

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der dringlichen Interpellation betreffend Abschöpfung der Grundstückgewinnsteuer durch den Kanton, eingereicht von den Stadtparlamentsmitgliedern Katja Hager (SP), Michael Zundel (Grüne/AL), Christian Hartmann (SVP), Iris Kuster (Die Mitte) und Samuel Kocher (GLP)

Am 30. Juni reichten die Stadtparlamentsmitglieder Katja Hager (SP), Michael Zundel (Grüne/AL), Christian Hartmann (SVP), Iris Kuster (Die Mitte) und Samuel Kocher (GLP) folgende Interpellation ein, die vom Stadtparlament am 7. Juli 2025 als dringlich erklärt wurde:

«Wenn jemand im Kanton Zürich ein Haus verkauft und dabei Gewinn macht, erhalten die Gemeinden einen Anteil davon: die Grundstückgewinnsteuer. Die Grundstückgewinnsteuern sollen die Gemeinden bei der Entwicklung und Instandhaltung der Infrastruktur unterstützen, die vor allem aufgrund der baulichen Tätigkeiten ausgebaut und unterhalten werden müssen. Der Regierungsrat des Kantons Zürich will nun die Grundstückgewinnsteuern der Gemeinden anzapfen. Künftig sollen 25 Prozent der Einnahmen an den Kanton fliessen.

Der Stadtrat spricht sich in seiner Vernehmlassungsantwort klar gegen das Vorhaben des Regierungsrates aus. Die Abschöpfung von einem Viertel der Erträge durch die Grundstückgewinnsteuer der Stadt Winterthur durch den Kanton würden Einnahmeverluste in der Höhe von durchschnittlich 14,9 Millionen Franken bedeuten, was rund 5 Steuerfussprozenten entspricht. Dieser finanzielle Einschnitt ist gross. Für die weitere Planung sind zusätzliche Informationen zu den potenziellen Auswirkungen dringend und zentral.

Wir bitten den Stadtrat deshalb um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Wie viel CHF hat Winterthur in den vergangenen zehn Jahren durch Grundstückgewinnsteuern eingenommen – bitte auflisten pro Jahr.*
- 2. Wie hoch wäre die jährlich abzuführende Summe bei einem Anteil von 25 Prozent über die letzten zehn Jahre – bitte auflisten pro Jahr.*
- 3. Wie viel der Grundstückgewinnsteuern geht auf natürliche, wie viel auf juristische Personen zurück – bitte auflisten pro Jahr.*
- 4. Welche Projekte müsste die Gemeinde zurückstellen, um die Einnahmehausfälle zu kompensieren, wenn dies nicht mit Steuerfusserhöhungen gemacht wird?*
- 5. Hat der Regierungsrat Kompensationsleistungen in irgendeiner Form angekündigt hat. Falls ja, wie würden diese sich auf den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur auswirken?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Gemäss § 205 des Steuergesetzes (StG, LS 631.1) erheben die politischen Gemeinden eine Grundstückgewinnsteuer. Der Kanton Zürich beabsichtigt, mit der Änderung des Steuergesetzes einen pauschalen Anteil in der Höhe von 25 % der von den Gemeinden eingenommenen Grundstückgewinnsteuerbeträge für sich zu beanspruchen. Zur Begründung führt der Regierungsrat im Wesentlichen aus, die Ausgaben des Kantons für die Finanzierung von kantonalen Infrastrukturprojekten seien in den letzten Jahren stark gestiegen. Ein wesentlicher Anteil des Ausgabenwachstums sei darauf zurückzuführen, dass die Planung von grösseren Infrastrukturprojekten dazu geführt habe, dass die Grundstückpreise im betroffenen Gebiet erheblich angestiegen

seien. Zudem seien die Gemeinden in verschiedenen Bereichen (u.a. Kantonsanteil Zusatzleistungen, Finanzierungsschlüssel gemäss Kinder- und Jugendheimgesetz) finanziell entlastet worden.

Die Stadt Winterthur lehnt die Ertragsverschiebung von den Gemeinden zum Kanton bereits aufgrund des verfassungsrechtlichen fiskalischen Äquivalenzprinzips ab. Es fehlt eine Aufgaben- oder Nutzenverschiebung, welche einen Zugriff auf einen Teil des Grundstückgewinnsteuerertrags rechtfertigen würde.

Nicht nur der Kanton ist in seinen Investitionen von den steigenden Bodenpreisen betroffen. Auf kommunaler Stufe werden ebenfalls Infrastrukturprojekte finanziert. Diese unterliegen den gleichen Marktmechanismen. Die Gemeinden leisten selber grosse Beiträge an die Attraktivität ihres Standorts. Dazu gehören auch Ausgaben für die Altersbetreuung, für den sozialen Wohnungsbau und für Kultur-, Sport- und Freizeitangebote. Die Attraktivität der Standorte hängt gleichermassen von diesen Faktoren ab, welche ebenfalls finanziert werden müssen. Aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums stehen die Gemeinden zusätzlich vor grossen Investitionen, beispielsweise in Schulbauten. Auch die Erfolgsrechnung ist durch das Mengenwachstum bei den Schülerinnen und Schülern grossen Kostensteigerungen ausgesetzt.

