

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

23. Gemeinderatssitzung vom 12. November 2024, Geschäft Nr. 2024-116

**2024.250 S2.A Behörden, Gremien
Grundstückgewinnsteuern; Organisation und Kompetenzen**

1. Sachverhalt

Grundlage für die Grundstückgewinnsteuern

Das Steuergesetz des Kantons Zürich [LS 631.1, StG] bestimmt in § 205, dass die Gemeinden des Kantons Zürich eine Grundstückgewinnsteuer erheben. Die Gemeinden sind für die Grundstückgewinnsteuern selbstständig verantwortlich und es fällt ihnen auch der gesamte Steuerertrag zu.

Die Grundstückgewinnsteuern sind in §§ 207 ff StG geregelt. Gemäss § 206 StG sind die Bestimmungen über die Staatssteuern sinngemäss ebenfalls anzuwenden.

Organisatorische Regelung

Die Aufgabenaufteilung zwischen der Vorbereitung der Einschätzung und der eigentlichen Einschätzung ist gemäss den Vorgaben des StG strikte einzuhalten. Diese Haltung wird auch im Kommentar zum Steuergesetz (N 3 zu § 209) vertreten und findet auch in der Gerichtspraxis ihre Anwendung (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheid SB.2023.00115).

Einschätzung

Die Aufgabe der Einschätzung ist in Oberweningen klar dem Gemeinderat als Gemeindevorstand zugeordnet. Eine separate Grundstückgewinnsteuerkommission besteht nicht.

Einschätzungsvorbereitung

Die Vorbereitung der Einschätzung hat gemäss § 209 Abs. 1 StG durch das Gemeindesteueramt zu erfolgen.

Es ist dabei zulässig, diese Aufgabe im Einzelfall oder generell einem anderen Organ der Gemeindeverwaltung zu übertragen, solange das Gemeindesteueramt weiterhin die Kontrolle und das Weisungsrecht behält.

Art. 23 der Gemeindeordnung von Oberweningen (GO) ermöglicht die Delegation von bestimmten Aufgaben an Gemeindeangestellte zur selbstständigen Erledigung. Weiter darf für die Vorbereitung und Begutachtung einzelner Geschäfte oder Geschäftsbereiche auf Sachverständige abgestellt werden. Diesen dürfen aber keine Geschäfte zur selbstständigen Erledigung übertragen werden.

Anschlussvertrag mit der Gemeinde Schöfflisdorf

Die Gemeinde Oberweningen hat – nach einer mehrjährigen Versuchsphase - die Aufgaben des Steueramtes per 1. Januar 2010 mittels Anschlussvertrag an das Gemeindesteueramt Schöfflisdorf übertragen.

Im Vertrag explizit nicht enthalten ist die Veranlagung von Grundstückgewinnsteuern. Diese Aufgabe könnte gemäss Art. 1.1 des vorgenannten Anschlussvertrages mittels übereinstimmender Beschlüsse der beiden Gemeinderäte ebenfalls an das Steueramt Schöfflisdorf übertragen

werden. Dies ist aber bis dato nicht so gelöst worden, denn die Aufgabe der Entscheidvorbereitung der Grundstückgewinnsteuern hat die Gemeindeverwaltung Oberweningen mit externer Unterstützung immer selbstständig wahrgenommen.

Aufgabenübertragung der Einschätzungsvorbereitung

Wenn der Gemeinderat in seiner Funktion als Grundsteuerbehörde seine Entscheide fällt, wird er vom Gemeindeschreiber beraten. Der Gemeindeschreiber hat also schon bisher die Funktion des Protokollführers in Grundsteuerangelegenheiten innegehabt. Die Entscheidvorbereitung wurde bisher nicht explizit und formell dem Gemeindeschreiber übertragen.

Eine solche Aufgabenübertragung ist zulässig, da der Gemeindeschreiber Vorsteher der kommunalen Verwaltung ist und im Gemeinderat kein Stimmrecht hat. Er ist nicht Teil der Veranlagungsbehörde. Sein Antragsrecht unterscheidet sich nicht von demjenigen, das er als Steuersekretär bei einer Grundsteuerbehörde hätte.

Rechte und Pflichten

Als Grundsteuersekretär muss er über die Rechte und Pflichten verfügen, die für die Erfüllung der in §§ 205 ff aufgeführten Aufgaben benötigt werden.

Dies umfasst unter anderem, aber nicht abschliessend:

- die Einforderung von Dokumenten wie Steuererklärungen, Belegen und Abrechnungen
- Einholen von Informationen bei Steuerämtern und Grundbuchämtern
- den Erlass von verfahrensleitenden Entscheiden (u.a. Aufforderungen und Mahnungen)
- die Erstellung von Einschätzungsvorschlägen
- die Ausstellung von provisorischen Steuerberechnungen für das Grundbuchamt
- die Verfügung von Zinsabrechnungen
- das Inkassowesen
- den Beizug von Sachverständigen im Bereich Grundsteuern
- den Beizug von Immobilienfachleuten (im Einzelfall bis Fr. 4'000 pro Fall)

2. Erwägungen

Die Zuständigkeit für die Einschätzung ist klar geregelt. Aber die Einschätzungsbehörde ist gemäss Steuergesetz explizit nicht dazu befugt, in der Einschätzungsvorbereitung aktiv zu sein.

Ohne explizite Delegation der Einschätzungsvorbereitung an eine Angestellte / einen Angestellten der Verwaltung besteht aktuell bei strenger formeller Auslegung eine organisatorische Lücke in der Entscheidvorbereitung.

Aus den vorgenannten Überlegungen macht es Sinn, diese Aufgabe dem Gemeindeschreiber zu delegieren. Es ist ausser Frage, dass für die Entscheidvorbereitung weiterhin auf die bisher im Einsatz stehenden Sachverständigen zurückgegriffen wird.

Auf Antrag des Gemeindepräsidenten

beschliesst der Gemeinderat:

1. Dem Gemeindeschreiber wird gestützt auf Art. 23 der Gemeindeordnung der Gemeinde Oberweningen zum Grundsteuersekretär ernannt und es wird ihm die Aufgabe der Entscheidvorbereitung der Grundstückgewinnsteuern übertragen.

2. Die Stellvertretungsregelung des Grundsteuersekretärs gilt analog der ordentlichen Stellvertretung des Gemeindegeschreibers.
3. Die Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Steuergesetz des Kantons Zürich und den Erwägungen dieses Beschlusses.
4. Da diese organisatorische Regelung eine allgemeinverbindliche Wirkung im Sinne von § 7 des Gemeindegesetzes entfaltet, ist der Beschluss in die Rechtssammlung der Gemeinde Oberweningen aufzunehmen und zusammen mit einer Rechtsmittelbelehrung zu publizieren.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab Publikationsdatum schriftlich beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der Rekurs ist zusammen mit allfälligen Beweismitteln und dem angefochtenen Beschluss einzureichen.
6. Mitteilung an:
 - Amtliche Publikation
 - Rechtssammlung der Gemeinde Oberweningen [610.2]
 - RPK-Präsident (per Mail)
 - Gemeindegeschreiber
 - Akten

GEMEINDERAT OBERWENINGEN



Melissa Hösli-Vorrasi
Vizepräsidentin



Kaspar Zbinden
Schreiber

Versandt: 18. Nov. 2024

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezirksrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

8157 Dielsdorf, 08.01.2025

Für den Bezirksrat
Der Ratsschreiber:



Grundstückgewinnsteuer, Organisation und Kompetenzen

18. November 2024

Betrifft: 8165 Oberweningen

Angaben zum Inhalt:

Im Anhang finden Sie den Gemeinderatsbeschluss-Nr. 2024.250 vom 12. November 2024 betreffend Organisation und Kompetenzen in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer.

Dem Gemeindeschreiber wird gestützt auf Art. 23 der Gemeindeordnung der Gemeinde Oberweningen zum Grundsteuersekretär ernannt und es wird ihm die Aufgabe der Entscheidvorbereitung der Grundstückgewinnsteuern übertragen. Die Stellvertretungsregelung des Grundsteuersekretärs gilt analog der ordentlichen Stellvertretung des Gemeindeschreibers.

Die Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Steuergesetz des Kantons Zürich und den Erwägungen des Beschlusses.

Da diese organisatorische Regelung eine allgemeinverbindliche Wirkung im Sinne von § 7 des Gemeindegesetzes entfaltet, ist der Beschluss in die Rechtssammlung der Gemeinde Oberweningen aufzunehmen und zusammen mit einer Rechtsmittelbelehrung zu publizieren.

Rekurs

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab Publikationsdatum schriftlich beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der Rekurs ist zusammen mit allfälligen Beweismitteln und dem angefochtenen Beschluss einzureichen.

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezirksrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

8157 Dielsdorf, 08.01.2025

Für den Bezirksrat
Der Ratsschreiber:

