

## **16. Gemeindeorganisation**

Anfragen §51 z.Hd. Gemeindeversammlung

### **16.04.1**

Für die kommende a.o. Gemeindeversammlung vom 28. September 2020 ist folgende Anfrage nach §51 am 7. September 2020 eingegangen:

### **Anfrage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 28.09.2020: „Grundstückgewinnsteuerüberschuss in Jahresrechnung 2019 und künftiger fiskalpolitischer Spielraum“**

#### *Begleitbrief:*

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Geschätzter Herr Gemeindegemeinschreiber Ebnöther

Gerne reiche ich Ihnen hiermit form- und fristgerecht meine obenerwähnte Anfrage gemäss § 17 GG ZH zuhanden der anstehenden Gemeindeversammlung ein.

Meine Korrespondenzadresse entnehmen Sie dem Briefkopf. An diese (bzw., soweit zulässig, auch per Mail) dürfen Sie gerne spätestens einen Tag vor der Gemeindeversammlung Ihre Antwort zukommen lassen (§ 17 Abs. 2 GG ZH), was mir eine allfällige Diskussionsvorbereitung vereinfacht.

Darf ich Sie höflich bitten, mir den Eingang meiner Anfrage zu bestätigen sowie kurz mitzuteilen, ob Sie weitere Unterlagen meinerseits benötigen?

Im Übrigen höre ich gerne wieder von Ihnen und danke im Voraus für Ihre geschätzten Bemühungen.

Mit freundlichen Grüssen

Artur Terekhov (JSVP ZH)

#### *Die Anfrage:*

Der in der Gemeinde Oberengstringen wohnhafte unterzeichnende Stimmberechtigte reicht gestützt auf § 17 GG ZH form- und fristgerecht die nachfolgende Anfrage zuhanden der obenerwähnten Gemeindeversammlung ein:

Aus den einschlägigen Dokumenten zur anstehenden Gemeindeversammlung wie auch bereits dem „Engstringen Kurier“ (Ausgabe Mai 2020) geht hervor, dass die Jahresrechnung 2019 der Gemeinde Oberengstringen mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2.168 Mio. abgeschlossen hat; budgetiert und erwartet wurde jedoch nur ein Ertrag von CHF 0.308 Mio. Dies wird primär darauf zurückgeführt, dass insbesondere bei der Grundstückgewinnsteuer ein Mehrertrag von CHF 1.6 Mio. resultierte. Jene Sondersteuer wird als Hauptgrund für die grosse Abweichung zugunsten der Gemeinde angeführt.

Ende 2015 beantragte der Oberengstringen Gemeinderat der Gemeindeversammlung, die Gemeindeliegenschaften Kirchweg 40 sowie Zürcherstr. 49 und 51 an private Investoren zu verkaufen, was denn auch – in einem zweiten Anlauf – auf Zustimmung stiess. Auf dem gesagten Gemeindeland entstand sodann bekanntermassen die Luxusüberbauung RISI, die aus 9 Eigentumswohnungen sowie 6 Mietwohnungen besteht und von der MSW Immobilien mit Sitz im Zürcher Seefeld angepriesen wird. Die 9 Eigentumswohnungen der RISI-Überbauung waren nachweislich spätestens am 19.02.2019 alle verkauft, womit die Grundstückgewinnsteuer für jene Handänderung mit hoher Wahrscheinlichkeit im Jahre 2019 anfiel; aufgrund der kurzen Haltedauer (Baubeginn Ende 2017) der Bauherrschaft wohl zu erhöhtem Satz (§ 225 Abs. 2 StG ZH).

Vor diesem Hintergrund stellen sich dem Anfrager folgende Fragen, um deren Beantwortung der Gemeinderat höflich ersucht wird:

