

Sitzung vom 16. März 2022

**420. Anfrage (Anpassung Vermögenssteuerwerte von Immobilien:  
Stand der Dinge?)**

Kantonsrätin Melanie Berner, Zürich, Kantonsrat Stefan Feldmann, Uster, und Kantonsrätin Jasmin Pokerschnig, Zürich, haben am 31. Januar 2022 folgende Anfrage eingereicht:

Gemäss Bundesgericht muss der steuerliche Vermögenswert einer Liegenschaft zwischen 70% und 100% des Marktwertes liegen. Im Urteil vom 21. Dezember 2021 hält das Bundesgericht fest, dass auch eine Bestimmung, welche für die Festsetzung der amtlichen Werte als Zielwert einen Median im Bereich von 70% der Verkehrswerte anstrebe, gegen das Steuerharmonisierungsgesetz verstosse und nicht bundesrechtskonform umgesetzt werden könne (BGE 2C\_418/2020).

Bereits bei der letzten Neubewertung im Kanton Zürich vor über 12 Jahren schätzte der Regierungsrat, dass nur 75% dieser Vermögenssteuerwerte zwischen 70% und 100% des Verkehrswert liegen (RRB 2009/1243, S.10). Der Verkehrswert von Liegenschaften ist seit 2009 im ganzen Kanton gestiegen, ein Grossteil der Steuerwerte dürfte heute deshalb inzwischen weit unterhalb der bundesrechtlichen Vorgabe liegen. Dies haben 2020 sowohl das Steuerrekursgericht wie auch das Verwaltungsgericht in ihren Entscheiden ST.2019.121 beziehungsweise SB.2020.00088 festgehalten.

In seiner Antwort auf die Anfrage KR-Nr. 395/2020 hat der Regierungsrat im Februar 2021 in Aussicht gestellt, im damals laufenden Jahr eine vertiefte Prüfung der Liegenschaftswerte durch ein Fachgutachten vorzunehmen. Das entsprechende Jahr ist zu Ende und die Ankündigung liegt beinahe ein Jahr zurück. Deshalb bitten wir den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wann wurde das angekündigte Fachgutachten zur vertieften Prüfung der Liegenschaftswerte in Auftrag gegeben?
2. Falls das Gutachten noch nicht in Auftrag gegeben wurde: Aus welchem Grund hat der Regierungsrat trotz der Ankündigung vom Februar 2021 bisher darauf verzichtet?
3. Wer wurde mit der Erstellung des Fachgutachtens beauftragt?

4. Falls ein externes Unternehmen beauftragt wurde: Weshalb greift der Regierungsrat in dieser Frage nicht auf das profunde Expertenwissen des kantonalen Amtes für Statistik zurück? Dieses hat ein eigenes hedonisches Bodenpreis-Modell für die einzelnen Gemeinden entwickelt, welches eine solide Grundlage für die Entwicklung der Vermögenswerte von Liegenschaften bildet.
5. Wann ist mit der Veröffentlichung des Fachgutachtens zu rechnen?
6. Wird das Gutachten, wie bis zur letzten Anpassung, dem Hauseigentümer- und Mieterverband zur Stellungnahme unterbreitet?
7. Bis wann ist mit einem Beschluss des Regierungsrates zur Neufestsetzung zu rechnen?
8. Kann gewährleistet werden, dass die Neufestsetzung für die Steuerperiode 2023 wirksam ist?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Melanie Berner, Zürich, Stefan Feldmann, Uster, und Jasmin Pokerschnig, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Zu Fragen 1–3 und 5–8:

Wie in der Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 395/2020 betreffend Vermögenssteuerwerte von Immobilien in Aussicht gestellt, wurde 2021 eine vertiefte Prüfung der Liegenschaftenwerte durch ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Fachgutachten wurde im vergangenen Jahr von Wüest Partner AG, Zürich, erstellt. Es wird in den kommenden Wochen auf der Webseite des Kantons veröffentlicht werden.

Aufgrund der Feststellungen des Gutachtens, insbesondere der darin aufgezeigten Entwicklung der Grundstückspreise, ist eine Neubewertung der Grundstücke angezeigt. Diese Neubewertung kann aber nicht unmittelbar aufgrund des Fachgutachtens vorgenommen werden. Dazu ist vielmehr eine Neubewertung sämtlicher Lageklassen in allen Gemeinden des Kantons erforderlich. Aufgrund der Entwicklung der Grundstückspreise sind sodann verschiedene weitere Parameter anzupassen, die für die Festsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte eine Rolle spielen. Diese Bewertungs- und Anpassungsarbeiten erfordern erneut den Beizug von externen Fachspezialistinnen und -spezialisten. Aufgrund des grossen Umfangs dieser Arbeiten ist das Steueramt derzeit damit befasst, eine öffentliche Ausschreibung dieses Auftrags vorzubereiten.

Nach Durchführung der öffentlichen Ausschreibung und der Vergabe des Auftrags ist die Neubewertung der Lageklassen in sämtlichen Gemeinden des Kantons durchzuführen, allenfalls werden die Lageklassen bzw. Landwertzonen auch neu festzulegen sein. Aufgrund der durchgeführten Neubewertung der Lageklassen und der Prüfung und Festlegung der weiteren erforderlichen Parameter ist sodann eine neue Weisung über die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte zu erarbeiten und vom Regierungsrat zu beschliessen. Dabei werden auch weitere Anpassungen der Weisung zu prüfen sein. Gestützt auf diese Weisung haben schliesslich die Gemeindesteuerämter für sämtliche Liegenschaften Neubewertungen zu erstellen.

Es ist geplant, den Entwurf der neuen Weisung dem Hauseigentümerverband sowie dem Mieterinnen- und Mieterverband zur Stellungnahme zu unterbreiten. Das bereits erstellte Fachgutachten stellt erst eine Analyse der Entwicklung der Liegenschaftswerte 2009–2020 dar und wurde deshalb dem Hauseigentümerverband sowie dem Mieterinnen- und Mieterverband nicht zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Durchführung der aufgezeigten Arbeiten ist anspruchsvoll und aufwendig. Eine Umsetzung ist frühestens für die Steuerperiode 2024 denkbar.

In diesem Zusammenhang kann auch darauf hingewiesen werden, dass derzeit die Parlamentarische Initiative betreffend Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400) bei den eidgenössischen Räten hängig ist. Die Parlamentarische Initiative sieht vor, den Eigenmietwert von selbstbewohntem Wohneigentum (Erstliegenschaften) nicht mehr zu besteuern. Damit wäre er von den Kantonen auch nicht mehr zu ermitteln.

Zu Frage 4:

Das Statistische Amt verfügt über die Angaben betreffend Handänderungen im Kanton Zürich. Wie aus der Statistik der Bodenpreise hervorgeht, ist die Anzahl der Handänderungen für unbebautes Bauland in den letzten 15 Jahren stark rückläufig. 2007 waren rund 1350 Transaktionen zu verzeichnen, 2020 nur noch rund 200. Gestützt auf diese Daten lässt sich die Entwicklung der Bodenpreise über den ganzen Kanton nicht überzeugend feststellen.

Bei der Analyse der Entwicklung der Verkehrswerte sind mehrere Faktoren relevant, wie beispielsweise die Mikro- und die Makrolage und die Art der Nutzung. Es war deshalb angezeigt, ein externes Unternehmen beizuziehen, das über das notwendige Fachwissen und Datenmaterial verfügt, um die Entwicklung der Immobilienpreise auch in steuerlicher Hinsicht zuverlässig zu beurteilen.

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

Vor dem Regierungsrat

Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**