

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 243/2002

Sitzung vom 25. September 2002

**1502. Dringliche Anfrage (Inkraftsetzung der Neuregelung betreffend  
Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte)**

Die Kantonsräte Dr. Jean-Jacques Bertschi, Wettswil a. A., Hans Egloff, Aesch, und Lucius Dürr, Zürich, haben am 26. August 2002 folgende Dringliche Anfrage eingereicht:

Kurz vor den Sommerferien 2002 hat das Bundesgericht eine gewichtige Unsicherheit im steuerlichen Bereich des Wohneigentums beendet und den Zürcher Parlamentsentscheid über die steuerlichen Eigenmietwerte (maximal 70% der Marktmiete) und Vermögenssteuerwerte (maximal 90% bzw. 100% des Marktwertes) geschützt.

Damit wird es nach einem Jahrzehnt sprunghafter Veränderungen und Zwischenregelungen und einer grossen Unsicherheit bei den betroffenen Wohneigentümern möglich, eine faire, massvolle und dauerhafte Regelung einzuführen. Es erscheint uns vordringlich, die Umsetzung rasch an die Hand zu nehmen, wenn immer möglich auf den 1. 1. 2003. Dem Vernehmen nach bestehen in der Verwaltung bereits entsprechende Entwürfe. Allerdings könnte die Zeit für eine allfällige Vernehmlassung bzw. Nachbesserung angesichts der komplexen Ausführungsbestimmungen sehr knapp werden.

Wir fragen deshalb den Regierungsrat höflich an:

1. Besteht bereits ein Zeitplan für die Umsetzung des Bundesgerichtsentscheids?
2. Wann ist mit einer Vernehmlassung zu rechnen?
3. Ist der Regierungsrat bereit, sich für eine Inkraftsetzung per 1. 1. 2003 einzusetzen, und hält er diesen Termin für realistisch?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Dringliche Anfrage Jean-Jacques Bertschi, Wettswil, Hans Egloff, Aesch, und Lucius Dürr, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Der Kantonsrat hat am 8. Januar 2001 eine Änderung des Steuergesetzes betreffend die Festsetzung des Eigenmietwertes (§21 Abs. 2 lit. a) und des Vermögenssteuerwertes von Liegenschaften (§39 Abs. 3 und 4) beschlossen (KR-Nr. 93b/1999). Die geänderten Bestimmungen des Steuergesetzes lauten wie folgt:

§ 21 Abs. 2 lit. a:

«Der Regierungsrat erlässt die für die durchschnittlich gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbstbewohnter Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Dienstanweisungen. Dabei kann eine schematische, formelmässige Bewertung der Eigenmietwerte vorgesehen werden. Es sind jedoch folgende Leitlinien zu beachten:

a) der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge auf maximal 70 Prozent des Marktwertes festzulegen.»

§ 39 Abs. 1 und 2:

«Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Dienstanweisungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessen Rechnung zu tragen ist. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen.

Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Vermögenssteuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90 Prozent des effektiven Marktwertes anzustreben.»

Mit Beschluss vom 2. April 2001 hat der Kantonsrat festgestellt, dass die Referendumsfrist am 20. März 2001 unbenutzt abgelaufen ist.

In der Folge hat jedoch der Mieterverband Zürich die Änderung des Steuergesetzes mit staatsrechtlicher Beschwerde angefochten. Das Bundesgericht erteilte dieser Beschwerde zudem die aufschiebende Wirkung.

Nachdem das Bundesgericht am 10. Juli 2002 die staatsrechtliche Beschwerde abgewiesen hat, werden die geänderten Bestimmungen des Steuergesetzes auf den 1. Januar 2003 – d.h. auf den Beginn der nächsten Steuerperiode 2003 – in Kraft gesetzt (Beschluss des Regierungsrates vom 11. September 2002, OS 57, 276).

Im Weiteren ist zur Umsetzung der geänderten Bestimmungen des Steuergesetzes eine Anpassung der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vorgesehen. Die Inkraftsetzung der geänderten Weisung soll ebenfalls auf den 1. Januar 2003 – d.h. auf den Beginn der nächsten Steuerperiode 2003 – erfolgen.

Bereits am 6. Mai 2002 haben der Finanzdirektor und Vertreter des kantonalen Steueramtes den Hauseigentümer- und den Mieterverband mündlich über das weitere Vorgehen informiert. Dabei wurden diese Verbände darauf hingewiesen, dass sowohl bei Abweisung wie bei Gutheissung der staatsrechtlichen Beschwerde eine entsprechende Anpassung der Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vorgesehen sei.

Wie der Hauseigentümer- und der Mieterverband ebenfalls am 6. Mai 2002 darauf hingewiesen wurden, ist geplant, dass diese Verbände im kommenden November zum Entwurf für die neue Bewertungsweisung zur Stellungnahme eingeladen werden.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
i.V.  
**Hirschi**