1. Es ist klar, dass der Gemeinderat über zu wenige Kenntnisse verfügt, um jede einzelne Handlung auf dem Immobilienmarkt vorhersehen zu können. Anders verhält es sich indessen, wenn die Gemeinde eigenes Land mit dem klaren Zweck verkauft, dass dieses von privaten Investoren überbaut werden soll. War für den Gemeinderat ergöt vor diesem Hintergrund nicht vorhersehbar, dass dereinst das grössere Neubauprojekt RISI zu Verkäufen von Luxuswohnungen sowie einem eher erhöhten Grundstückgewinnsteuerertrag führen würde? Oder warum wurde dieser steuerliche Mehrertrag nie budgetiert?
2. Ungeachtet der Antwort zu Frage 1: anerkennt der Gemeinderat, dass der unerwartet hohe Einnahmenüberschuss im Jahre 2019 Optionen für temporäre oder langfristige Steuersenkungen in der Zukunft bietet? Könnte sich der Gemeinderat vorstellen, zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der behördengemachten Coronakrise für z.B. 2 Jahre den Steuerfuss zu senken, damit Private auch in Krisenzeiten noch Anreize haben, um wirtschaftliche Investitionen zu tätigen? Oder würde der Gemeinderat im Sinne der Rechtssicherheit eher eine längerfristige Senkung des Steuerfusses bevorzugen?

Für Ihre transparente Beantwortung meiner Anfrage danke ich Ihnen im Voraus bestens.

Der Gemeinderat **beschliesst**, die Anfrage wie folgt zu beantworten:

„Der Gemeinderat nimmt zu Ihrer Anfrage wie folgt Stellung:

#### **1. Grundstückgewinnsteuer**

Die Grundstückgewinnsteuern (GGSt) aus dem Verkauf der gemeindeeigenen Baulandparzellen „Kirchweg 40 und Zürcherstrasse 49+51“ wurden im Jahr 2018 abgerechnet und auch in jener Jahresrechnung verbucht.

Die zu budgetierende GGSt wird jeweils basierend auf langjährigen Erfahrungswerten sowie anhand von Handänderungsanzeigen des Grundbuchamtes, welche zu vereinnahmende Gewinne erwarten lassen, geschätzt. Veranlagt wird sie aufgrund der eingereichten Grundstückgewinn-Steuererklärung. Bis diese Unterlagen dem Gemeindesteueramt vorliegen, beruhen unsere Annahmen jeweils ausschliesslich auf Schätzungen.

Die GGSt für das Jahr 2019 wurden im Herbst 2018 im oben beschriebenen Verfahren mit CHF 1.2 Mio. budgetiert. Diese Annahme basierte auf den bis September 2018 vorliegenden Handänderungsanzeigen und Steuererklärungen für die Grundstückgewinnsteuern. Nach der Verabschiedung des Budgets 2019 im November sind ab Januar 2019 neue Handänderungsanzeigen eingegangen, welche vom Gemeinderat mit GGSt im Total von CHF 2.2 Mio. veranlagt wurden.

Der Datenschutz erlaubt uns leider keine Stellungnahme zu den von Ihnen konkret genannten Eigentumswohnungen.

## **2. Steuerpolitik**

Der Gemeinderat berücksichtigt für seine Steuerpolitik nicht ein einzelnes Jahresergebnis aus der Vergangenheit, sondern stützt diese auf eine mittel- und langfristige Finanzplanung ab. Diese berücksichtigt selbstverständlich auch unerwartete Einnahmen- und Ausgabenüberschüsse der abgelaufenen Jahre.

Das Budget und damit zusammenhängend der Steuerfuss für das nächste Jahr werden erst an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2020 behandelt. Deshalb ist die entsprechende Finanzplanung noch in vollem Gang.

In den letzten Jahren verfolgte der Gemeinderat das Ziel, den Steuerfuss konstant zu halten zwecks Planungssicherheit für die Steuerzahlenden und die Gemeinde selbst. Aus heutiger Sicht dürfte der Gemeinderat an dieser Praxis festhalten und sieht sich eher vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie unter Beibehaltung des aktuellen Steuerfusses abfedern zu können.

Es wird erwartet, dass das Kantonsmittel der relativen Steuerkraft Corona-bedingt deutlich sinken wird. Für unsere Gemeinde bedeutet dies, dass der vom Kanton ausgerichtete Ressourcenausgleich ebenfalls sinken wird (ca. um CHF 1.3 Mio.) und die Gemeinde mit tieferem Ertrag die unveränderten Gemeindeaufgaben bewältigen muss. Zudem ist mit weiter steigenden Sozialausgaben zu rechnen aufgrund der aktuellen Beurteilung des Arbeitsmarktes.

### **Mitteilung an:**

- MLaw Artur Terekhov, Inh. AT Recht Steuern, Kirchweg 36, 8102 Oberengstringen
- Finanzvorstand Jürg Bruppacher
- Gemeindepräsident André Bender