

Sitzung vom 21. August 1991

3013. Interpellation

Die Kantonsräte Franz Cahannes, Zürich, und Willy Spieler, Küsnacht, haben am 24. Juni 1991 folgende Interpellation eingereicht und schriftlich begründet:

In einem stark beachteten Entscheid hat das Bundesgericht wegen Verletzung der Rechtsgleichheit einem Berner Mieter einen Mietkostenabzug bei den Steuern zugestanden. Der Mieterverband Zürich hat daraufhin den Steuerpflichtigen empfohlen, ebenfalls einen solchen individuellen Mietkostenabzug geltend zu machen, da die Eigenmietwerte im Kanton Zürich ausserordentlich tief seien und auch hier die Rechtsgleichheit zwischen Eigentümern und Mietern nicht mehr gewährleistet sei.

Wir bitten den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Gemäss einer Erhebung der Eidgenössischen Steuerverwaltung betragen die Eigenmietwerte Anfang 1989 im Schnitt 57,5 % der vergleichbaren Marktmieten. Geht der Regierungsrat mit uns einig, dass unter Berücksichtigung der rund 20%igen Mietteuerung per Anfang 1991 die Eigenmietwerte gerade noch 48 % der Marktmieten ausmachten?
2. Warum erfolgte trotz der massiven Mietzinssteigerungen keine Anpassung der Eigenmietwerte per 1. Januar 1991?
3. Wann wurden die Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser zum letztenmal effektiv festgelegt? Stimmt es, dass dies grundsätzlich 1979 erfolgte und 1983 lediglich die für die Steuerperioden 1979/80 und 1981/82 gewährten Rabatte aufgehoben wurden?
4. Wann wurden die Eigenmietwerte für selbstbewohnte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und für Eigentumswohnungen zum letztenmal effektiv festgelegt? Trifft es zu, dass dies ebenfalls 1979 erfolgte und 1983 lediglich ein zusätzlicher Abschlag von 15-30 % gewährt wurde, um die Gleichbehandlung mit den Einfamilienhausbesitzern zu erreichen?
5. In wieviel Prozent der Fälle liegt heute schätzungsweise ein sogenannter "negativer Eigenmietwert" (d. h. höhere Abzüge für Schuldzinsen und Unterhalt als der Eigenmietwert) vor?
6. Wegen des Einfrierens der Eigenmietwerte können die Eigentümer bei den Steuern 1991/92 die gestiegenen Hypozinslasten vollumfänglich steuerlich absetzen. Die Mieterinnen und Mieter können ihre ebenso massiv gestiegenen Mietkosten nicht in Abzug bringen. Erachtet der Regierungsrat das als gerecht?
7. Wie hoch (in Prozenten der vergleichbaren Marktmiete) muss nach Ansicht des Regierungsrates der Eigenmietwert angesetzt werden, damit die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und die Rechtsgleichheit noch gewahrt sind?
8. Ist der Regierungsrat bereit, noch für die Steuerperiode 1991/92 die Eigenmietwerte der eingetretenen Mietteuerung anzupassen? Wenn nein: Ist er bereit, dem Kantonsrat - analog zum Kanton Baselland - im Sinne einer Übergangsbestimmung einen Mietkostenabzug für 1991/92 zu beantragen?
9. In einem Schreiben an den Zürcher Mieterverband kündigt die Finanzdirektion an, die Steuerbehörden würden grundsätzlich alle Begehren um einen Mietkostenabzug abweisen. Ist eine derartige Weisung an die Steuerbehörden statthaft? Gilt es nicht, die Umstände in jedem Einzelfall abzuklären und entsprechend zu verfügen? Muss nicht von Amtes wegen der jeweilige Vergleichseigenmietwert berechnet werden?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Interpellation Franz Cahannes, Zürich, und Willy Spieler, Küsnacht, wird wie folgt beantwortet:

1. a) Die Finanzdirektion hatte seinerzeit auf das Steuerjahr 1979 eine allgemeine Neu- festsetzung der Eigenmietwerte von selbstgenutzten Liegenschaften angeordnet. Mass- geblich war dabei die Weisung der Finanzdirektion an die Steuerbehörden über die Neu- einschätzung von Liegenschaften vom 28. Juli 1978 (Weisung 1978; Zürcher Steuerbuch Nr. 22/15). Diese enthält zum einen den allgemeinen Grundsatz, dass die Mietwerte von selbstgenutzten Liegenschaften in der Regel durch Vergleich mit für ähnliche Objekte erzielten Mietzinsen zu schätzen sind (Ziffer 35, Weisung 1978). Zum andern sieht die Wei- sung spezielle Vorschriften vor für die Ermittlung der Eigenmietwerte von Einfamilienhäu- sern und Eigentumswohnungen (Ziffern 37-43, Weisung 1978).

Nach diesen speziellen Vorschriften ist der Eigenmietwert von Einfamilienhäusern auf- grund des von der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt festgelegten sogenannten Neuwert-Basiswerts zu schätzen. Der Mietwert ist hierbei in Prozenten des Basiswertes zu schätzen, wobei für jede Region im Kanton ein Rahmen in Prozenten vorgesehen ist und innerhalb desselben nach Lage und Alter des Gebäudes abgestufte Werte gelten. Bei der Schätzung der Mietwerte von Eigentumswohnungen ist demgegenüber auf bezahlte Miet- zinse für vergleichbare Mietwohnungen abzustellen (sogenannte Vergleichsmethode).

Die Weisung 1978 hatte für das Steuerjahr 1979 eine erhebliche Erhöhung der Ei- genmietwerte zur Folge, was damals eine andauernde öffentliche und politische Diskus- sion auslöste. Auch im Kantonsrat wurden verschiedene Vorstösse eingereicht, die sich gegen die von der Finanzdirektion beschlossene Erhöhung der Eigenmietwerte wandten (vgl. Antrag des Regierungsrates vom 11. März 1981 zur Steuergesetzrevision 1982). In die gleiche Richtung zielte auch eine (am 31. Juli 1979 eingereichte) Volksinitiative "für breitere Streuung und massvollere Besteuerung des Wohneigentums". Darin wurde unter anderem verlangt: "Zur Verankerung des Wohneigentums in breiten Schichten unserer Bevölkerung ist die Belastung der Eigentumswohnungen und der Eigenheime durch Ein- kommens- und Vermögenssteuern wesentlich zu reduzieren." Dies alles veranlasste die Finanzdirektion am 6. März 1979, die erwähnte Weisung insoweit zu ändern, als die Erhö- hung der Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern für die Steuerjahre 1979-1982 auf 30 % beschränkt wurde (Ziffer 92, Weisung 1978; Zürcher Steuerbuch Nr. 22/15-a). In der Folge sah sich die Einschätzungspraxis aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung gezwun- gen, auch auf den nach der Vergleichsmethode ermittelten Mietwerten von Eigentums- wohnungen einen Einschlag von 15 % zu gewähren.

b) Die durch die Weisung 1978 ausgelösten Vorstösse führten im weitern dazu, dass die Kompetenz zum Erlass von Dienstanweisungen "für eine durchschnittlich gleichmä- sige Bemessung des Eigenmietwerts selbstgenutzter Liegenschaften und Wohnungen" dem Regierungsrat übertragen wurde (§ 20 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 8. Juli 1951 in der Fassung vom 6. Juni 1982; StG). Daraufhin erliess der Regierungsrat die Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Ei- genmietwerte vom 8. September 1982 (Weisung 1982; OS Bd. 48, S. 538, Zürcher Steu- erbuch Nr. 22/18).

Die Weisung 1982 enthält zwar neue und teilweise auch ausführlichere Vorschriften für die Ermittlung der Eigenmietwerte. Damit sind jedoch keine grundsätzlichen Änderungen in den Bewertungsmethoden verbunden. Insbesondere sind die Mietwerte von Einfamilien- häusern weiterhin aufgrund derselben Neuwert-Basiswerte zu ermitteln, wie sie auch nach der Weisung 1978 den Schätzungen für das Steuerjahr 1979 zugrunde zu legen waren. Allerdings sind die dabei anwendbaren Ansätze, d. h. die massgeblichen Prozente von den Basiswerten, nach der Weisung 1982 in der Regel tiefer als jene nach der ursprünglichen Weisung 1978. Die sich daraus ergebenden Mietwerte von Einfamilienhäusern betragen

seinerzeit geschätzt durchschnittlich 70 % der im Jahre 1978 bezahlten Mietzinse; damit entsprachen sie im grossen und ganzen jenen Mietwerten, wie sie sich nach der im Jahre 1979 geänderten Weisung 1978 für das Steuerjahr 1979 ergaben.

Eigenmietwerte von Eigentumswohnungen sind auch nach der Weisung 1982 nach der Vergleichsmethode zu ermitteln. Dabei sehen die Übergangsbestimmungen dieser Weisung vor, dass auf den für das Steuerjahr 1979 - durch Vergleich und unter Berücksichtigung des erwähnten Einschlags von 15 % - ermittelten Werten ein zusätzlicher Einschlag von 18 % zu gewähren ist (Ziffer 71). Bei später erstellten Eigentumswohnungen ist auf dem durch Vergleich festgestellten (ungekürzten) Ausgangswert ein Einschlag von 30 % zu gewähren. "Dieser Einschlag wird zwecks durchschnittlich gleichmässiger Bemessung der Eigenmietwerte selbstgenutzter Liegenschaften und Wohnungen gewährt; gleichzeitig wird damit geringfügigen Unterschieden zu den Vergleichsobjekten Rechnung getragen" (Ziffer 48, Weisung 1982).

Bei selbstgenutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Stockwerkeigentum ist nach der Weisung 1982 (Ziffern 51-56) grundsätzlich gleich zu verfahren wie bei Eigentumswohnungen; mithin ist ebenfalls die Vergleichsmethode anwendbar. Im Regelfall kann hier jedoch in jedem Steuerjahr auf aktuelle, aus der Deklaration des Steuerpflichtigen ersichtliche Vergleichsmietzinse für Wohnungen im selben Haus abgestellt werden (vgl. Ziffer 72, Weisung 1982); darauf ist aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung wiederum ein Einschlag von 30 % zu gewähren (Ziffer 54, Weisung 1982).

c) Eine letzte allgemeine Anpassung der Eigenmietwerte wurde mit der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Erhöhung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von Liegenschaften vom 27. April 1988 (Weisung 1988; OS Bd. 50, S. 418, Zürcher Steuerbuch Nr. 22/19) auf das Steuerjahr 1989 angeordnet. Danach sind die seit dem Steuerjahr 1983 unverändert gebliebenen Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ab dem Steuerjahr 1989 um 15 % zu erhöhen. Die gleiche Erhöhung ist auch bei den selbstgenutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Stockwerkeigentum vorzunehmen, sofern in den Steuerjahren nach 1983 davon abgesehen wurde, den Mietwert jeweils den aktuellen Vergleichsmietzinsen anzupassen, was - wie dargestellt - dem Ausnahmefall entspricht.

2. Bei der auf das Steuerjahr 1989 beschlossenen Erhöhung der Eigenmietwerte ging der Regierungsrat - aufgrund von Schätzungen auf der Basis der Entwicklung des Landesindex der Wohnungsmieten - davon aus, die Eigenmietwerte würden nach der Erhöhung durchschnittlich rund 60 % der erzielbaren Mietzinse ausmachen. Auch die Eidgenössische Steuerverwaltung stellte entsprechende Berechnungen an, wobei sie von ihrer letzten gesamtschweizerischen Erhebung für das Berechnungsjahr 1984 ausging. Sie kam in etwa zum gleichen Schluss, dass bei einem Zuschlag von 15 % die durchschnittlichen Mietwerte (von Einfamilienhäusern und selbstgenutzten Wohnungen) rund 57,5 % der Marktwerte ausmachen (siehe Antwort des Bundesrates auf die Interpellation von Nationalrat Allenspach vom 20. September 1988 betreffend Eigentumsförderung und Eigenmietwert, veröffentlicht in ASA 57, S. 384-387).

Eine letztes Jahr abgeschlossene repräsentative Erhebung hat sodann ergeben, dass die auf das Steuerjahr 1989 erhöhten Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern durchschnittlich 55 % der erzielbaren Mietzinse erreichen. Bei Eigentumswohnungen betragen sie durchschnittlich 65% der erzielbaren Mietzinse. Dabei ist anzufügen, dass sich die erzielbaren Mieten in den einzelnen Regionen unterschiedlich entwickelt haben. Dementsprechend fallen auch die Abweichungen der Eigenmietwerte von den Marktwerten in den einzelnen Regionen unterschiedlich aus.

Im übrigen darf nicht übersehen werden, dass der Mietzinsentwicklung bei der Festsetzung der Eigenmietwerte erst Rechnung getragen werden kann, wenn sie tatsächlich eingetreten ist. Mit andern Worten: Sie kann nicht im voraus berücksichtigt werden. Im Frühjahr 1988, bei der letzten Erhöhung der Eigenmietwerte auf das Steuerjahr 1989, waren jedoch die Entwicklung der Hypothekarzinsen und der damit verbundene Anstieg der Mietzinse insbesondere im Jahre 1990 noch nicht voraussehbar.

3. a) In Frage 6 weisen die Interpellanten darauf hin, den (seit 1989) gleichgebliebenen ("eingefrorenen") Eigenmietwerten stünden die angestiegenen Hypothekarzinsen gegenüber, die vollumfänglich abzugsfähig seien. Demgegenüber seien die Mieter nicht in der Lage, die - infolge der Entwicklung bei den Hypothekarzinsen - ebenso angestiegenen Mietzinse abzuziehen. Wenngleich bei der Festsetzung der Eigenmietwerte, wie noch darzustellen ist, ein gewisser Ermessensspielraum besteht, vermögen die heute massgeblichen Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nicht mehr zu überzeugen.

b) Eine kurzfristige, gar rückwirkende Erhöhung der Eigenmietwerte ist jedoch unmöglich. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass das Steuerklärungsverfahren 1991, Fristerstreckungen vorbehalten, inzwischen abgeschlossen und eine nachträgliche Korrektur der Steuerklärungen undenkbar ist. Sodann konnte eine prozentuale Erhöhung der Eigenmietwerte - auch im Jahre 1990 auf das Steuerjahr 1991 hin - nicht mehr in Frage kommen, nachdem bereits im Steuerjahr 1989 (Weisung 1988) ein solcher Zuschlag erhoben worden war und eine Kumulation von Prozentzuschlägen die Deklaration der Eigenmietwerte vollends undurchsichtig gemacht hätte.

Eine bloss prozentuale Erhöhung erwies sich auch noch aus andern Gründen als unmöglich. Wie der historische Ablauf zeigt, beruhen die heute massgeblichen Eigenmietwerte auf den Grundlagen, die anlässlich der Neufestsetzung im Steuerjahr 1979 erhoben wurden und daher weitgehend überholt sind. So beruhen die Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern auf den Neuwert-Basiswerten, die im Steuerjahr 1979 galten. Seither erfolgte ReVISIONSSchätzungen der kantonalen Gebäudeversicherung bleiben unberücksichtigt; eine andere Situation liegt nur dann vor, falls das Haus später gebaut wurde oder einer der wenigen (abschliessend aufgezählten) Gründe für eine ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaften (Ziffer 63, Weisung 1982) eintrat. Bei Einfamilienhäusern kommt hinzu, dass auch die Festlegung der Regionen und insbesondere der verschiedenen Lagen innerhalb einer Gemeinde auf das Steuerjahr 1979 zurückgeht. Nicht wesentlich anders verhält es sich bei Eigentumswohnungen, denen nach wie vor die im Steuerjahr 1979 ermittelten Vergleichsmietzinse zugrunde liegen.

c) Aus all diesen Gründen kann eine Anpassung der Eigenmietwerte - so unerlässlich sie auch ist - nur über eine allgemeine Neufestsetzung erfolgen, die auf gänzlich neue Grundlagen zu stellen ist, was jedoch entsprechende Vorbereitungen voraussetzt. Schon im Juni 1990 hat daher der Regierungsrat die Finanzdirektion beauftragt, ihm 1992 einen Antrag auf eine allgemeine Neufestsetzung der Eigenmietwerte (und der Vermögenssteuerwerte für Liegenschaften) auf das Steuerjahr 1993 - als den frühestmöglichen Zeitpunkt - zu unterbreiten.

4. a) Es liegt kein Entscheid des Bundesgerichts vor, aus dem sich ergäbe, dass bei den gegebenen Mietwertverhältnissen im Kanton Zürich den Mietern aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung ein Mietzinsabzug zu gewähren sei. Der von den Interpellanten erwähnte Entscheid (BGr, 9. November 1990, 2P. 168/1988/bm = StR 46, 1991, S. 277-280 = ASA 59, 1990/91, Nr. 37, S. 733-739) betrifft einen Fall im Kanton Bern, wo zu dem für den Entscheid massgeblichen Zeitpunkt wesentlich andere Verhältnisse - so auch in steuergesetzlicher Hinsicht - herrschten. Selbst wenn die heutige Situation im Kanton Zürich gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung verstiesse, liesse sich daraus kein aussergesetzlicher, direkt auf der Verfassung beruhender Abzug für die Mieter herleiten. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann beim Vorliegen besonderer Gründe ausnahmsweise vom Grundsatz abgewichen werden, wonach der Richter als verfassungswidrig erkanntes Recht nicht anwenden darf. Solche besonderen Umstände sieht das Bundesgericht namentlich darin, dass der kantonale Gesetzgeber eine Änderung der Steuergesetzgebung bereits an die Hand genommen hat, welche die gerügte Ungleichheit korrigieren soll (vgl. z.B. ASA 55, S. 666 E. 3b; 58, S. 76 E. 4b). Vorliegend trifft dies zu, nachdem, wie dargelegt, der Regierungsrat schon im Sommer 1990, also lange bevor das von den Interpellanten erwähnte Urteil gefällt wurde, den Auftrag für eine Neufestsetzung der Eigenmietwerte erteilt hatte.

b) Die Interpellanten weisen darauf hin, dass der Kanton Basel-Landschaft aus dem in Frage stehenden Entscheid des Bundesgerichts kurzfristig entsprechende Konsequenzen gezogen habe (Frage 8). Auch hier darf aber nicht übersehen werden, dass im Kanton Basel-Landschaft wesentlich andere Verhältnisse vorliegen. Dort sind die Eigenmietwerte seit dem Jahr 1975 nie mehr angepasst worden. Dementsprechend ist auf dem für die kantonale Einkommenssteuer massgeblichen Eigenmietwert bei der direkten Bundessteuer ein Zuschlag von 75 % vorzunehmen; der für die Bundessteuer massgebliche Wert ist somit 75 % höher. Im Kanton Zürich beträgt jedoch die Differenz zwischen dem für die Staatssteuer massgeblichen, tieferen und dem höheren Eigenmietwert für die Bundessteuer nur rund 30 %. Die Eigenmietwerte im Kanton Zürich sind immer noch wesentlich höher als jene im Kanton Basel-Landschaft.

5. Nach der eidgenössischen Gebäude- und Wohnungszählung vom 2. Dezember 1980 betrug die Zahl der selbstgenutzten Wohnungen ("Eigentümerwohnungen"; selbstgenutzte Einfamilienhäuser und Wohnungen) über 90 000, und inzwischen dürfte sie 100 000 bei weitem übersteigen. Diese Zahl schliesst es von vornherein aus, bei einem vernünftigen Aufwand entsprechende Erhebungen anzustellen, die eine fundierte Aussage zulassen, "in wieviel Prozent der Fälle" die abzugsfähigen Schuldzinsen und Unterhaltskosten den massgeblichen Eigenmietwert übersteigen (Frage 5). Es dürfte indessen eine Minderheit von Fällen sein, in denen ein solchermassen "negativer Eigenmietwert" eintritt.

6. a) Als allgemeine Richtschnur gilt zwar auch für das Zürcher Steuergesetz, dass sich der Eigenmietwert nach dem Wert richten muss, den ein Dritter unter gleichen Verhältnissen für die Überlassung des Gebrauchs an der Liegenschaft zu bezahlen hätte. Für die praktische Umsetzung ist jedoch mit dieser theoretischen Aussage noch nicht viel gewonnen. Einmal ist auf die komplexen Verhältnisse am Wohnungsmarkt hinzuweisen. Die Bandbreite, in der sich die Mietzinse auch für miteinander vergleichbare Wohnungen bewegen, ist gross. Während der eine Vermieter die Wohnung zum höchstmöglichen Mietzins vermietet, der vor dem Recht und dem Markt gerade noch standhält, verzichtet der andere Vermieter darauf, diesen Rahmen voll auszuschöpfen. Hinzu kommt, dass wie zwischen Alt- und Neuwohnungen auch bei Einfamilienhäusern zwischen Alt- und Neumieter erhebliche Differenzen bestehen. Sodann muss bei der Schätzung der Eigenmietwerte eine Methode gefunden werden, die praktikabel ist und allen Fällen gerecht wird. Ebenso wenig darf ausser acht gelassen werden, dass es sich beim Eigenmietwert um einen bloss zu schätzenden Einkommensbestandteil handelt, dem kein Zufluss eines Geldbetrags gegenübersteht. Aus all diesen Gründen hat der Eigenmietwert massvoll zu sein.

b) Auch das Bundesgericht geht nach einem Urteil, das am gleichen Tag wie jenes im erwähnten Berner Fall gefällt wurde und den Kanton Zürich betraf (BGr, 9. November 1990, 2P. 351/1989/bu = StR 46, 1991, S. 274-276 = ASA 59, 1990/91, Nr. 36, S. 728-733), von einem Ermessensspielraum bei der Festsetzung des Eigenmietwerts aus. Auch nach dessen Auffassung liegt noch keine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes vor, wenn Lösungen getroffen oder zugelassen werden, die Fragen aufwerfen oder nicht in jeder Hinsicht der wirtschaftlichen oder juristischen Überlegung folgen, nach welcher der Eigenmietwert dem Marktwert entspricht. Es hebt im weitern hervor, dass die Eigennutzung einer Wohnung "kein Einkommen in Geld" sei. Auch sei ein Mieter bei der Auswahl einer Wohnung freier als ein Eigentümer, der mit seiner Wohnung enger verbunden sei. "Unter diesen Umständen mag es ohne Verletzung von Art. 4 BV noch angehen, der kleineren Disponibilität des Nutzens einer eigenen Wohnung bei der Festsetzung des Mietwerts Rechnung zu tragen" (E. 3 g).

c) Diese Überlegungen müssen auch in die Neufestsetzung der Eigenmietwerte auf das Steuerjahr 1993 einfliessen. Auch bei dieser Neuschätzung soll im Vergleich zu den Marktmietwerten ein massvoller Einschlag gewährt werden. Eine zahlenmässige Aussage, wie sie die Interpellanten verlangen (Frage 7), wäre allerdings verfrüht, da die Abklärungen für die Neufestsetzung im Steuerjahr 1993 noch im Gange sind.

7. Wie dargelegt besteht im Kanton Zürich kein Anlass, einen aussergesetzlichen Mietzinsabzug zu gewähren, der allein aus der Verfassung, d. h. dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung (Art. 4 BV), herzuleiten wäre. Die Einschätzungsbeamten wurden

daher angewiesen, entsprechende Begehren abzulehnen. In diesem Sinn ist auch der Mieterverband Zürich orientiert worden.

Im übrigen entspricht es der allgemeinen Beweisregel im Steuerverfahren, dass steuermindernde Tatsachen vom Steuerpflichtigen nicht nur zu behaupten (und zu substantiieren), sondern auch zu beweisen sind. Diese Regel ist auch im vorliegenden Zusammenhang zu beachten. Auch das Bundesgericht hat in dem erwähnten Zürcher Fall darauf hingewiesen, dass es nicht genüge, mit Durchschnittswerten für den ganzen Kanton darlegen zu wollen, dass die Mieter benachteiligt seien, sie müssten das vielmehr für ihre eigene Situation tun (E. 3 e). Schon daher kann es, entgegen der Auffassung der Interpellanten (Frage 9), nicht Sache der Steuerbehörden sein, "die Umstände in jedem Einzelfall abzuklären und entsprechend zu verfügen". Im übrigen bedarf es keiner weiteren Begründung dafür, dass es auch praktisch unmöglich ist, den Steuerbehörden die Pflicht auferlegen zu wollen, "in jedem Einzelfall" - also bei jedem Mieter von Amtes wegen den "jeweiligen Vergleichseigenmietwert" zu berechnen.

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

Zürich, den 21. August 1991

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Roggwiller