

5076

**Beschluss des Kantonsrates
zum Postulat KR-Nr. 148/2012 betreffend
Keine Eigenmietwert- und Steuerwert-Erhöhung
als Folge angeordneter Lärmschutz-Massnahmen**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 12. März 2014,

beschliesst:

I. Das Postulat KR-Nr. 148/2012 betreffend Keine Eigenmietwert- und Steuerwert-Erhöhung als Folge angeordneter Lärmschutz-Massnahmen wird als erledigt abgeschrieben.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 4. Februar 2013 folgendes von Kantonsrätin Ursula Moor-Schwarz, Höri, Kantonsrat Jörg Mäder, Opfikon, und Kantonsrätin Gabriela Winkler, Oberglatt, am 4. Juni 2012 eingereichte Postulat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Der Regierungsrat wird aufgefordert, darzulegen, wie künftig vermieden werden soll, dass Liegenschaften, welche von hohen Lärmbelastungen betroffen sind, aufgrund der in diesem Zusammenhang vorgenommenen Lärmschutzmassnahmen von den zuständigen Steuerbehörden höher eingeschätzt werden. Es ist falsch, wenn ein Verursacher überhöhter Lärmbelastungen wie z. B. der Betreiberin des Flughafens Zürich die Verpflichtung auferlegt wird, die von diesen übermässigen Lärmbelastungen betroffenen Liegenschaften mit speziell schalldichten Fenstern auszurüsten, und die dafür erforderliche Investition dann als Begründung dient, den Eigenmietwert und schliesslich den Steuerwert der betroffenen Liegenschaft zu erhöhen.

*Bericht des Regierungsrates:***1. Ausgangslage**

Gemäss § 21 Abs. 1 lit. b des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG, LS 631.1) gehört zu den steuerbaren Einkünften auch «der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen». Zudem untersteht das selbstgenutzte Einfamilienhaus oder Wohneigentum auch der Vermögenssteuer (§ 38 Abs. 1 StG).

Weiter sieht das Steuergesetz vor, dass der Regierungsrat sowohl «für die durchschnittlich gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbst bewohnter Liegenschaften oder Liegenschaftsteile» als auch «für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken» die notwendigen Dienstanweisungen erlässt und dabei «eine schematische, formelmässige Bewertung» vorgenommen werden kann (§§ 21 Abs. 2 Ingress und 39 Abs. 3 StG). Zudem ist im Steuergesetz festgehalten, dass der Eigenmietwert nicht höher als 70% des Marktmietwertes und der Vermögenssteuerwert nicht höher als 100% des tatsächlichen Marktwertes betragen darf (§§ 21 Abs. 2 lit. a und 39 Abs. 3 StG). Andererseits darf nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts der Eigenmietwert nicht unter 60% des Marktmietwertes und der Vermögenssteuerwert nicht unter 70% des tatsächlichen Marktwertes liegen.

2. Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009) vom 12. August 2009

Gestützt auf die erwähnten Bestimmungen des Steuergesetzes hat der Regierungsrat am 12. August 2009 die «Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009)» erlassen (LS 631.32). Die nachfolgend zitierten Randziffern (Rz.) beziehen sich auf diese Weisung. Darin ist vorgesehen:

- dass sich der Vermögenssteuerwert für ein Einfamilienhaus aus dem Land- und Zeitbauwert und jener für das Stockwerkeigentum aus dem Landwert- und Zeitbauwertanteil zusammensetzt (Rz. 20)

- und dass der Eigenmietwert für ein Einfamilienhaus mit einem Prozentsatz auf dem Land- und Zeitbauwert und jener für ein Stockwerkeigentum mit einem Prozentsatz auf dem Landwert- und Zeitbauwertanteil bestimmt wird (Rz. 59).

Die dabei massgebenden Landwerte wurden durch Sachverständige ermittelt und für jede Gemeinde nach Bauland-Kategorien und Lageklassen festgelegt; sie sind im Anhang zur Weisung enthalten (Rz. 7 ff. sowie Rz. 23 und 24). Der Zeitbauwert entspricht «dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung» (Rz. 30). Der Neubauwert wiederum wird «auf 1000% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswerts» festgesetzt (Rz. 31). Bei diesem Basiswert ist von dem von der Gebäudeversicherung geschätzten Versicherungswert auszugehen, wobei dieser auf 1939 zurückgerechnet wird.

Aufgrund der Weisung 2009 wurden die Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte für Einfamilienhäuser und Wohneigentum für die Steuerperiode 2009 neu festgelegt. Sie wurden seither nicht mehr verändert. Vorbehalten bleibt eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte für neu erstellte Liegenschaften, nach umfassender Totalrenovation oder Abbruch von Gebäuden sowie nach Handänderungen (Rz. 89). Auch bei einer ausserordentlichen Neufestsetzung wird auf die Landwerte im erwähnten Anhang zur Weisung 2009 abgestellt; für den Zeitbauwert bzw. Zeitbauwertanteil wird auf den «neuen Basiswert» abgestellt, d. h. vom aktuellen Versicherungswert der Gebäudeversicherung ausgegangen.

Für die Schätzung des Versicherungswerts gilt sodann das Gesetz über die Gebäudeversicherung (GebVG) vom 2. März 1975 (LS 862.1). Danach ist bei Neubauten und Änderungen an bestehenden Bauten die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verpflichtet, der Gebäudeversicherung ein schriftliches Schätzungsgesuch einzureichen. Im Übrigen kann sie oder er jederzeit ein solches Gesuch einreichen, wenn sie oder er eine neue Schätzung wünscht (§ 23 Abs. 2 und 3 GebVG). Weiter schätzt die Gebäudeversicherung von Amtes wegen jedes Gebäude in der Regel nach 15 Jahren seit der letzten Schätzung neu. Zudem kann sie ein Gebäude jederzeit, insbesondere wenn eine Unter- oder Überversicherung vermutet wird, neu schätzen (§ 24 GebVG).

Schliesslich sieht die Weisung 2009 Korrekturregeln vor, wenn der formelmässig ermittelte Vermögenssteuer- oder Eigenmietwert ausserhalb der Bandbreiten zwischen 70% und 100% des Verkehrswerts bzw. zwischen 60% und 70% der Marktmiete liegt (Rz. 79–86).

3. Einfluss der besonderen Lärmschutzmassnahmen auf den Versicherungswert der Gebäudeversicherung

Bei der Beurteilung des Postulats stellt sich die Frage, wie weit nun besondere Lärmschutzmassnahmen die Schätzung des Versicherungswerts durch die Gebäudeversicherung beeinflussen können. Eine Rückfrage bei der Abteilung Versicherung der Gebäudeversicherung hat dazu ergeben, dass zwar bei «praktisch allen Wohngebäuden im Lärmperimeter des Flughafens» Lärmschutzmassnahmen ergriffen worden seien oder solche Massnahmen noch ergriffen würden. Im Ergebnis hätten jedoch solche Massnahmen auf die Versicherungssumme «praktisch keinen Einfluss». Bei Schallschutzfenstern beschränke sich denn ein allfälliger Mehrwert auf die Differenz zwischen den Kosten für normale Fenster und solchen für Schallschutzfenster. Dieser «theoretische Mehrwert» bewege sich etwa bei 1% des Gebäudewertes. Und weiter wurde ausgeführt: «Dieser Wert ist für eine Schätzung (mit Toleranz von +/- 5%) vernachlässigbar und dient allenfalls für kleinere Rundungen (auf 1000 Franken).»

Gemäss den Ausführungen der Gebäudeversicherung haben somit besondere Lärmschutzmassnahmen praktisch keinen Einfluss auf den Versicherungswert der Gebäudeversicherung. Dementsprechend gilt dies auch für den Zeitbauwert und Zeitbauwertanteil bei der Ermittlung des Vermögenssteuer- und Eigenmietwerts, da, wie erwähnt, Zeitbauwert und Zeitbauwertanteil vom Versicherungswert der Gebäudeversicherung abgeleitet werden. Dies wiederum bedeutet, dass besondere Lärmschutzmassnahmen sich auch praktisch nicht auf die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte auswirken, zumal neben dem Zeitbauwert (Zeitbauwertanteil) auch der Landwert (Landwertanteil) zu berücksichtigen und der Eigenmietwert mit einem Prozentsatz auf dem Land- und Zeitbauwert bzw. Landwert- und Zeitbauwertanteil zu bestimmen ist.

Selbst wenn, bei theoretischer Betrachtung, eine Lärmschutzmassnahme den Vermögenssteuer- und Eigenmietwert beeinflussen würde, liefe es im Übrigen dem Gleichbehandlungsgebot zuwider, wenn unterschieden würde, ob die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer diese Massnahme von sich aus getroffen hat oder ob die Kosten für dieselbe einem Dritten behördlich auferlegt wurden. Denn es ist nicht ersichtlich, weshalb von sich aus getroffene und behördlich angeordnete Massnahmen bei der formelmässigen Ermittlung des Vermögenssteuer- und Eigenmietwerts unterschiedlich behandelt werden sollen. Sie wirken sich auch nicht unterschiedlich auf den Verkehrswert und den am Markt erzielbaren Mietzins aus. Bei der geltenden formelmässigen Ermittlung ist vielmehr auf das Ergebnis, d. h. den sich

schliesslich ergebenden Vermögenssteuer- und Eigenmietwert, abzustellen. Nach dem Gesagten sind diese Werte grundsätzlich nur dann zu korrigieren, wenn sie ausserhalb der erwähnten Bandbreiten liegen.

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 148/2012 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber:
Heiniger	Husi