

## **Antrag und Weisung an den Grossen Gemeinderat**

GGR-Geschäft 16/2017

Stadtratsbeschluss vom 20. September 2017

---

### **Antrag**

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, er möge folgenden Beschluss fassen:  
(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Der Vertrag über den Kauf des Stockwerkeigentumsanteils der Post AG am Stadthaus mit einem Kaufpreis von 850'000 Franken wird genehmigt.

### **Weisung**

#### **Ausgangslage**

Das Stadthaus der Stadt Wetzikon liegt auf dem Grundstück Kat. Nr. 7828 an der Bahnhofstrasse 163. Es wurde 1982 bezogen. Am Bau beteiligt war und ist die Schweizerische Post – die heutige Post AG – mit einem Stockwerkeigentumsanteil (STWE-Anteil) von 44/1000. Sie betreibt dort seither eine Poststelle. Im Zuge der laufenden Reorganisation der Post AG werden in allen Städten und Gemeinden Poststellen geschlossen. So auch in Wetzikon und namentlich die besagte Poststelle im Stadthaus. Sie wurde bereits Mitte August 2017 aufgehoben.

Die Stadtverwaltung hat mangels Platz im Stadthaus diverse Abteilungen und Bereiche in externen Büroräumlichkeiten auslagern müssen. Mit der Schliessung der Poststelle im Stadthaus eröffnet sich der Stadtverwaltung eine Möglichkeit, in einem ersten Schritt zumindest einen Teil der ausgelagerten Arbeitsplätze im Stadthaus zu integrieren. In einem nächsten Schritt soll im Zusammenhang mit der anstehenden grosszyklischen Gebäudesanierung eine weitere Arbeitsplatzoptimierung erreicht werden.

#### **Lösungsweg**

Die Post AG hat die Stadtverwaltung im Jahr 2014 orientiert, dass die Reorganisation des schweizweiten Poststellennetzes mutmasslich zur Schliessung der Poststelle Oberwetzikon führen wird. Die Stadtverwaltung hat der Post AG daraufhin signalisiert, dass sie Interesse und Bedarf an den frei werdenden Räumlichkeiten hat. Der Stadtrat hat ebenfalls in seiner 2016 verabschiedeten Immobilienstrategie festgehalten, dass anzustreben sei, extern angemietete Büroflächen in eigene Liegenschaften zurückzuführen (Grundsatz 1: Eigentum vor Miete: Für Verwaltungsnutzungen wird Eigentum bevorzugt, um den Anteil teurer Fremdmieten tief zu halten.). Daraufhin wurde 2014 ein erstes Immobiliengutachten der Colliers AG Zürich in Auftrag gegeben, um den Verkehrswert der Liegenschaft und insbesondere des Stockwerkeigentumsanteils der Post AG zu eruieren. Mit der Konkretisierung der Schliessung wurde 2017 zur Absicherung ein zweites unabhängiges Bewertungsgutachten der Zürcher Kantonalbank ZKB in Auftrag gegeben. Beide Bewertungsgutachten kommen unabhängig voneinander zu einem fast identischen Ergebnis:

- |                                  |                                      |                 |
|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| – Colliers AG Zürich, 08.12.2014 | Verkehrswert (inkl. Nutzungsreserve) | 924'000 Franken |
| – ZKB, 06.03.2017                | Verkehrswert (inkl. Nutzungsreserve) | 950'000 Franken |

Die Post AG hat daraufhin mit Schreiben vom 10. Juli 2017 ein erstes Verkaufsangebot von 892'000 Franken offeriert.

In mehreren Gesprächen zwischen der Post AG auf der einen Seite und der Stadt Wetzikon auf der anderen Seite konnte ein Kaufpreis von 850'000 Franken ausgehandelt und vereinbart werden.

Die Abteilung Immobilien und der Stadtrat erachten das nun vorliegende Angebot als fair. Es liegt 100'000 Franken unter dem aktuellen Schätzwert der ZKB.

Im Voranschlag 2017 ist für den mutmasslichen Erwerb des Stockwerkeigentumsanteils der Post AG ein Betrag von 800'000 Franken eingestellt.

Mit den neu gewonnenen Büroflächen ist beabsichtigt, das Betriebsamt ins Stadthaus zu integrieren. Das Betriebsamt ist heute an der Pappelstrasse 14/16 eingemietet und zahlt eine Miete von rund 55'000 Franken pro Jahr. Es wird mit Rückbau- und Umbaukosten von rund 500'000 Franken für die Neunutzung der Poststellen-Räumlichkeiten gerechnet. Dieser Betrag ist im Voranschlag 2018 enthalten. Ein entsprechender Kreditantrag wird nach dem Erwerb des STWE-Anteils folgen.

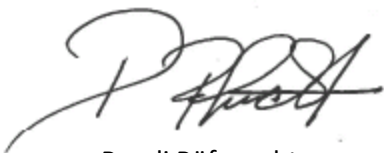
### **Erwägungen des Stadtrates**

Die heutige Post AG ist Miteigentümerin am Stadthaus mit einem STWE-Anteil von 44/1000. Mitte August 2017 wurde diese Poststelle definitiv geschlossen. Die Stadtverwaltung kann mit der Integration von heute extern angemieteten Büroflächen der stadträtlichen Immobilienstrategie gerecht werden. Darin ist nämlich vorgesehen, möglichst alle Verwaltungsabteilungen in städtischen Liegenschaften unterzubringen. Der Verkaufspreis der Post AG ist mit 850'000 Franken fair und für die Stadt finanziell verkraftbar. Der Stadtrat empfiehlt deshalb, dem Antrag zuzustimmen.

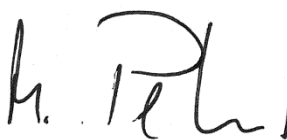
### **Kein fakultatives Referendum**

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung (GO) unterstehen Beschlüsse des Grossen Gemeinderates grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Art. 20 lit. h bestimmt, dass der Grosse Gemeinderat finanzielle Entscheide über Verfügungen von Grundeigentum bis 5 Mio. Franken im Einzelfall "abschliessend" fällt. Damit untersteht ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderates nicht dem fakultativen Referendum.

### **Im Namen des Stadtrates**



Ruedi Rüfenacht  
Präsident



Marcel Peter  
Stadtschreiber

### **Aktenverzeichnis**

- Immobiliengutachten Colliers AG Zürich vom 08.12.2014
- Bewertungsbericht ZKB vom 06.03.2017
- Brief Post AG mit erstem Verkaufsangebot vom 10.07.2017
- Entwurf Kaufvertrag vom 06.09.2017
- Büroraumplanung Machbarkeit vom 20.12.2016

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

**Post Immobilien AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Bern, UID CHE-464.507.309, Wankdorfallee 4, 3030 Bern, als Alleineigentümerin, heute mit schriftlicher Vollmacht vom \*\*\*\*\* vertreten durch Herr Lukas Löffel, geb. 29.04.1964, von Hasle bei Burgdorf BE, wohnhaft Chapfstrasse 74, 8625 Gossau ZH

– nachfolgend die «Verkäuferin» genannt –

verkauft an

**Politische Gemeinde Wetzikon**, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Wetzikon ZH, UID CHE-114.878.400, Bahnhofstrasse 167, 8622 Wetzikon ZH, als Alleineigentümerin, heute gemäss Beschluss des Stadtrates Wetzikon vom \*\*\*\*\* vertreten durch den Stadtrat Heinrich Vettiger, geb. 05.04.1953, von Eschenbach SG, wohnhaft Spitalstrasse 36, 8620 Wetzikon, und durch den Abteilungsleiter Immobilien Bruno Odermatt, geb. 29.09.1962, von Dallenwil NW, wohnhaft Aemättlistrasse 16, 6360 Stans,

– nachfolgend die «Käuferin» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

### Grundbuchamtskreis: Wetzikon

#### **Gemeinde: Wetzikon**

Grundregister Blatt 4537, Stockwerkeigentum,  
44 / 1000 Miteigentum an GR Bl. 171 , Kat. Nr. 7828,  
mit Sonderrecht an  
den Postlokalen im Nordteil des EG im Verwaltungsneubau und an den 2 Telefonkabinen vor der Post, im Aufteilungsplan gelb schraffiert eingezeichnet, laut Begründungsurkunde Bel. 628/1984 und Stockwerkeigentumsplan (Aufteilungsplan) Nr. 28

### Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:  
Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft  
dat. 24.09.1984, Beleg 627

### Vormerkung

Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 712 lit. C ZGB z.G. des jeweiligen Eigentümers von Bl. 4536  
Dat. 24.09.1984, Beleg 628 Zf. VIII

### Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

Keine Eintragungen

### Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundregister Blatt 171, Liegenschaft, Kataster Nr. 7828, Oberwetzikon

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 7828, Oberwetzikon, Plan Nr. 41  
5454 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

|                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| - Gebäude öffentlich, Nr. 12100709, Bahnhofstrasse 167 | 1182 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------|---------------------|

Bodenbedeckungsarten:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| - Gebäude           | 1182 m <sup>2</sup> |
| - befestigte Fläche | 1553 m <sup>2</sup> |
| - Gartenanlage      | 2719 m <sup>2</sup> |

### Anmerkungen und Vormerkungen

Keine Eintragungen

### Dienstbarkeiten

- a) Last:  
Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht  
Dat. 05.05.1980, 16.01.2017, SP Art. 1547
- b) Last:  
Recht zur Erstellung und Benützung von Parkplätzen sowie Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht  
Dat. 24.09.1984, 16.01.2017, SP Art. 1935
- c) Last:  
Bau- und Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, übertragbar,  
z.G. Sunrise Communications AG, mit Sitz in Zürich  
Dat. 24.10.2007, 05.06.2008, SP Art. 4298

- d) Last:  
Überbau- und Fortbestandsrecht für Unterniveaugarageteil mit Nebenleistungspflicht  
Dat. 16.01.2017, SP Art. 5787
- e) Recht:  
An- und Überbau- und Fortbestandsrecht für Unterniveaugarage, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht mit Nebenleistungspflicht  
Dat. 16.01.2017, SP Art. 5788
- f) Last:  
Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht  
Dat. 16.01.2017, SP Art. 5789
- g) Last:  
Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht zugunsten Politische Gemeinde Wetzikon  
Dat. 16.01.2017, SP Art. 5790
- h) Recht und Last:  
Beschränktes Fahrwegrecht für Rettungsfahrzeuge sowie Kehr- und Grünabfuhr mit Nebenleistungspflicht  
Dat. 16.01.2017, SP Art. 5791
- i) Last:  
Beschränktes Fahrwegrecht für Kehr- und Grünabfuhr mit Nebenleistungspflicht, zugunsten Politische Gemeinde Wetzikon  
Dat. 16.01.2017, SP Art. 5792
- j) Recht und Last:  
Gegenseitiges Durchleitungs-, Anschluss- und Mitbenützungsrecht für Werkleitungen  
Dat. 16.01.2017, SP Art. 5793
- k) Recht:  
Grenzbaurecht für Velounterstand  
Dat. 16.01.2017, SP Art. 5797

### **Grundlasten und Grundpfandrechte**

Keine Eintragungen

### Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen des gemeinschaftlichen Grundstückes gemäss vorgelegtem Plan.  
Die Käuferin bestätigt, den Stockwerkeigentums-Begründungsakt, die Aufteilungspläne sowie das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft eingesehen zu haben. Der Käuferin ist bekannt, dass die Aufteilungspläne nicht die Wirkung von Grundbuchplänen haben. Es ist ihre Sache, diese Pläne auf die Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen zu überprüfen.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkung, Vormerkung und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

## **Kaufpreis**

**Der Kaufpreis beträgt Fr. 850'000.00** (Franken achthundertfünzigtausend) und wird von der Käuferin anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Postkonto IBAN CH55 0900 0000 3048 4173 5, lautend auf Post Immobilien AG, 3030 Bern, bezahlt.

Die Käuferin hat der Verkäuferin anlässlich der Beurkundung dieses Kaufvertrages ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank zu übergeben, in dem die Bank der Verkäuferin die termingerechte Zahlung des oben genannten Kaufpreises zusichert.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingabschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die Verkäuferin hat daraus gegenüber der Käuferin keinen Anspruch auf Verzugszins.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt ausseramtlich, d. h. ohne Mitwirkung des Notariats und Grundbuchamtes Wetzikon.

## **Weitere Bestimmungen**

1. Die Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung durch die Verkäuferin) hat innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung der Entscheidungsgremien der Käuferin (siehe Ziffer 17 hinten), frühestens jedoch ab dem 18.12.2017 zu erfolgen.

Nach Ablauf dieses Datums ist die säumige Vertragspartei in Verzug. Bei Verzug der Verkäuferin als auch bei Verzug der Käuferin ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

2. Der Besitzesantritt, d. h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Käuferin, erfolgt mit der Eigentumsübertragung, frühestens jedoch per 01.01.2018 (Antrittstag).

