

**A N F R A G E** von Rolf Walther (FDP, Zürich)

betreffend Neubewertung von Liegenschaften des Finanzvermögens

---

In zahlreichen Gemeinden des Kantons Zürich erfolgten auf der Basis des «Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern über die Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens per 1. Januar 2006» grössere Veränderungen/Reduktionen des Eigenkapitals, speziell als Folge der Neubewertung von Baurechtliegenschaften, Altbauten, Landreserven. Zielsetzung der Neubewertung der Liegenschaften sei jedoch die Anpassung der bisherigen Bilanzwerte an die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse.

Dabei versteht es sich von selbst, dass beispielsweise die Unterstellung der Wohnliegenschaften unter die kantonale Wohnbauförderung (Kostenmiete) den Wert einer Liegenschaft wesentlich beeinflusst. Der Wert einer Fiskalliegenschaft wird auch beeinflusst, wenn Objekte/Betriebe aus gemeindepolitischen Anliegen am Leben erhalten werden (z.B. ein Restaurant mit Saal für Vereine und Parteien zu Gunsten der Förderung des Dorf-, Quartier- oder Kirchgemeindelebens). Wertbeeinflussend ist ferner die Verpflichtung zur kostendeckenden Bewirtschaftung (inkl. Substanzerhaltung zu Lasten der Mieterträge). All diese Faktoren wirken sich sowohl im Realwert (Landpreis) als auch im Ertragswert (Kapitalisierungssatz) aus. Auf dem Bewertungsblatt des Kantons können diese Faktoren zwar erwähnt werden, die Minderwerte werden jedoch im «Formelwert» nicht berücksichtigt und damit stellt der zwar neu ermittelte Bilanzwert weder die aktuellen noch die konkreten wirtschaftlichen Verhältnisse dar. Auch IPSAS-konforme Bewertungen gehen von einem «true and fair value» aus, ermittelt aus der bisherigen Nutzung, aber auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der bestehenden Verträge.

Die im Kreisschreiben verfügte Bewertungsvorschrift von Grundeigentum mit Baurechten entspricht zwar einer alten, aber falschen Praktikermethode und führt bei den nun tiefen Hypothekarzinssätzen zu gänzlich falschen Ergebnissen. Richtig wäre die Kapitalisierung des Baurechtzinses mit dem im Baurechtsvertrag vereinbarten Zinssatz. Bei vereinbarten Veränderungen des Zinssatzes (meist in Anlehnung an den Hypothekarzinssatz) ergibt sich zwar ein anderer Baurechtzins, jedoch verändert sich der Landwert durch die so vereinbarte Veränderung des Hypothekarzinses nicht. Mit der falschen Anleitung mit einem fixen Kapitalisierungssatz von 6 % entstehen gerade durch die heute tiefen Zinssätze massive und falsche Wertreduktionen. Ebenfalls falsche Beurteilungen entstehen durch die undifferenzierte Ertragswertbetrachtung bei günstig vermieteten Liegenschaften. Durch die Neubewertung der Liegenschaften per 1. Januar 2006 wurde allein in einer Gemeinde das Eigenkapital von 8,4 Mio. Franken um CHF 2,2 Mio. Franken durch die entsprechende Verfügung des Gemeindeamtes des Kantons Zürich reduziert. In verschiedenen Gemeinden fehlt das Fachwissen, um das Ergebnis der Liegenschaftsbewertungen zu hinterfragen.

Dazu stellen sich folgende Fragen, die ich den Regierungsrat bitte zu beantworten:

1. Ist dem Regierungsrat die Konsequenz der schematisch ausgelegten Bewertungsvorschriften und die nicht erreichte Zielsetzung bewusst? Ist diese beabsichtigt? Wenn ja, mit welchen Begründungen?

2. Sollen auch die Liegenschaften des Kantons Zürich nach den Formeln des erwähnten Kreisschreibens beurteilt werden? Warum nicht und warum erhalten die Gemeinden keinen Spielraum für eine zielkonforme und situationsgerechte Bewertung der Liegenschaften?
3. Sollten die Liegenschaften des Kantons Zürich unterschiedlich zu jenen der Gemeinden beurteilt werden, stellt sich die Frage, warum das so ist? Wie werden bei der angestrebten harmonisierten Rechnungslegung (mit IPSAS) die unterschiedlichen Liegenschaftsbewertungen konsolidiert?
4. In wie vielen Gemeinden sind durch die Neubewertung bei einzelnen Liegenschaften Bewertungsverluste oder Bewertungsgewinne errechnet worden? In wie vielen Gemeinden sind durch die Neubewertungen gar negative Eigenkapitalkorrekturen erfolgt? Um welche Summen handelt es sich dabei? Warum sind bei den seit 1996 markant steigenden Liegenschaftspreisen solche Korrekturen nicht überprüft worden?
5. In wie vielen Gemeinden sind nun Verkehrswerte zu korrigieren? Wer ist für eine Richtigstellung der offensichtlich falschen Bewertungsergebnisse zuständig? Wie wird die Richtigstellung in den Gemeinden veranlasst, damit bei Diskussionen über das Eigenkapital der Gemeinde von richtigen Werten ausgegangen werden kann?
6. Ist davon auszugehen, dass die grossen Gemeinden ihr bedeutendes Immobilienvermögen <sup>1)</sup> entsprechend den wertbeeinflussenden Faktoren richtig und damit gemäss den tatsächlichen Verhältnissen neu bewerten können?
  - 1) Das Immobilienvermögen grosser Gemeinden besteht aus zahlreichen Baurechtsliegenschaften, vielen vermieteten Altbauten mit einem Durchmischungskonzept, zahlreichen der kantonalen Wohnbauförderung unterstellten Siedlungen sowie weiteren Bauten des Finanzvermögens mit Nutzungsaufgaben.

Rolf Walther