

Sitzung vom 2. Dezember 1992

**3685. Motion**

Kantonsrat Eduard Kübler, Winterthur, und Mitunterzeichnende haben am 22. Juni 1992 folgende Motion eingereicht und schriftlich begründet:

Die durch den Regierungsrat angekündigte massive Erhöhung der Steuerbelastung (Eigenmietwerte und Liegenschaftenwerte) von Eigenheimen auf den 1. Januar 1993 widerspricht allen Bestrebungen zur breiteren Streuung des Grundeigentums im Kanton Zürich. Es wird damit vielen Mitbürgern der Erwerb und vor allem die Erhaltung eines Eigentums unverhältnismässig erschwert oder gar verunmöglicht.

Wir laden deshalb den Regierungsrat ein,

- a) durch eine Revision des kantonalen Steuergesetzes diesen Umständen Rechnung zu tragen sowie Bericht und Antrag für eine massvolle Besteuerung der Eigenheime vorzulegen;
- b) die vorgesehene obere Begrenzung der Eigenmietwerterhöhung von 50% für die Steuerjahre 1993 und 1994 stark zu ermässigen und die sich daraus ergebenden Eigenmietwerte auch für das Steuerjahr 1995 und die folgenden beizubehalten;
- c) für die Berechnung der Eigenheim-Eigenmietwerte den Ertragswert weiterhin zu berücksichtigen.

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Zur Motion Eduard Kübler, Winterthur, und Mitunterzeichnende wird wie folgt Stellung genommen:

1. Am 1. Januar 1993 tritt das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990 in Kraft. Danach läuft den Kantonen eine achtjährige Frist, um ihre Steuerordnungen bis Ende des Jahres 2000 dem Bundesrecht anzupassen. Zur Umsetzung der Harmonisierung im Kanton Zürich besteht die Absicht, dem Kantonsrat eine Vorlage über eine Totalrevision des geltenden kantonalen Steuergesetzes vom 8. Juli 1951 (StG) zu unterbreiten. Inzwischen liegt bereits ein Entwurf für ein neues Zürcher Steuergesetz vor, worüber noch Ende dieses Jahres ein breit angelegtes Vernehmlassungsverfahren eingeleitet wird. Dieser Entwurf enthält auch eine Neufassung der Bestimmungen über die Besteuerung der Eigenmietwerte.

Im Hinblick auf die bevorstehende Totalrevision ist der Regierungsrat daher bereit, die Motion zum Bericht und Antrag entgegenzunehmen, soweit sie neue steuergesetzliche Bestimmungen über die Besteuerung der Eigenmietwerte verlangt (lit. a der Motion).

2. Die übrigen Begehren (lit. b und c) der Motion sind jedoch abzulehnen:

a) Der Regierungsrat hat gestützt auf § 20 Abs. 2 StG am 10. Juni 1992 eine neue Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte erlassen. Die sich daraus ergebende Erhöhung der Eigenmietwerte wurde in allen Fällen für die Steuerjahre 1993 und 1994 auf 50% der alten Werte begrenzt (Ziffer 74 der Weisung vom 10. Juni 1992). Eine weitergehende Begrenzung, wie sie die Motion anstrebt (lit. b), lässt sich jedoch nicht verantworten.

Denn die bis Ende des Steuerjahres 1992 geltende alte Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 8. September 1982 geht ihrerseits zurück auf eine Weisung, die am 28. Juli 1978 - aufgrund der damals geltenden Zuständigkeitsordnung - noch von der Finanzdirektion erlassen worden war. Die heute massgeblichen Eigenmietwerte beruhen daher

auf völlig überholten Grundlagen. Das hat unter anderem zur Folge, dass die Abweichungen der Eigenmietwerte von den marktüblichen Mietzinsen in den verschiedenen Regionen des Kantons sehr unterschiedlich ausfallen können. Um zu verhindern, dass sich die Eigenmietwerte bei einem Teil der Steuerpflichtigen auf einmal in einem Umfang erhöhen, der - im Vergleich zu den bis anhin geltenden Werten - als unverhältnismässig erschiene, erfolgte daher für die Steuerjahre 1993 und 1994 die erwähnte Begrenzung. Gerade wegen der unterschiedlichen Abweichungen der alten Eigenmietwerte von den marktüblichen Mietzinsen wäre jedoch eine auch in zeitlicher Hinsicht weitergehende Begrenzung der neuen Eigenmietwerte, wie sie in der Motion vorgeschlagen wird, längerfristig mit neuen Ungleichheiten unter den Wohnungseigentümern verbunden, die nicht hingenommen werden können.

b) In der Motion wird schliesslich verlangt, bei der Festsetzung der Eigenmietwerte sei der Ertragswert zu berücksichtigen (lit. c der Motion). Der Ertragswert einer Wohnung ist jedoch nichts anderes als der marktübliche Mietzins, der bei einer Vermietung an einen Dritten erzielt werden kann.

Was andererseits den Verkehrswert einer selbst genutzten Liegenschaft betrifft, so entspricht es allgemeiner Auffassung, dass dem Sachwert ausschlaggebende Bedeutung zukommt. Die neue Weisung des Regierungsrates sieht daher grundsätzlich vor, dass sich der Vermögenssteuerwert eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung ausschliesslich aus dem Landwert (bzw. Landwertanteil) und dem Zeitbauwert (bzw. Zeitbauwertanteil) zusammensetzt (Ziffer 15 der neuen Weisung). Der Eigenmietwert bemisst sich sodann in Prozenten des Vermögenssteuerwerts. Dabei beträgt im Regelfall der Eigenmietwert eines Einfamilienhauses 3%, derjenige einer Eigentumswohnung 4% des Vermögenssteuerwerts (Ziffern 50 und 52 der neuen Weisung).

3. Aus den dargelegten Gründen ist der Regierungsrat bereit, die Motion zum Bericht und Antrag entgegenzunehmen, soweit sie eine Neufassung der steuergesetzlichen Bestimmungen über die Besteuerung der Eigenmietwerte verlangt (lit. a der Motion). Mit Bezug auf die übrigen Begehren (lit. b und c) beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Motion nicht zu überweisen.

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

Zürich, den 2. Dezember 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:  
**Roggwiller**