

A N F R A G E von Marc Bochsler (SVP Wettswil) und Tobias Weidmann (SVP Hettlingen)

Betreffend Fiskalische Auswirkungen der Weisung 2026 zur Bewertung von Liegenschaften

Mit Weisung vom 28. August 2024 hat der Regierungsrat die Steuerbehörden angewiesen, die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften ab der Steuerperiode 2026 allgemein neu festzulegen (Weisung 2026; LS 631.32). Die Weisung sieht eine kantonsweit einheitliche Neubewertung insbesondere von Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum sowie industriellen und gewerblichen Liegenschaften vor.

Die allgemeine Neubewertung der Vermögenssteuerwerte kann – abhängig von Lage, Objektart und Nutzung – zu erheblichen Veränderungen der steuerlichen Bemessungsgrundlagen führen. Da die Vermögenssteuer als Substanzsteuer erhoben wird und Wertveränderungen bei Immobilien häufig nicht realisiert und nicht liquiditätswirksam sind, stellt sich die Frage nach den fiskalischen Gesamtwirkungen dieser Weisung sowie nach deren Auswirkungen auf die Steuerpflichtigen.

Vor diesem Hintergrund ersuchen wir den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche systematischen Veränderungen der Vermögenssteuerwerte ergeben sich aus der allgemeinen Neubewertung gemäss Weisung 2026 im Vergleich zur bisherigen Bewertungspraxis, insbesondere gestützt auf die der Weisung zugrunde liegenden Modellannahmen oder Vergleichsrechnungen?
2. Mit welchen Veränderungen des Steuerertrags aus der Vermögenssteuer rechnet der Regierungsrat infolge der Umsetzung der Weisung 2026 auf Ebene des Kantons und der Gemeinden, gestützt auf Hochrechnungen oder Szenarien?
3. In welchem Umfang beruhen die Veränderungen der Vermögenssteuerwerte auf nicht realisierten Wertsteigerungen, insbesondere bei selbstgenutztem Wohneigentum?
4. Wie beurteilt der Regierungsrat die fiskalische Gesamtwirkung der Weisung 2026 sowie die Verteilwirkungen auf unterschiedliche Gruppen von Steuerpflichtigen, insbesondere aus Sicht der Vermögens- und Einkommensklassen, sofern die Steuersätze unverändert bleiben?

Marc Bochsler
Tobias Weidmann