

Winterthur, 3. Februar 1997

KR-Nr. 42/1997

**ANFRAGE** von Eduard Kübler (FDP, Winterthur)

betreffend die Neubewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte pro 1997

---

Ich ersuche den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Massnahmen wird der Regierungsrat treffen, um der drohenden übermässigen Erhöhung der Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte beim selbstbewohnten Wohneigentum entgegenzuwirken?
2. Ist der Regierungsrat bereit, in Ziffer 50 (Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentümer) seiner Weisung vom 21.08.1996 die Ansätze auf den früheren Stand - von 3 % (statt 4 %) des Land- und Zeitbauwertes für Einfamilienhäuser, bzw. - von 4 % (statt 4,5 %) des Land- und Zeitbauwertanteils für Stockwerkeigentum festzulegen?
3. Ist der Regierungsrat bereit, die im Vergleich zur heutigen Situation auf dem Immobilienmarkt teilweise übersetzten Landpreise in enger Zusammenarbeit mit den einzelnen Gemeinden zu überprüfen und nötigenfalls zu reduzieren?

Eduard Kübler

Begründung:

Seit 2 Wochen flattern die Steuererklärungen ins Haus. Die Liegenschaften- und Eigenheim-eigentümer erhalten gleichzeitig eine ergänzende Wegleitung sowie eine Mitteilung der Gemeinden mit den neuen Bewertungsgrundlagen. Die Steuerpflichtigen werden mit hohen Eigenmietwerterhöhungen konfrontiert, die gemäss der eingegangenen zahlreichen Beschwerden zwischen 20 % bis 50 % und mehr betragen! Die Feststellung des Regierungsrates, der Eigenmietwert entspreche nach der neuen Weisung etwa 60 % der erzielbaren Miete, ist klar in Abrede zu stellen.

Ziel der neuen Weisung war es jedoch, eine Verbesserung der teilweise willkürlichen Berechnungsverfahren zu erreichen, welche das Verwaltungsgericht in seinem Urteil gerügt hatte. Es ist sachlich nicht gerechtfertigt, wenn der Regierungsrat den Erlass der neuen Weisung nun für Steueraufschläge in grösserem Rahmen benutzt. Die heutige Situation auf dem Liegenschaftenmarkt (Preiszerfall der Land- und Liegenschaftenpreise) wurde bei der Festlegung der Eigenmietwerte und Vermögenswerte kaum berücksichtigt. Dieses Vorgehen führt zu einer grossen Verärgerung der Eigenheimbesitzer, was sich auch negativ auf die Volksabstimmung betr. das neue Steuergesetz auswirken könnte.

Um viele Steuerrekurse zu vermeiden, die aufgrund der kommenden Einschätzungen (auch bei Berücksichtigung der Ausnahmeregelungen) entstehen werden, sollte die regierungsrätliche Weisung vom 21.08.1996 möglichst rasch korrigiert und den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden. Mit einem solchen Vorgehen könnten viele Bürokratieauslagen und Prozesskosten, die schlussendlich wiederum zulasten der Steuerzahler gehen, vermieden werden.