

BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. 2025-114
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.01 Erwerb / Verkauf / Tausch

BETRIFFT **Areal Gupfen, Illnau;**
Gewinnanteilsrecht des Kantons; Bewilligung gebundene Ausgaben

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 6. April 2017 genehmigte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) den Erwerb des Grundstückes Kat. IE7555, Gupfen, Illnau, vom Kanton Zürich ins städtische Finanzvermögen; gemäss des am 5. Dezember 2016 öffentlich beurkundeten Kaufvertrages zum Preis von Fr. 4'510'000.-. Gleichzeitig ermächtigte das Parlament den Stadtrat, das Grundstück an einen geeigneten Bauträger zum Preis von Fr. 4'510'000.-, zuzüglich Projekt- und Stillhaltekosten, zu veräussern (GGR-Geschäft-Nr. 2016/121).

GEWINNANTEILSRECHT DES KANTONS ZÜRICH

Unter Ziffer 10 des Kaufvertrages vom 5. Dezember 2016 wurde folgendes Gewinnanteilsrecht des Kantons Zürich vereinbart:

«Veräussert der Käufer das Kaufobjekt innert 25 Jahren ab Vollzug dieses Vertrages, so hat der Verkäufer Anspruch auf Gewinn, welcher folgendermassen ermittelt wird:

Dannzumaliger Veräusserungserlös, abzüglich

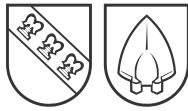
- heutiger Kaufpreis von Fr. 4'510'000.00,
- bis zur Eigentumsübertragung anfallenden «Stillhaltekosten»
- die weiteren ab heute erfolgenden ausgewiesenen wertvermehrenden Investitionen, wie sie von den Steuerbehörden im Rahmen einer allfälligen Grundstückgewinnsteuerveranlagung akzeptiert werden. Von den Beträgen der wertvermehrenden Investitionen sind 2 % pro abgelaufenem Jahr seit Bezahlung der entsprechenden Investitionen als Altersentwertung abzuziehen

= Gewinn

Der Gewinnanspruch reduziert sich pro vollendetem Jahr um 4 %.

Als Veräusserung gelten der Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt, und die Enteignung.

Massgebend für den Zeitpunkt der Veräusserung ist der Abschluss des Vertrages, mit dem sich der Käufer zur Eigentumsübertragung verpflichtet, und im Enteignungsfalle die Einleitung des Verfahrens. [...]»



BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2025-114

VERÄUSSERUNG AN DIE GENOSSENSCHAFT SONNENBÜHL, USTER

Am 26. September 2018 wurde der Kaufvertrag zwischen der Stadt und der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, für das Grundstück Kat. IE7555 öffentlich beurkundet. Der Kaufpreis betrug Fr. 4'650'000.-. Er setzte sich zusammen aus den Erwerbskosten von Fr. 4'510'000.-, den Stillhaltekosten von Fr. 40'000.-, kalkulatorischen Zinskosten sowie diversen Entwicklungs- und Handänderungskosten der Stadt von insgesamt Fr. 100'000.-. Zuzüglich wurde vereinbart, dass die Genossenschaft der Stadt bis zur Eigentumsübertragung den Kaufpreis zum stadtinternen Zins zu verzinsen hat. Die Eigentumsübertragung erfolgte am 14. April 2022.

Am 8. April 2025 hat die Genossenschaft Sonnenbühl das Grundstück Kat. IE7555 zum Preis von Fr. 4'650'000.- weiterveräussert.

ABRECHNUNG GEWINNANTEIL

In diversen Verhandlungsschritten hat die Stadt mit dem Kanton den Gewinnanspruch ermittelt. Schlussendlich einigten sich die Parteien auf folgende Berechnung:

Veräusserungserlös

(Fr. 4'650'000.- plus Zinskosten bis 26. September 2018 von Fr. 11'647.-) Fr. 4'661'647.00

Kaufpreis (5. Dezember 2016) Fr. - 4'510'000.00

Stillhaltekosten Fr. - 40'000.00

anrechenbare wertvermehrnde Aufwendungen Fr. - 46'914.00

Reduktion wertvermehrnde Aufwendungen 2 % Fr. + 938.30

Gewinn Fr. 65'671.30

Reduktion Gewinnanspruch 4 % Fr. - 2'626.85

Gewinnanspruch Kanton Zürich Fr. 63'044.45

Der Gewinnanspruch leitet sich aus dem Kaufvertrag ab. Die Aufwendungen gelten als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 des Zürcher Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1).



BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2025-114

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Die Abrechnung über den Gewinnanteil des Kantons Zürich im Zusammenhang mit der Veräusserung des Grundstückes Kat. IE7555, Gupfen, Illnau, an die Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, wird zur Kenntnis genommen.
2. Für den Gewinnanteil des Kantons Zürich werden gebundene Ausgaben von Fr. 63'044.45 zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt Nr. 4300.7040.057, Anlage-Nr. 1852 bewilligt.
3. Der Stadtschreiber wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Rechnungsprüfungskommission
 - b. Stadtschreiber
 - c. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
 - d. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.05.2025