

Sitzung vom 29. Januar 1997

190. Anfrage (Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens der Gemeinden per 1. Januar 1996)

Kantonsrat Ernst Jud, Hedingen, hat am 11. November 1996 folgende Anfrage eingereicht:

Gemäss Kreisschreiben der Direktion des Innern vom 15. November 1995 haben die Gemeinden ihre Liegenschaften des Finanzvermögens neu zu bewerten und den Buchgewinn per Ende 1996 zum Eigenkapital zu schlagen.

Ein Postulat von G. Schellenberg und H.P. Frei (SVP) vom 15. Januar 1996 betreffend andere Verbuchung des Bewertungsgewinns wurde im Kantonsrat am 28. Oktober 1996 abgelehnt.

In diesem Zusammenhang drängen sich folgende Fragen auf:

1. Wieviel beträgt der Buchgewinn gesamthaft bei allen Gemeinden aus dieser Aktion?
2. Wieviel beträgt der Buchgewinn bei den Steuerfussausgleich-Gemeinden?
3. Muss die Stadt Zürich die Neubewertung ebenfalls vornehmen und den Gewinn verbuchen?
 - wenn ja: wie verändert sich das Eigenkapital?
 - wenn nein: wie begründet der Regierungsrat die Ausnahme?
4. Werden die Liegenschaften des Kantons ebenfalls zu diesen Ansätzen neu bewertet?
 - wenn ja: wieviel beträgt der Buchgewinn?
 - wenn nein: warum nicht? (Begründung)

Ich bitte den Regierungsrat um Beantwortung der Fragen.

Auf Antrag der Direktion des Innern
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Ernst Jud, Hedingen, wird wie folgt beantwortet:

Die Bewertung des Finanzvermögens ist in §16 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH) geregelt. Gemäss §16 Abs. 4 VGH erfolgt eine generelle Neubewertung der Liegenschaften nach Weisungen der Direktion des Innern nach jeweils längstens zehn Jahren. Die erste generelle Neubewertung der Liegenschaften wurde 1986 anlässlich der Einführung des neuen Rechnungsmodells bei den Gemeinden durchgeführt. Eine zweite generelle Neubewertung hatte deshalb spätestens 1996 zu erfolgen; dementsprechend erliess die Direktion des Innern mit Kreisschreiben vom 15. November 1995 die entsprechenden Anordnungen.

Der 1996 bei den Gemeinden aufgrund dieser zweiten generellen Neubewertung des Finanzvermögens erzielte Buchgewinn beträgt Fr. 969405789. Dieser Betrag enthält die buchmässigen Veränderungen bei den Liegenschaften von 826 der 832 zur Neubewertung aufgeforderten öffentlichrechtlichen Körperschaften. Ausstehend sind die Werte von sechs Körperschaften; darunter ist auch die Stadt Zürich. Im Vergleich zur ersten generellen Neubewertung der Liegenschaften im Jahr 1986 ergibt sich buchmässig eine Zunahme der entsprechenden Bilanzwerte von 34%. Zum Vergleich lässt sich einer im Jahre 1996 von der Zürcher Kantonalbank durchgeführten Studie «Immobilienmarkt Zürich» entnehmen, dass im Zeitraum von 1986 bis 1996 bei den Einfamilienhäusern Wertsteigerungen von 45%, bei Mehrfamilienhäusern sogar von 52% zu verzeichnen sind.

Für das Haushaltsjahr 1997 haben 31 Gemeinden um einen Steuerfussausgleich nachgesucht. Für diese Gemeinden beziffert sich der Bewertungsgewinn auf den Liegenschaften auf Fr. 102914793. Davon entfallen rund 55% auf die Stadt Winterthur.

Bei der ersten generellen Neubewertung per 1. Januar 1986 wurde der Stadt Zürich auf ihr Gesuch hin für die Bewertung der überbauten Liegenschaften nach §16 Abs. 1 lit. d VGH eine Ausnahmewilligung erteilt. Laut §16 Abs. 1 lit. d VGH sind überbaute Liegenschaften im Finanzvermögen grundsätzlich zum Verkehrswert nach der Formel «einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch 4» zu bewerten. Die in dieser Bestimmung durch die Wendung «grundsätzlich» vorgesehene Möglichkeit, von der generellen Regelung abzuweichen, gelangte in der Ausnahmewilligung für die Stadt

Zürich zur Anwendung. Danach war es der Stadt Zürich erlaubt, überbaute Liegenschaften nicht nach dem Verkehrswert, sondern nach dem Ertragswert zu bewerten, wobei ihr bei den Kapitalisierungssätzen ein Spielraum eingeräumt wurde. Dieses Vorgehen wurde insbesondere durch die damals über dem kantonalen Durchschnitt liegenden Preise des städtischen Liegenschaftenmarktes sowie die besonderen sozial- und verkehrspolitischen Verhältnisse der Stadt Zürich gerechtfertigt, welche Vergleiche ihrer Liegenschaftspreise mit jenen der übrigen Gemeinden nicht zulassen. Da die Stadt Zürich bis heute nicht in den kantonalen Finanzausgleich einbezogen ist, hat sich diese Ausnahmegewilligung auf die übrigen Gemeinden des Kantons nicht auswirken können.

Im Zusammenhang mit der generellen Neubewertung per 1. Januar 1996 hat die Stadt Zürich bezüglich der überbauten wie auch nicht überbauten Liegenschaften ihres Finanzvermögens bei der Direktion des Inneren um Verzicht auf eine generelle Neubewertung und Erneuerung der Ausnahmegewilligung für die nächsten 10 Jahre nachgesucht. Es steht fest, dass auf eine generelle Neubewertung der Finanzliegenschaften der Stadt Zürich nicht verzichtet werden kann. Indessen erscheint es aufgrund der nach wie vor für die Stadt Zürich bestehenden besonderen sachlichen Umstände allenfalls als angezeigt, eine individuelle Lösung zu suchen. Über die buchmässigen Wertveränderungen der Liegenschaften im Finanzvermögen der Stadt Zürich und damit über die Auswirkung auf ihr Eigenkapital sind daher im jetzigen Zeitpunkt noch keine Angaben möglich.

In Kanton und Gemeinden finden auf die Bewertung von Liegenschaften im Finanzvermögen unterschiedliche gesetzliche Bestimmungen Anwendung. Während in den Gemeinden für die Bewertung §16 Abs. 1 lit. d–g VGH und für die periodisch durchzuführende generelle Neubewertung der Liegenschaften §16 Abs. 4 VGH massgeblich sind, sind gestützt auf §1 Abs. 2 Finanzhaushaltsgesetz (FHG) die Vermögenswerte und damit die Liegenschaften im Finanzvermögen des Kantons nach §15 Abs. 1 FHG zu bewerten. Danach werden die Aktiven zu ihrem Beschaffungs- und Herstellungswert unter Berücksichtigung der den Umständen angemessenen Wertberichtigungen bilanziert. Im Gegensatz zu den Gemeinden kennt der Kanton also keine periodische generelle Neubewertung der Liegenschaften. Das Gemeindegesetz (GG) erklärt zwar in §139 das Finanzhaushaltsgesetz als anwendbar; der für den Kanton allein massgebliche §15 Abs. 1 FHG ist von der Verweisung jedoch ausdrücklich ausgenommen.

Die in §15 Abs. 1 FHG vorgesehenen Wertberichtigungen wurden in grösserem Umfang letztmals mit Beschluss vom 16. November 1994 vorgenommen. Diese Wertberichtigungen bilden die Voraussetzung dafür, dass als Massnahme zur Erreichung des Haushaltgleichgewichts vermehrt Liegenschaften, die für aktuelle oder künftige Staatsaufgaben nicht benötigt werden, veräussert werden können. Die aus solchen Verkäufen erzielten Buchgewinne werden der Laufenden Rechnung gutgeschrieben und betragen seit 1994 durchschnittlich rund 22 Mio. Franken jährlich. Dazu ist zu bemerken, dass dieser Wert dem Saldo des bei Veräusserungen von Liegenschaften vereinnahmten Aufwertungsgewinnes (stille Reserven) und der gleichzeitig auf anderen Liegenschaften des Kantons verbuchten Abschreibungen (Ab- und Auszoning usw.) entspricht.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion des Innern.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi