

TRIBÜNE

## Der Fiskus kassiert, Wohnungskäufer bezahlen die Zeche

Gastkommentar

von SAMUEL RAMP

Die Grundstückgewinnsteuer bezweckt die Erfassung des unverdienten Wertzuwachses, d. h. des Gewinns, welcher in der Zeit zwischen dem Erwerb und der Veräusserung ohne Zutun des Eigentümers von diesem realisiert wird. Etwa die Hälfte der Kantone erfasst Projektgewinne der Immobilienentwickler mit den normalen Gewinnsteuern, während andere – wie beispielsweise der Kanton Zürich – Gewinne auf Liegenschaften stets mit der Grundstückgewinnsteuer erfassen. Gemäss bisheriger Praxis erwerben professionelle Immobilienentwickler das Bauland mit der Land AG, während sie mit der Werk AG die Wohnungen planen und im Stockwerkeigentum erstellen. Die Wohnungskäufer kaufen von der Land AG das anteilige Land und von der Werk AG die schlüsselfertige Wohnung in einem Dreiparteienvertrag mit werkvertraglichen Abreden.

Diese Strukturierung hat für Immobilienentwickler den Vorteil, dass bei der Land AG der Landgewinn mit der Grundstückgewinnsteuer (Steuerbelastung in der Regel 40 Prozent) und der Werklohn der Werk AG mit den Gewinnsteuern erfasst wird (Steuerbelastung je nach Kanton und Gemeinde 13 bis 19 Prozent). So verhindern Immobilienentwickler eine Zusammenrechnung von Land- und Werklohn und damit die Erfassung des mit dem Bau erzielten Werkgewinns mit der Grundstückgewinnsteuer.

Das Bundesgericht hat in einem Leitentscheid bereits im Jahr 2005 entschieden, dass Grundstückgewinne in der Land AG und ein Werkgewinn in der Werk AG steuerlich getrennt zu erfassen seien. Die Bauindustrie hat sich in den letzten zwanzig Jahren dementsprechend organisiert und jeweils in Abhängigkeit von der Haltedauer der Liegenschaft einen angemessenen Grundstückgewinn mit der Grundstückgewinnsteuer versteuert. Das Steueramt der Stadt Zürich hinterfragt neuerdings nach dem Verkauf der schlüsselfertigen Wohnung systematisch die von der Werk AG erzielten Margen. Woher und auf welcher Basis es die Vergleichsmargen ermittelt hat, hält es unter Verschluss bzw. legt die Daten frühestens in einem nachgelagerten Gerichtsverfahren offen.

Wenn nun die Margen der Werk AG dem Steueramt zu hoch erscheinen, ermittelt es mit einer bisher für diese Zwecke nicht verwendeten Schätzungsmethode den «richtigen» Grundstückwert. Im Extremfall führt dies dazu, dass bei Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich 78 Prozent des gesamten Projektsatzes mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden und nur noch 22 Prozent des Umsatzes bei der Werk AG versteuert werden sollen.

Stossend an dieser Praxis ist, dass das Steueramt für die Ermittlung des Grundstückgewinns eine andere Schätzungsmethode anwendet – die Lageklassenmethode – als jene, welche das Bundesgericht in jahrzehntelanger Rechtsprechung vorgegeben hat, nämlich die Vergleichswertmethode. Was bedeutet das? Die neue Praxis des Steueramtes Zürich führt nicht nur zu einer überproportionalen Steuerbelastung der Immobilienentwickler und zu einer Verteuerung von Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich. Aufgrund der Leuchtturmwirkung des städtischen Steueramtes ist davon auszugehen, dass sowohl andere Zürcher Gemeinden als auch gewisse Kantone nachziehen werden.

Die Praxisverschärfung des Steueramtes der Stadt Zürich wirft auch weitere steuerrechtliche Fragen auf. Dies insbesondere dann, wenn die Werk AG ihren Sitz ausserhalb des Kantons Zürich hat. Der Werkkanton wird nicht damit einverstanden sein, wenn ein beträchtlicher Anteil des Werklohnes in der Stadt Zürich mit der Grundstückgewinnsteuer steuerlich erfasst wird. Für die Werk AG kann dies zu einer wirtschaftlichen Doppelbesteuerung führen. Um dieser zu entgehen, sind Immobilienentwickler gezwungen, den Rechtsweg bis vor das Bundesgericht zu beschreiten. Die neue Praxis des Steueramtes der Stadt Zürich verteuert den Wohnungsbau unnötig und gehört abgeschafft.

Samuel Ramp ist Rechtsanwalt und diplomierter Steuerexperte in Zürich.