzuweisen, dass auch darauf zu achten ist, wie die Altersentwertung berechnet wurde. Die Altersentwertung wird häufig mit 1 Prozent der Gebäudeversicherungssumme in Abzug gebracht. Insgesamt sollte die Altersentwertung bei einem gebrauchsfähigen Gebäude aber kaum je mehr als 40 bis 50 Prozent betragen, und zwar unabhängig davon, ob das Haus 50, 80 oder 160 Jahre alt ist.

Zudem darf die Altersentwertung nicht in allen Fällen ab dem Erstellungsjahr des Gebäudes gerechnet werden. Wenn beispielsweise einige Jahre vor dem Stichtag noch erhebliche Investitionen getätigt wurden, ist die Altersentwertung deutlich tiefer anzusetzen resp. wäre der Abzug für die Altersentwertung erst ab dem Zeitpunkt einer Gesamtsanierung zu berücksichtigen.

#### B. Bewertung des Landes

Was die Bewertung des Landes angeht, stützt sich die Stadt regelmässig entweder auf statistische Werte oder auf konkrete Vergleichspreise. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Wenn auf statistische Werte abgestützt wird, ist aber zu prüfen, auf welchen statistischen Wert die Stadt ihre Bewertung abstützt. Ist beispielsweise eine Liegenschaft mit grosser Ausnützung oder an guter Lage zu berücksichtigen, wäre es falsch, wenn sich die Stadt auf den publizierten Medianwert stützt. Der Medianwert wäre hingegen dann mutmasslich akzeptabel, wenn es sich um eine Liegenschaft an durchschnittlicher Lagequalität mit einer mittleren Ausnützung handelt.

#### IV. Empfehlungen

Wenn Sie Zweifel haben, ob der von den Steuerbehörden errechnete Grundstückgewinn realistisch oder nicht doch etwas hoch ist, lohnt es sich, zwei Mal hinzuschauen.

Dies gilt erst recht dann, wenn die Behörde eine hohe Altersentwertung geltend macht oder wenn bei der Bewertung des Verkehrswerts vor 20 Jahren auf den Gebäudeversicherungswert abgestützt wird, ohne die Differenz zwischen dem Substanz- und dem Verkehrswert mit einem Zuschlag auszugleichen.

Wenn die Einschätzung zur Grundstückgewinnsteuer genauer unter die Lupe genommen wird, kommen häufig auch noch andere Themen auf den Tisch, die dazu führen können, dass die Grundstückgewinnsteuer zu reduzieren ist.

Wenn beispielsweise vor 20 Jahren eine Einzonung oder Aufzonung des Grundstücks (z.B. von einer zweigeschossigen zu einer dreigeschossigen Wohnzone) bevorstand, kann eine solche geplante Planungsmassnahme auch bereits wertsteigernd berücksichtigt werden.

Wenn im umgekehrten Fall in den letzten 20 Jahren eine Abzonung erfolgt ist, kann bei der Bewertung des Grundstücks vor 20 Jahren nicht auf die heutige Zonierung abgestützt werden, sondern ist auf die damalige Zonierung abzustellen, was dann meist dazu führt, dass der Grundstückswert vor 20 Jahren steigt und im Gegenzug der steuerbare Grundstücksgewinn sinkt.