Die Ausführungen des Regierungsrats, wonach die Gemeinden in den letzten Jahren in mehreren Bereichen finanziell entlastet worden seien, stellen eine unvollständige Sichtweise dar. Er unterlässt es in seinen Ausführungen, die einzelnen Aufgabenbereiche hinsichtlich Kostenentwicklung und Kostenteilung im Rahmen eines Gesamtbildes zu würdigen. So fanden kommunale Kostensteigerungen und kantonale Entlastungen beispielsweise beim Finanzausgleich statt. Dieser wird vom Kanton und den Gebergemeinden finanziert. Der Kanton gleicht die Differenz zwischen den Beträgen sämtlicher Instrumente und den Abschöpfungen aus dem Ressourcenausgleich vollumfänglich aus (Kantonsbeitrag). Der Kanton zahlt seit der Einführung des heutigen Systems im Jahre 2012 tendenziell weniger in den Finanzausgleich (durchschnittlich 460 Millionen Franken). Die Gebergemeinden alimentierten den Finanzausgleich im Jahre 2023 indes mit rund 930 Millionen Franken, was eine Steigerung seit dem Jahre 2012 um rund einen Drittel ausmacht (vgl. Gemeinde- und Wirksamkeitsbericht 2025, S. 44 f.). Bei einer Gesamtbetrachtung aller Aufgabenbereiche sind die Kosten des Kantons in den letzten Jahren nicht stärker gestiegen als diejenigen der Gemeinden. Es gibt damit keinen Grund für eine Abschöpfung eines Teils der Grundstückgewinnsteuererträge.

Die Grundstückgewinnsteuererträge fallen nicht in die Berechnung des Finanzausgleichs. Deren Wachstum ermöglicht damit der Stadt Winterthur überhaupt, die überproportionalen Kostensteigerungen in Aufgabenbereichen zu finanzieren, die durch den kantonalen Gesetzgeber beeinflusst werden und – in Verletzung der fiskalischen Äquivalenz – nicht von der Stadt Winterthur gesteuert werden können.

Die Abschöpfung von 25 % der Grundstückgewinnsteuererträge der Stadt Winterthur durch den Kanton würden – nimmt man die letzten zehn Jahre als Berechnungsgrundlage – Einnahmeverluste in der Höhe von durchschnittlich 12,45 Millionen Franken bedeuten, was über 4 Steuerfussprozenten entspricht. Diese Einnahmen müsste die Stadt Winterthur vermutungsweise durch die Erhöhung des kommunalen Steuerfusses kompensieren.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie viel CHF hat Winterthur in den vergangenen zehn Jahren durch Grundstückgewinnsteuern eingenommen – bitte auflisten pro Jahr.»

Die Stadt Winterthur hat folgende Grundstückgewinnsteuern in den letzten zehn Jahre eingenommen:

Jahr	Steuereinnahmen CHF
2024	65'178'352.85
2023	75'141'128.25
2022	49'132'565.55
2021	60'285'726.75
2020	47'860'473.85
2019	44'530'574.65
2018	61'934'910.50
2017	60'093'287.50
2016	18'728'782.40
2015	15'477'823.40
Total	498'363'625.70

Zur Frage 2:

«Wie hoch wäre die jährlich abzuführende Summe bei einem Anteil von 25 Prozent über die letzten zehn Jahre – bitte auflisten pro Jahr»

Jahr	Abgabe an Kanton 25%
2024	16'294'588.21
2023	18'785'282.06
2022	12'283'141.39
2021	15'071'431.69
2020	11'965'118.46
2019	11'132'643.66
2018	15'483'727.63
2017	15'023'321.88
2016	4'682'195.60
2015	3'869'455.85
Total	124'590'906.43

Zur Frage 3:

«Wie viel der Grundstückgewinnsteuern geht auf natürliche, wie viel auf juristische Personen zurück – bitte auflisten pro Jahr»

Die Stadt Winterthur führt keine Statistik, aus welcher hervorgeht, wie hoch die Grundstückgewinnsteuereinnahmen von natürlichen Personen und von juristischen Personen sind. Es ist auch nicht möglich, eine Auswertung aus der Software vorzunehmen. Eine Auswertung von Hand würde über 10'000 Fälle betreffen und ist im Rahmen eines vertretbaren Aufwands nicht zu erbringen.

Zur Frage 4:

«Welche Projekte müsste die Gemeinde zurückstellen, um die Einnahmeausfälle zu kompensieren, wenn dies nicht mit Steuerfusserhöhungen gemacht wird?»

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre würde die Abschöpfung eines Viertels der Grundstückgewinnsteuer durch den Kanton die Steuereinnahmen der Stadt um rund 12,45 Millionen Franken reduzieren. Dieser Einnahmeverlust würde die Stadt Winterthur bei einem Verzicht auf die Erhöhung der kommunalen Steuerfusses zu einer rigiden Priorisierung ihrer freiwilligen Aufgaben zwingen. Auf welche Projekte respektive Aufgaben verzichtet werden müsste, lässt sich abstrakt nicht beantworten. Notwendig wäre eine Verzehrsplanung durch die zuständigen politischen Instanzen.

Zur Frage 5:

«Hat der Regierungsrat Kompensationsleistungen in irgendeiner Form angekündigt. Falls ja, wie würden diese sich auf den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur auswirken?»

Der Regierungsrat hat keine Kompensationsleistungen vorgesehen. Sie würden auch der Intention des Regierungsrats widersprechen, den Kanton zulasten der Gemeinden finanziell besserzustellen.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist dem Vorsteher des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon