

Sitzung vom 6. Februar 2002

**209. Anfrage (Steuergesetz §21, Abschnitt C: Eigenmietwert)**

Kantonsrätin Regula Ziegler-Leuzinger, Winterthur, hat am 17. Dezember 2001 folgende Anfrage eingereicht:

Gemäss Steuergesetz §21, Abschnitt C, wird bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen der Eigenmietwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festgelegt.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat, zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Was für konkrete Auswirkungen hat §21, Abschnitt C, des Steuergesetzes?
2. Trifft es zu, dass die Besitzerinnen und Besitzer von selbst genutzten Liegenschaften dank dem Abschnitt C bei einer so genannten Unternutzung eine Reduktion des Eigenmietwertes geltend machen können?
3. Wenn ja: Wie viele Steuerfranken entgehen dem Kanton jährlich durch diese Steuerreduktion?
4. Wie werden Missbräuche verhindert?
5. Was gilt konkret als Unternutzung?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Regula Ziegler-Leuzinger, Winterthur, wird wie folgt beantwortet:

Gemäss §21 Abs. 2 lit. c des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (LS 631.1) ist der Eigenmietwert bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen. Die gleiche Vorschrift ist auch im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (SR 642.11) vorgesehen.

Nach Ziffer 62 der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 1999 (Weisung 1999) vom 3. März 1999 (LS 631.32) ist dementsprechend auf dem Eigenmietwert ein angemessener Einschlag zu gewähren, wenn der Eigentümer eines Einfamilienhauses oder von Stockwerkeigentum wegen Verminderung des Wohnbedürfnisses seiner Familie (wie Wegzug der Kinder) nur noch einen Teil seines Wohneigentums nutzt.

Die näheren Einzelheiten werden schliesslich in der Weisung der Finanzdirektion betreffend Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung vom 21. Juni 1999 geregelt (Zürcher Steuerbuch Nr. 15/700). Danach setzt ein Abzug wegen tatsächlicher Unternutzung voraus, dass einzelne Räume tatsächlich nicht genutzt werden. Eine nur weniger intensive Nutzung berechtigt nicht zu einem Einschlag. Werden Räume – wenn auch nur gelegentlich – zum Beispiel als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Bastelraum genutzt, liegt keine Unternutzung vor. Wie bei einem wenig genutzten Ferienhaus ist in solchen Fällen der ungekürzte Mietwert steuerbar. Liegt eine tatsächliche Unternutzung vor, erfolgt die Schätzung des Eigenmietwertes, indem der massgebliche Gesamt-Eigenmietwert des Objektes proportional auf die genutzten Räume verlegt wird (Randziffern 4, 5 und 7).

Im Weiteren enthält die Weisung vom 21. Juni 1999 verschiedene Regeln zur Beweislastverteilung; es kann unter anderem auf die folgenden «Grundsätze der Beweiswürdigung» hingewiesen werden (Randziffern 15 bis 18):

«Ob eine behauptete tatsächliche Unternutzung glaubhaft ist oder nicht, ist durch objektive Würdigung der massgebenden Verhältnisse zu entscheiden. Feste Regeln lassen sich nicht aufstellen. Die persönliche Überzeugung des Steuerkommissärs allein ist dafür massgebend, welche Tatsachen als bewiesen gelten. Diese Überzeugung hat er sich unter ob-

jektiver und loyaler Berücksichtigung aller auf Grund der gebotenen Untersuchung zu Tage geförderten Umstände sowie nach Massgabe der Lebenserfahrung zu bilden.

Als Erfahrungstatsache ist beispielsweise zu berücksichtigen, dass gut situierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als Steuerpflichtige in engeren finanziellen Verhältnissen.

Auch ist zu beachten, dass sich der Wohnbedarf der in einem Einfamilienhaus oder im Stockwerkeigentum bzw. in einer Wohnung nach einer Verkleinerung des Haushaltes verbliebenen Personen oft auf «frei gewordene» Räume ausdehnt. Letzteres zeigt sich im Umstand, dass Mieter ihre Mietwohnungen mit 4–5 Zimmern regelmässig nicht aufgeben, auch wenn sich der Haushalt (z.B. infolge von Wegzug von Kindern, Tod oder Wegzug des Partners) verkleinert hat.

Demgegenüber ist wiederum auf Grund der Lebenserfahrung das Vorhandensein einer tatsächlichen Unternutzung in der Regel ohne weiteres glaubhaft, wenn ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung mit 5 oder mehr Zimmern nur von einer einzigen Person bewohnt wird und keine Anhaltspunkte vorhanden sind, welche dafür sprechen, dass diese Person einen überdurchschnittlich hohen Wohnbedarf hat.»

Im Übrigen werden die Fälle, in denen bei tatsächlicher Unternutzung auf dem Eigenmietwert ein Einschlag gewährt wird, statistisch nicht erfasst, weshalb über den jährlichen Steuerminderertrag keine Ausgaben gemacht werden können.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Husi**