

Sitzung vom 16. März 1994

787. Anfrage (Steuerliche Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte)

Kantonsrat Germain Mittaz, Dietikon, hat am 17. Januar 1994 folgende Anfrage eingereicht:

Vor einigen Monaten ist eine Entspannung am Kapitalmarkt eingetreten. Dadurch sind auch Zinskonditionen spürbar nach unten korrigiert worden. Die Hypothekarzinsen haben davon ebenfalls profitiert. Betrugen diese noch vor Jahresfrist 7% und mehr, werden heute Hypodarlehen mit rund 5% gewährt; weitere Senkungen sind nicht auszuschliessen. Dadurch haben (und/oder werden noch) erfreulicherweise viele Mietzinsen starke Anpassungen erfahren.

Weiter festzustellen waren in den Jahren 1992 und 1993 zum Teil massive Rückschläge bei den Liegenschaften- und Landpreisen. Selbst die Baukosten sind seit 1992 zurückgegangen.

Der Regierungsrat hat - abgesehen von Ausnahmen - 1992 generell die steuerlichen Liegenschaftswerte nach oben neu festgesetzt. Betroffen waren nicht nur Eigenheime und Eigentumswohnungen, sondern auch sämtliche Mietliegenschaften. Ausgehend von den damaligen hohen Land- und Verkehrswerten wurden automatisch auch die Eigenmietwerte entsprechend beeinflusst.

Aufgrund der obenerwähnten Entwicklung bitte ich den Regierungsrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist der Regierungsrat bereit, ab Steuerjahr 1995 die Vermögenssteuerwerte sämtlicher Liegenschaften den neuen Gegebenheiten anzupassen?
2. Ist der Regierungsrat allenfalls auch bereit, die Eigenmietwerte für selbstbewohnte Liegenschaften anzupassen?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Germain Mittaz, Dietikon, wird wie folgt beantwortet:

Die Ermittlung der Vermögenssteuerwerte wie auch der Eigenmietwerte ist für die Steuerbehörden mit grossem Aufwand verbunden. Das gilt nicht nur in den Kantonen, die dafür ein besonderes Schätzungsverfahren vorsehen, sondern auch dort, wo - wie im Kanton Zürich - die Bewertungen schematisch und formelmässig vorgenommen werden. Auch hier setzt jede Anpassung voraus, dass umfangreiche statistische Erhebungen durchgeführt werden. Auch müssen die neuen Werte den Steuerpflichtigen rechtzeitig mitgeteilt werden können.

Die Finanzdirektion hat das Steueramt angewiesen, Untersuchungen anzustellen, um einerseits die neuen Vermögenssteuerwerte mit den Erlösen zu vergleichen, die im Jahr 1993 bei einer repräsentativen Zahl von Liegenschaftenverkäufen erzielt wurden. Andererseits soll bei einer ebenso repräsentativen Zahl von vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen abgeklärt werden, inwieweit die im Jahr 1992 erzielten - und aus den Steuererklärungen 1993 der Vermieter ersichtlichen - Mietzinsen von den Eigenmietwerten abweichen, die sich nach der neuen Weisung ergeben. Erst wenn das Ergebnis dieser Untersuchungen vorliegt, kann eine Beurteilung des weiteren Vorgehens erfolgen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Finanzen.

Zürich, den 16. März 1994

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Roggwiller