3. Die Vertragsparteien rechnen über alle sogenannten periodischen Leistungen wie öffentlich-rechtliche Abgaben, Steuern, Energiekosten, Versicherungsprämien, Heizungs- und Betriebskostenanteile, Energievorrat (zum Einstandspreis), Beiträge der Stockwerkeigentümergeinschaft usw., die mit dem Vertragsobjekt zusammenhängen, auf den Antrittstag separat und ausserhalb dieses Vertrages pro rata temporis ab.

Die Abrechnung ist durch die Verkäuferin innert 90 Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr zu erstellen und der Käuferin kostenlos zu übermitteln. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen seit Vorlage schriftlich bestritten wird. Ein Saldo wird innert 15 Tage nach Vorliegen der gegenseitig anerkannten Abrechnung zur Zahlung fällig.

4. Die Käuferin erklärt, das Vertragsobjekt zu kennen und eingehend besichtigt und geprüft zu haben. Die Parteien erklären, bei der Festsetzung des Kaufpreises den Zustand des Vertragsobjekts berücksichtigt zu haben. Die Käuferin bestätigt, die bestehenden und allenfalls geplanten öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und die für die Nutzung des Vertragsobjekts erforderlichen Bewilligungen und Auflagen zu kennen.

Jegliche Rechts- und Sachgewährleistung der Verkäuferin wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Diese Wegbedingung gilt auch für den Fall allfälliger künftiger Gesetzes- oder Verordnungsänderungen. Die Verkäuferin hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherung für das Vertragsobjekt abgegeben.

Aufgrund dieses Gewährleistungsausschlusses kann die Käuferin gegenüber der Verkäuferin insbesondere keine Ansprüche geltend machen:

- a) aus dem baulichen Zustand des Vertragsobjekts, wie beispielsweise offenen und verdeckten Baumängeln, Konstruktionsschwächen, Abnutzungs- und Alterserscheinungen oder Modernisierungsbedürfnissen;
- b) aus allfälligen Abfall- und Schadstoffbelastungen und/oder für schädliche oder lästige Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser, andere Umweltmedien oder Personen;
- c) aus anlässlich einer Neuüberbauung anfallenden allfälligen Mehrkosten der Entsorgung für auf dem Vertragsobjekt eingelagerte Abfälle, die nicht unverschmutzten Aushub darstellen und deshalb gesondert verwertet oder einer speziellen Deponie zugeführt werden müssen (sog. Bauherrenaltlasten);
- d) aus allfälligen weiteren Baugrundrisiken wie archäologischen Entdeckungen usw.;
- e) aus Bewilligungen und Auflagen, die das Vertragsobjekt betreffen;
- f) aus allfälligen vollständigen oder teilweisen Entwehrungen, beispielsweise infolge gesetzlicher Grundpfandrechte;

Der Gewährleistungsausschluss gilt auch für den Fall, dass nach Unterzeichnung dieses Vertrages (beispielsweise im Rahmen einer Kostenverteilungsverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG) durch eine Behörde eine andere Kostenverteilung zwischen den Parteien verfügt werden sollte. In diesem Fall ist die Verkäuferin berechtigt, für die ihr von der Behörde überbundenen Kosten bei der Käuferin Regress zu nehmen.

Die Parteien erklären, dass der Kaufpreis der Wegbedingung jeglicher Rechts- und Sachgewährleistung Rechnung trägt und sie von der Urkundsperson auf die Bedeutung des Rechts- und Sachgewährleistungsausschlusses aufmerksam gemacht worden sind.

5. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
6. Die Vertragsparteien wurden darauf aufmerksam gemacht,
  - dass für die Gemeinde Wetzikon das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge noch Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintragung im kantonalen Grundprotokoll/-register bestehen können;
  - dass unter dem System des Grundprotokolls/-registers die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.
7. Der Rückbau und die Entsorgung der postspezifischen Anlagen und Einrichtungen (Schalteranlage, Postfachanlage, Briefkastenanlage usw.) sind im Kaufpreis berücksichtigt und gehen vollumfänglich zulasten der Käuferin.
8. Die Gebühren und Auslagen des Notariats- und Grundbuchamts Wetzikon bezahlen die Parteien je zur Hälfte, sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.

Eine allfällige Steuer auf dem Gewinn dieser Grundstückveräusserung geht zulasten der Verkäuferin. Die Käuferin verzichtet auf die Sicherstellung eines mutmasslichen Steuerbetrages.

9. Eine Schaden- und Haftpflichtversicherung des Vertragsobjektes erfolgt im Rahmen der durch die Verwaltung allenfalls abgeschlossenen Versicherungen für die gemeinschaftliche Liegenschaft.

Eine besondere Versicherung für das Vertragsobjekt, die aufgrund von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) auf die Käuferin übergehen würde, besteht nicht.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden für die gemeinschaftliche Liegenschaft geht von Gesetzes wegen auf die Käuferin über.

10. Der vorgenannte Kaufpreis enthält keine Mehrwertsteuer. Die Verkäuferin bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine Unterstellung unter die Mehrwertsteuerpflicht beantragt und bewilligt worden ist, weshalb der Käuferin für das Vertragsobjekt keine Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt wird. Die Eigenverbrauchsteuer, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag bei der Verkäuferin möglicherweise anfällt, trägt diese selber.
11. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).  
Das Vertragsobjekt wird miet- und pachtfrei auf die Käuferin übertragen.
12. Die Käuferin hat Kenntnis, dass kein Erneuerungsfonds vorhanden ist.
13. Die Parteien erklären dass bezüglich des Vertragsobjekts kein Verwaltungsvertrag mit Dritten besteht.
14. Die dem Vertragsobjekt ausschliesslich zugewiesenen Benützungsrechte sind im Kaufpreis inbegriffen. Die Parteien erklären, dass ihnen diese Benützungsrechte bekannt sind und sie verzichten ausdrücklich auf deren Auflistung in diesem Vertrag.
15. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstalla-tionen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstalla-tionen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handände-rung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.  
  
Die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstalla-tionen im Vertragsobjekt wird erst nach dem Antrittstag durch die Käuferin veranlasst. Sollten sich daraus für die Käuferin Nachteile irgendwelcher Art ergeben, ist die Verkäuferin von jeder Gewährleistungspflicht befreit.
16. Die Urkundsperson hat die Käuferin darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundregister rechtsgültig bestehen können. Die Käuferin hat sich da-her bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkun-gen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschrif-ten und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

17. Der Stadtrat Wetzikon hat mit Beschluss vom \*\*\* diesen Kaufvertrag genehmigt.

Das vorstehende Rechtsgeschäft muss zusätzlich vom grossen Gemeinderat der Stadt Wetzikon beschlossen werden. Wird das vorstehende Rechtsgeschäft vom grossen Gemeinderat rechtskräftig abgelehnt oder findet bis am 31.03.2018 kein rechtskräftiger Entscheid statt, fällt der vorstehende Kaufvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Dasselbe gilt für den Fall, dass die Stimmberechtigten von Wetzikon bei einem allfälligen fakultativen Referendum ihre Zustimmung zu diesem Rechtsgeschäft nicht bzw. nicht bis zum genannten Datum erteilen. Falls der Kaufvertrag dahinfällt, sind die aufgelaufenen Notariatskosten durch die Käuferin (Politische Gemeinde Wetzikon) zu bezahlen.

Wetzikon,

Für die Verkäuferin, Post Immobilien AG:

.....  
Lukas Löffel

Die Käuferin, Politische Gemeinde Wetzikon:

.....  
Heinrich Vettiger

.....  
Bruno Odermatt

Entwurf vom 06.09.2017

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Wetzikon, , Uhr

**NOTARIAT WETZIKON**

Silvio Brunner, Notariatssekretär mbA

## **Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer**

Für die **Grundstückgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstückes zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteueramt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuererklärungsformular.

**Handänderungen** im Sinne dieser Vorschriften sind

- die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken,

soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbvorbezug, Ersatzbeschaffung, Grenzbereinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstückgewinnsteuer und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

**Es erlischt** indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht und auch gewährt, so kann der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag zurückgefordert werden.

Eine aufgeschobene Steuer wird nachveranlagt, wenn das Ersatzobjekt durch den Veräusserer vorzeitig weiterveräussert wird (ohne erneute Ersatzbeschaffung) oder dieser die Selbstnutzung aufgibt. Der Pfandrechtsanspruch der Gemeinde besteht während drei Jahren auch für diesen Fall, von der Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes an gerechnet.

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteueramt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteueramt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steueraufschub und -befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuererklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter:

<http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

Datum:

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

der/die Erwerber/in:

der/die Veräusserer/in: