

F3.06	Rechnungsführung	227
F3.06.05	Kontrollwesen, Kassensturz, Revisionen	
	Sachbereichsrevision 2024 - Steuern	2014-158
	Kenntnisnahme	

Ausgangslage

Die baumgartner und wüst gmbh hat vom 11. bis 12. November 2024 eine Sachbereichsrevision über die Steuern bei der Politischen Gemeinde Embrach durchgeführt.

Hinweise und Empfehlungen

Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuern

Beim Verkäufer handelt es sich in diesen Fällen um eine Immobiliengesellschaft. Diese müssen im Allgemeinen keine Grundstückgewinnsteuern zahlen, wenn sie Immobilien innerhalb ihres Gesellschaftsvermögens verkaufen. Zudem besitzt der Verkäufer noch vier Wohnungen an der Liegenschaft.

Obwohl das Verlustrisiko in den aufgeführten Fällen sehr gering ist, wird künftig verstärkt auf Sicherstellungsmassnahmen bei Immobiliengesellschaften geachtet.

Dienstbarkeiten

Im aufgeführten Fall (Löschung Fusswegrecht Migros) fällt keine Steuer an. Die genannte Anzeige wird jedoch nachträglich im Register aufgenommen. Sämtliche Anzeigen mit Dienstbarkeiten werden in Zukunft im Register geführt und dem Gemeinderat vorgelegt, auch wenn keine Steuer anfällt.

Marktwertgutachten

Das Marktwertgutachten wurde fälschlicherweise gewährt. Der Abzug hat aber nur einen sehr kleinen Einfluss auf den Ertrag.

Veräusserung Ersatzobjekt

In diesem Fall wurde die Berechnungsmethode gemäss § 216 RZ 294 ff. des Kommentars zum Zürcher Steuergesetz (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner) angewendet. Diese Methode berücksichtigt die Problematik, dass bei Ersatzbeschaffungen mit einer Besitzdauer von mehr als 20 Jahren ein zu hoher Ertrag besteuert wird, da die gesamte Besitzdauer besteuert wird und nicht nur die letzten 20 Jahre.

Dies führt zu einer Ungleichbehandlung:

- Bei Verkäufern ohne Ersatzbeschaffung wird bei langen Besitzdauern nur der Verkehrswert vor 20 Jahren berücksichtigt, was die Steuerlast reduziert.
- Bei Verkäufern mit Ersatzbeschaffung wird hingegen die gesamte Besitzdauer herangezogen, wodurch eine höhere Steuerlast entsteht.

PROTOKOLL

Gemeinderat

2

Sitzung vom 2. Dezember 2024

Um diese Rechtsungleichheit zu vermeiden, wurde in diesem Fall die alternative Berechnungsmethode angewendet. Dies stellt jedoch eine Ausnahme dar, da in allen anderen Fällen strikt die Berechnungsmethode gemäss dem Rundschreiben der Finanzdirektion angewendet wird.

Anzahl Personen mit Quellensteuerpflicht

Die Empfehlung wird ab Steuerabschluss 2024 umgesetzt.

Abklärungen von möglichen Quellensteuern (QVO II)

Die Empfehlung wird in Zukunft umgesetzt.

B e s c h l u s s :

1. Vom Bericht der baumgartner und wüst gmbh über die vom 11. bis 12. November 2024 vorgenommene Sachbereichsrevision über die Steuern bei der Politischen Gemeinde Embrach wird im Sinne der Erwägungen zustimmend Kenntnis genommen.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach
 - b) Rechnungsprüfungskommission Embrach, Ralph Weber, Präsident, Schützenhausstrasse 51, 8424 Embrach (inkl. Bericht)
 - c) baumgartner & wüst gmbh, Haldenrain 4, 8306 Brüttisellen
 - d) BL Steuern
 - e) F3.06.05

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 4. Dezember 2024

Gemeinderat Embrach

Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin

Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber