

Baudirektion des Kantons Zürich  
Amt für Raumentwicklung  
z.H. Herr Dr. Neukom  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich

Brüttisellen, 2. November 2022

## **Stellungnahme des Verbandes der Zürcher Gemeindesteuerämter (VGS) zur Rechtsentwicklung «ObjektwesenZH»**

Geschätzter Herr Baudirektor Dr. Neukom  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne möchten wir uns vernehmen lassen zur «Rechtsentwicklung ObjektwesenZH». Unser Verband vertritt sämtliche Gemeindesteuerämter im Kanton Zürich.

Der VGS unterstützt ganz grundsätzlich das Vorhaben der Baudirektion zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für das ObjektwesenZH (Gesetz über die Plattform der gebäude- und grundstückbezogenen Daten (Objektwesengesetz, OWG)) sowie den vorgesehenen Aufbau einer zentralen Nutzungsplattform für Objektdaten.

### **1. Einbezug der Gemeinden insbesondere der Gemeindesteuerämter**

Als Verband der von der vorgesehenen Einführung der zentralen kantonalen Plattform mutmasslich stark betroffenen Gemeindesteuerämter vermisst der VGS einen strukturierten Einbezug der Gemeindesteuerämter in den Entwicklungs- und Gesetzgebungsprozess. Ein solcher wäre nach Auffassung des VGS notwendig, um Anforderungen und Bedürfnisse der Gemeinden optimal abzuholen und sicherzustellen, dass auch künftig die gesetzlichen Aufgaben zufriedenstellend erfüllt werden können und offene Fragen geklärt werden. Die heute auf Ebene der Gemeinden betriebenen Systeme im Zusammenhang mit Grundstücks- und Objektdaten sind auf die Bedürfnisse der kommunalen Dienststellen optimal zugeschnitten und in die Arbeitsprozesse der Gemeindesteuerämter eingebunden.

Eine Ablösung der kommunalen Systeme sowie eine Umstellung auf die kantonale Plattform dürfte für die betroffenen Stellen nicht nur mit organisatorischem, sondern auch mit erheblichem finanziellem Aufwand einhergehen. So müssen technische Anpassungen vorgenommen werden, Schnittstellen implementiert werden etc. Auf Basis der aktuell vorhandenen Informationen kann aus Sicht des VGS zum heutigen Zeitpunkt zudem kaum evaluiert werden, ob künftig der Bezug sämtlicher für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendigen Grundstücks- bzw. Objektdaten über die geplante kantonale Nutzungsplattform abgedeckt wird und innert welcher Zeitspanne eine Umstellung auf die kantonale Plattform möglich bzw. notwendig sein wird. Ebenso sind die Kostenfolgen und die im Bereich der Prozessorganisation notwendigen Anpassungen auf Seiten der Gemeindesteuerämter aus heutiger Sicht nur schwer zu ermessen.

Das VGS regt aus diesem Grund dringend die Bildung einer Fachkommission, bestehend aus den betroffenen Vertretern von Gemeinden und Kanton, sowie die Schaffung der entsprechend erforderlichen gesetzlichen Grundlagen, an.

## **2. § 3 OWG - Möglichkeit des Betriebs von kommunalen Plattformen**

Gemäss dem Bericht sollen künftig im gesamten Kanton Zürich sämtliche Prozesse rund um Grundstücke und Gebäude auf konsolidierten Daten einer zentralen Nutzungsplattform beruhen. Hierzu sieht § 3 des OWG vor, dass der Kanton die Online-Plattform "Objektwesen" betreibt. Es stellt sich aus Sicht des Verbandes die Frage, ob die vorgesehene kantonale Plattform die heute bestehenden kommunalen Plattformen vollumfänglich ersetzen soll, oder ob auch weiterhin zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben ein Zugriff auf die kommunalen Plattformen notwendig sein wird, was aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist. Um sicherzustellen, dass kommunale Plattformen dann, wenn dies zur Gewährleistung der Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der betroffenen Datenbezüger notwendig erscheint, weiterbetrieben werden dürfen, regen wir daher an, eine Ergänzung von § 3 OWG dahingehend vorzunehmen, dass die Gemeinden auch künftig eigene Plattformen betreiben können.

Als künftige Datenbezüger benötigen die Gemeindesteuerämter die Objekt- und Eigentümerdaten u.a. für die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer (kommunale Steuer) und derzeit auch für die Erstellung der steuerlichen Liegenschaftenbewertung, welche in kommunalen Softwares betrieben werden. Es ist zur Gewährleistung der Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben durch die Gemeindesteuerämter zwingend notwendig, dass der Kanton standardisierte Schnittstellen zur Verfügung stellt, mit welchen kommunale Plattformen an die Online-Plattform "Objektwesen" angeschlossen werden können. Es liegt im Interesse des Kantons, der Gemeinden und des Bunds, dass die Integrität der Daten dieser kommunalen Systeme laufend überprüft und sichergestellt wird. Dabei sollte die unten erwähnte geforderte Clearing-Stelle auch als Ansprechstelle für die Kommunikation von Dateninkonsistenzen zwischen kantonalen und kommunalen Systemen fungieren.

## **Wir beantragen daher**

§ 3 mit OWG wie folgt zu ergänzen:

### **Absatz 2:**

*Gemeinden können eigene Plattformen «Objektwesen» im Sinne von §3 Absatz 1 betreiben.*

### **Absatz 3:**

*Der Kanton stellt sicher, dass die Gemeinden die Daten der im Sinne von § 3 Absatz 1 betriebenen kommunalen Plattformen «Objektwesen» mit den entsprechenden Daten der kantonalen Plattform «ObjektwesenZH» vergleichen und abgleichen können. Hierzu stellt er standardisierte Schnittstellen zur Verfügung, welche die Verknüpfung zu kommunalen Plattformen gewährleisten.*

## **3. § 4 Abs. 3 OWG - Nutzung der AHV-Nummer**

§ 4 Abs. 3 OWG sieht vor, dass die AHV-Nummer weder für die Nutzerinnen und Nutzer noch für die Dateneigentümer\*innen erkennbar sein wird und nicht bekannt gegeben wird. Hierzu besteht nach Auffassung des VGS kein Anlass. Eine Bekanntgabe der AHV-Nummer an die Nutzerinnen und Nutzer sollte dann, wenn dies für den Vollzug der gesetzlichen Aufgaben notwendig ist bzw. eine gesetzliche Grundlage die Bekanntgabe vorsieht, möglich sein.

## **4. § 5 OWG – Ergänzung um gesetzliche Grundlage für Datenlieferung durch kommunale Stellen**

Aktuell sieht der Entwurf eine Datenlieferung nur durch das Kantonale Steueramt vor. Sollte sich künftig die Notwendigkeit einer Datenlieferung auch durch kommunale Steuerbehörden wie beispielsweise das Steueramt der Stadt Zürich, das Steueramt der Stadt Winterthur oder durch weitere Gemeindesteuerämter ergeben, wären die entsprechenden notwendigen gesetzlichen Grundlagen zur Durchbrechung des Steuergeheimnisses zu schaffen.

## **Wir beantragen zu prüfen,**

ob allenfalls eine gesetzliche Grundlage ins OWG eingebaut werden sollte.

## **5. § 11 OWG / § 1 OWV: Geschäftsstelle Objektwesen ZH**

Beim Austausch von Daten ist es zentral, dass eine Clearingstelle betrieben wird, welcher inkonsistente Daten oder Fehler, gemeldet werden können und welche als zentrale Vermittlungsstelle zwischen, für die Datenlieferung verantwortlichen Organen und den Datenbezügern, fungiert. Diese Stelle sollte auch für die Gewährleistung der Erfüllung der Qualitätsziele in der Plattform zuständig sein. Gerade aufgrund der Vielfalt der Datenlieferanten und der Komplexität der Objektdaten ist zur Gewährleistung der Datenqualität eine solche zentrale Ansprechstelle unerlässlich

## **Wir beantragen daher,**

dass die Geschäftsstelle eine Clearingstelle betreibt, welche sich um die Vermittlung und Kommunikation im Falle inkonsistenter oder fehlerhafter Daten kümmert und welcher das Qualitätsmanagement obliegt.

## **6. § 3 OWV Gebäude- und Grundstücksbezogene Daten inkl. Anhang 1**

Gemäss dem «Erläuternden Bericht» sollen auf der Plattform nicht die gesamten in § 2 Abs. 1 OWG genannten Datenbestände verfügbar gemacht werden, sondern nur jene Daten enthalten, die für eine breitere Verwendung sinnvoll, von den Facherlassen vorgesehen und effektiv verfügbar sind. Dabei umfasst die Plattform gemäss § 3 Abs. 1 der Verordnung über die Plattform der gebäude- und grundstückbezogenen Daten (OWV) die in Anhang 1 zur OWV aufgeführten Daten. Nach Auffassung des VGS ist der Umfang, der auf der Plattform enthaltenen Objektdaten, indes **nicht ausreichend**, um zu gewährleisten, dass die kommunalen Steuerbehörden ihre gesetzlich vorgesehenen Aufgaben wie die Veranlagung der Grundsteuern und die Erstellung der steuerlichen Liegenschaftsbewertungen auch weiterhin erfüllen können. So fehlt es beispielsweise an der Zugänglichmachung allfälliger im Grundbuch aufgenommener Anmerkungen wie Mehrwert-, Beseitigungs- oder Ausnutzungsrevers, den Dienstbarkeiten oder den Benützungs- Nutznießungs- oder Wohnrechten. Der VGS bietet gern seine Unterstützung bei der Evaluation der entsprechenden Daten an.

**Es wird beantragt**, zu gewährleisten, dass jene Daten, welche bei den Datenlieferanten vorhanden sind und welche die Steuerbehörden zur Erfüllung ihrer gesetzlich vorgesehenen Aufgaben (insbesondere Veranlagung der Grundsteuern und Erstellung der steuerlichen Liegenschaftsbewertungen) benötigen, in der Plattform zur Verfügung gestellt werden. Hierzu soll gemeinsam mit dem VGS evaluiert werden, welche Daten für die Gemeindesteuerämter des Kantons Zürich zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen. In der Folge ist Anhang 1 um die entsprechenden Daten zu ergänzen.

Darüber hinaus wird angeregt, § 3 OWV dahingehend zu ergänzen, dass Anhang 1 auf Antrag der Datenbezüger jederzeit um weitere für die Datenbezüger notwendige Daten ergänzt werden kann.

## **7. § 4 OWV - Schlüsselinformationen**

Im Austausch und in der Verknüpfung von Objektdaten, insbesondere mit den Systemen der Gemeinden, ist die Katasternummer und das Grundbuchblatt von Bedeutung.

### **Wir stellen daher den Antrag**

zu prüfen, ob die Katasternummer und die Grundbuchnummer als Schlüsselinformation aufgenommen werden können.

## **8. § 6 OWV – Nutzungsprofile - Zugriffsausweitung auf Profil 7**

Aktuell ist für die kommunalen Steuerbehörden gemäss § 6 Abs. 1 OWG ein Zugriff auf die Profile 1, 2, 4 und 5 vorgesehen. Die Gemeindesteuerämter sind nicht nur zuständig für die Veranlagung und den Bezug der Staats- und Gemeindesteuern, sondern auch für die Antragstellung zur Einschätzung der Grundstücksgewinnsteuer sowie für deren Bezug. Zur Ausübung der gesetzlich vorgesehenen Tätigkeiten greifen die Gemeindesteuerämter aktuell auf verschiedene Systeme zur Lieferung von für die Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer erheblichen Gebäude- und Grundstücksdaten zu. Es

muss auch nach dem Aufbau der zentralen Nutzungsplattform für die Objektdaten gewährleistet sein, dass die Gemeindesteuerämter auch weiterhin über sämtliche Daten verfügen, welche es zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben benötigt. Eine Beurteilung der Frage, ob auch künftig sämtliche notwendigen Daten geliefert werden, kann aktuell nicht vorgenommen werden und bedarf einer weiteren Evaluation der bestehenden Prozesse.

**Wir beantragen bereits heute vorsorglich,**

die Zugriffsmöglichkeit auch für die kommunalen Steuerbehörden unter Beibehalt der Zugriffsmöglichkeit auf die Profile 1, 2, 4 und 5 auf das Profil 7 auszuweiten.

**Wir beantragen zudem,**

den Anhang 2, Bereich Aufgaben gemäss § 6 Abs. 2 OWG, Kommunale Verwaltung, Steueramt wie folgt zu ergänzen:

Steuerveranlagung inkl. Grundsteuern, Berechnung Schätzwerte

**9. § 8 OWV - Form des Datenzugangs, Handänderungsanzeigen des Notariates**

Im erläuternden Bericht wird darauf hingewiesen, dass die Handänderungsanzeigen nicht über die Plattform erfolgen. Heute erhalten die Gemeindesteuerämter die Handänderungsanzeigen mittels eines PDF's via Mail. Diese müssen momentan manuell in den Objekts- und Grundsteuerdatenbank der Gemeinden mutiert werden. Die Handänderungsanzeige ist der wichtigste Taktgeber für die Auslösung des Prozesses «Grundsteuern erheben». Für einen effizienten digitalen Prozess ist es unerlässlich, dass die Steuerbehörden künftig auch die Handänderungsanzeigen über die Plattform bereitgehalten werden. Es gilt daher die rechtliche Möglichkeit zu schaffen, dass die Lieferung von Handänderungsanzeigen auch via die Plattform erfolgen kann, vorausgesetzt alle hierfür notwendigen Daten stehen zur Verfügung und werden entsprechend übermittelt und, dass die empfangenden Stellen über die notwendigen gesetzlichen Grundlagen für die Mitteilung der Handänderung verfügen. Der Prozess müsste genau geprüft werden. Hierbei bietet der VGS gern seine Unterstützung an.

**Der VGS stellt daher Antrag,**

es seien die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass die Handänderungsanzeigen auch über die Plattform abgewickelt werden und für den Grundsteuerprozess wie auch für die steuerliche Liegenschaftsbewertung genutzt werden können.

Wir danken Ihnen für die wohlwollende Prüfung unserer Anträge und Bemerkungen. Über deren Berücksichtigung würden wir sehr freuen.

Freundliche Grüsse

**Verband der Gemeindesteuerämter  
des Kantons Zürich**



Stephan Schneider  
Co-Präsidium



Jannik Fitzi

Kopie an

- Verband der Gemeindepräsidien des Kantons Zürich
- Verein Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute