

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE von Kaspar Bütikofer (AL, Zürich),
Stefan Feldmann (SP, Uster) und
Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich)

betreffend Regelmässige Festsetzung der Vermögenssteuerwerte

Das Steuergesetz (StG) vom 8. Juni 1997 wird wie folgt geändert:

§ 21 Abs. 3 (neu)

Eine generelle Neubemessung der Eigenmietwerte wird mindestens nach fünf Jahren vorgenommen, spätestens aber, wenn die Mietpreissteigerung 20 Prozent überschreitet.

§39 Abs. 2a (neu)

Eine generelle Neubewertung von Grundstücken wird mindestens nach fünf Jahren vorgenommen, spätestens aber, wenn die Preissteigerung 20 Prozent überschreitet.

Kaspar Bütikofer
Stefan Feldmann
Jasmin Pokerschnig

Begründung:

In einem spektakulären Entscheid des Steuerrekursgerichts des Kantons Zürich vom 14. Februar 2020 (1 ST.2019.121) wird das kantonale Steueramt scharf gerügt, weil die steuerliche, formel-mässige Bewertung von Liegenschaften den effektiven Verkehrswert nicht mehr korrekt abbilde. Das Gericht hält fest, dass die bundesrechtswidrige Unterbewertung dem kantonalen Steueramt zweifellos bewusst sei. Das kantonale Steueramt habe aber nichts unternommen. Das Gericht spricht in diesem Zusammenhang von einer «ständige(n) gesetzeswidrige(n) Praxis».

Seit 2009 wurde keine generelle Neubewertung mehr vorgenommen. Die Preise für Immobilien sind seither stark gestiegen: Der Medianpreis eines Einfamilienhauses mit vier Zimmern betrug im Kanton Zürich 2008 Fr. 650'000.-; zehn Jahre später kostete ein vergleichbares Objekt bereits Fr. 942'500.-. Dies entspricht einer Wertsteigerung von 45%. Bei Eigentumswohnungen mit vier Zimmern stieg der kantonale Medianpreis von Fr. 615'000.- (2008) auf Fr. 880'000.- (2018), was einer Steigerung von 43% entspricht. In der Stadt Zürich betrug im selben Zeitraum der Wertzuwachs 84% für Einfamilienhäuser und 71% für Stockwerkeigentum (statistik.info 2019/04).

Der Verkehrswert ist seit 2009 massiv gestiegen, ohne dass die steuerliche Bewertung diese Marktentwicklung abgebildet hat. Dies führt laut Steuerrekursgericht unweigerlich dazu, dass der heutige Vermögenssteuerwert «erheblich unter der bundesrechtlich zulässigen Untergrenze von 70%» des Verkehrswerts liegt.

In früheren Jahren hat der Regierungsrat in regelmässigen Abständen eine generelle Neubewertung des Verkehrswerts von Grundstücken vorgenommen, so 1992, 1996, 1999, 2003 und 2009. Eine regelmässige Bewertung des Verkehrswerts mindestens alle fünf Jahre ist daher angemessen.