

**Auszug aus dem Protokoll vom 19. Juni 2025****00.05.1 Versammlungen****Nr. 18****Schriftliche Anfrage gemäss § 17 Gemeindegesetz zur Abschöpfung der Grundstückgewinnsteuer durch den Kanton von Myriam Autengruber**

- **Beantwortung**

**A. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 2. Juni 2025 richtet Myriam Autengruber, Häuslerweg 6, 8800 Thalwil, die folgende Anfrage gemäss § 17 Gemeindegesetz (GG) an den Gemeinderat und bittet um deren Beantwortung an der Rechnungs-Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2025.

Zitat Schreiben von Myriam Autengruber vom 2. Juni 2025:

*Wenn jemand im Kanton Zürich ein Haus verkauft und dabei Gewinn macht, erhalten die Gemeinden einen Anteil davon: die Grundstückgewinnsteuer. Angesichts der seit Jahren steigenden Immobilienpreise hat sich auch das Steueraufkommen stark erhöht. Vor zehn Jahren nahmen alle Zürcher Gemeinden zusammen eine halbe Milliarde Franken ein. 2023 waren es bereits 1,25 Milliarden Franken. Die Grundstückgewinnsteuern sollen die Gemeinden bei der Entwicklung und Instandhaltung der Infrastruktur finanziell unterstützen, die vor allem auf Grund der baulichen Tätigkeit ausgebaut und unterhalten werden muss.*

*Der Regierungsrat des Kantons Zürich will nun die Grundstückgewinnsteuern der Gemeinden anzapfen. Künftig sollen 25 Prozent der Einnahmen an den Kanton fliessen.*

*Ich bitte den Gemeinderat um die Beantwortung der folgenden Fragen:*

- 1. Wie stellt sich der Gemeinderat zum Vorhaben des Regierungsrats, wonach künftig 25 Prozent der Grundstückgewinnsteuern an den Kanton abzuführen seien?*
- 2. Wie viel Schweizer Franken hat die Gemeinde Thalwil in den vergangenen zehn Jahren durch die Grundstückgewinnsteuern eingenommen – bitte auflisten pro Jahr.*
- 3. Wie hoch wäre die jährlich abzuführende Summe bei einem Anteil von 25 Prozent über die letzten 10 Jahre – bitte auflisten pro Jahr.*
- 4. Um wie viele Steuerprozent (für natürliche Personen) müsste die Gemeinde Thalwil ihren Steuerfuss erhöhen, um den Einnahmeausfall zu kompensieren?*

5. *Lässt sich schon heute abschätzen, welche Projekte die Gemeinde zurückstellen müsste, um die Einnahmehausfälle zu kompensieren, wenn dies nicht mit Steuerfusserhöhungen gemacht wird?*

*Ich bitte Sie, meine Fragen an der nächsten Gemeindeversammlung zu beantworten.*

Ende Zitat.

## **B. Beantwortung der Fragen von Myriam Autengruber**

Der Gemeindepräsident Hansruedi Kölliker erklärt das Vorgehen:

Der Gemeindegemeinschafter Pascal Kuster liest die Fragen vor und der Gemeindepräsident übernimmt dann die Antworten. Anschliessend hat dann Frau Autengruber als Fragestellerin das Recht auf eine Replik.

1. Wie stellt sich der Gemeinderat zum Vorhaben des Regierungsrats, wonach künftig 25 Prozent der Grundstückgewinnsteuern an den Kanton abzuführen seien?

### **Antwort:**

Die Finanzdirektion des Kantons Zürich hat die Änderung des Steuergesetzes zur Finanzierung von kantonalen Infrastrukturprojekten sowie Beteiligung des Kantons am Grundstückgewinnsteuerertrag unter anderem den Gemeinden zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 3. Juni 2025 eine Stellungnahme zur vorgesehenen Änderung des Steuergesetzes, dass der Kanton einen pauschalen Anteil von 25 Prozent an den Grundstückgewinnsteuererträgen der Gemeinden erhalten soll, bei der Finanzdirektion des Kantons Zürich eingereicht:

Die Gemeinde Thalwil lehnt die Vorlage aus den nachfolgenden Gründen mit Nachdruck ab:

### **1. Grundstückgewinnsteuer ist eine Gemeindesteuer**

Die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer kommen heute ausschliesslich den Gemeinden zugute. Die Gemeinden übernehmen denn auch sämtliche Aufgaben beim Vollzug dieses Aspekts des kantonalen Steuergesetzes. Vor diesem Hintergrund ist es staatspolitisch fragwürdig, wenn der Regierungsrat beziehungsweise der Kantonsrat die Gemeinden gegen ihren Willen zu einem derart grossen Einnahmeverzicht zwingt.

### **2. Investitionsfähigkeit der Gemeinden nicht gefährden**

Wird die Abschöpfung der Grundstückgewinnsteuer durch den Kanton wie vorgeschlagen umgesetzt, resultieren bei den Gemeinden Mindereinnahmen von 300 Millionen Franken. Die Gemeinden stehen – unter anderem auch aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums – vor grossen Investitionen. Mit einem verkleinerten finanziellen Handlungsspielraum können diese Investitionen nicht gestammt werden, zumal für die Gemeinden keine Möglichkeit zur Kompensation besteht.

### **3. Steuererhöhungen als Konsequenz**

Die Auswirkungen der vorgeschlagenen Änderung im Steuergesetz sind klar: Die Abschöpfung von 25 Prozent der Grundstückgewinnsteuer durch den Kanton führt direkt zu Steuererhöhungen auf Ebene der Gemeinden. Diese Steuererhöhung würde namentlich die

Einkommenssteuer und somit vor allem auch die Mittelschicht betreffen, die von der Grundstückgewinnsteuer deutlich weniger betroffen ist.

#### 4. Finanzhaushalt: Risiken bei finanzschwächeren Gemeinden

Die geplante Abschöpfung der Grundstückgewinnsteuer durch den Kanton hätte keine direkten Auswirkungen auf den Finanzausgleich, würde jedoch bei allen Gemeinden zu Steuererhöhungen führen, um den abgeschöpften Betrag zu kompensieren. Durch diesen Mechanismus erhöht sich das Risiko bei finanzschwächeren Gemeinden.

#### 5. Infrastrukturleistungen und Investitionen der Gemeinden tragen auch zur Attraktivität des Kantons bei

Der Regierungsrat argumentiert in den Vernehmlassungsunterlagen unter anderem mit (anstehenden) kantonalen Investitionen, die zur Attraktivität Zürichs beitragen sowie steigenden Bodenpreisen – was die vorgeschlagene Abschöpfung der Grundstückgewinnsteuer rechtfertigt. Diese Argumentation vermag nicht zu überzeugen.

Die Gemeinden sind genauso wie der Kanton selbst von den steigenden Bodenpreisen und der Bauteuerung betroffen. Die Bodenpreise steigen flächendeckend und nicht nur in den Zentren, was wiederum Ausdruck der grossen Attraktivität des Kantons ist. Jedoch leisten nicht nur der Kanton, sondern auch die Gemeinden mit ihren Investitionen einen massgeblichen Beitrag zu dieser Attraktivität. Nebst den zu erwartenden steigenden Infrastrukturkosten und -investitionen sei an die kommunalen Beiträge in den Bereichen Bildung, Soziale Sicherheit und Gesundheit erinnert.

**Fazit:** Die Gemeinde Thalwil lehnt einseitige Ertragsverschiebungen ohne Änderung der Aufgabenteilung dezidiert ab. Die Mindereinnahmen für die Gemeinden sind nicht hinnehmbar und würden direkt zu Steuererhöhungen führen. Es erübrigt sich festzuhalten, dass ein Gemeindereferendum nicht ausgeschlossen werden kann, sollte die Vorlage unverändert bleiben. Die Gemeinde Thalwil lehnt die Vorlage mit Nachdruck ab.

2. Wie viel Schweizer Franken hat die Gemeinde Thalwil in den vergangenen zehn Jahren durch die Grundstückgewinnsteuern eingenommen – bitte auflisten pro Jahr.

**Antwort:**

Siehe Antwort zur Frage 3.

3. Wie hoch wäre die jährlich abzuführende Summe bei einem Anteil von 25 Prozent über die letzten 10 Jahre – bitte auflisten pro Jahr.

Antwort Fragen 2 und 3:

<b>Grundstückgewinnsteuern Gemeinde Thalwil</b>		
<b>Jahre 2014 bis 2024</b>		
<b>Jahr</b>	<b>Ertrag (Einnahmen) CHF</b>	<b>Anteil 25 Prozent (Abgabe an Kanton) CHF</b>
2025 (Budget)	15'000'000	3'750'000
2024	20'700'000	5'175'000
2023	21'200'000	5'300'000
2022	13'700'000	3'425'000

2021	14'500'000	3'625'000
2020	7'500'000	1'875'000
2019	8'500'000	2'125'000
2018	5'700'000	1'425'000
2017	5'500'000	1'375'000
2016	5'200'000	1'300'000
2015	8'000'000	2'000'000
2014	6'300'000	1'575'000
<b>Total</b>	<b>131'800'000</b>	<b>32'950'000</b>

4. Um wie viele Steuerprozent (für natürliche Personen) müsste die Gemeinde Thalwil ihren Steuerfuss erhöhen, um den Einnahmeausfall zu kompensieren?

**Antwort:**

Die Höhe eines Steuerprozentes beträgt rund 0.8 Mio. Franken.

In der Jahresrechnung 2024 wäre eine Erhöhung des Steuerfusses bei den Gemeindesteuern um rund 6.5 Prozent notwendig gewesen, um diese Abschöpfung auszugleichen.

Im Budget 2025 wurden die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer mit 15 Mio. Franken eingestellt. Die Abgabe entspräche einer Erhöhung des Steuerfusses um rund 4.6 Prozent.

5. Lässt sich schon heute abschätzen, welche Projekte die Gemeinde zurückstellen müsste, um die Einnahmehausfälle zu kompensieren, wenn dies nicht mit Steuerfusserhöhungen gemacht wird?

**Antwort:**

Explizite Projekte können nicht genannt werden, in nicht dringend benötigte Projekte könnten Einsparungen vorgenommen werden.

Einsparungen können grundsätzlich in allen nicht von durch übergeordnete Beschlüsse vorgeschriebenen Aufgaben vorgenommen werden, da hierbei Handlungsspielraum für die Gemeinden vorhanden ist. Diese umfassen, unter anderem Beiträge in die Kultur, Vereinen, Sport, Nachhaltigkeit und Umwelt, soziale Dienstleistungen wie Jugendarbeit oder Nachbarschaftshilfe, oder freiwillige Stellen in der Bildung wie Klassenassistenten oder administrative Entlastung von Schulleiterinnen und Schulleitern.

**Replik**

Myriam Autengruber verzichtet auf eine Replik.

## C. Beschluss

Die Gemeindeversammlung

### beschliesst:

1. Die Beantwortung der schriftlichen Anfrage gemäss § 17 Gemeindegesetz zur Abschöpfung der Grundstückgewinnsteuer durch den Kanton von Myriam Autengruber wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Fragen wurden durch den Gemeindeschreiber und die Antworten durch den Gemeindepräsidenten mündlich vorgelesen.
3. Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Horgen, 8810 Horgen
  - wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)
  - und im Übrigen **innert 30 Tagen** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Mitglieder Gemeinderat (Extranet)
  - b) Gemeindeschreiber
  - c) Leiterin DLZ Finanzen
  - d) Leiterin Fachstelle Kommunikation
  - e) Leiterin Zentrale Dienste Präsidiales
  - f) Assistentin Gemeindeschreiber
  - g) Akten GV

**Gemeinde Thalwil**  
Gemeindepräsident

Hansruedi Kölliker

Gemeindeschreiber

Pascal Kuster

Versandt: 26. Juni 2025 / pku