

**ANFRAGE** von Melanie Berner (AL, Zürich), Stefan Feldmann (SP, Uster) und Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich)

betreffend Anpassung Vermögenssteuerwerte von Immobilien: Stand der Dinge?

---

Gemäss Bundesgericht muss der steuerliche Vermögenswert einer Liegenschaft zwischen 70% und 100% des Marktwertes liegen. Im Urteil vom 21. Dezember 2021 hält das Bundesgericht fest, dass auch eine Bestimmung, welche für die Festsetzung der amtlichen Werte als Zielwert einen Median im Bereich von 70% der Verkehrswerte anstrebe, gegen das Steuerharmonisierungsgesetz verstosse und nicht bundesrechtskonform umgesetzt werden könne (BGE 2C\_418/2020).

Bereits bei der letzten Neubewertung im Kanton Zürich vor über 12 Jahren schätzte der Regierungsrat, dass nur 75% dieser Vermögensteuerwerte zwischen 70% und 100% des Verkehrswert liegen (RRB 2009/1243, S.10). Der Verkehrswert von Liegenschaften ist seit 2009 im ganzen Kanton gestiegen, ein Grossteil der Steuerwerte dürfte heute deshalb inzwischen weit unterhalb der bundesrechtlichen Vorgabe liegen. Dies haben 2020 sowohl das Steuerrekursgericht wie auch das Verwaltungsgericht in ihren Entscheiden<sup>1</sup> ST.2019.121 beziehungsweise SB.2020.00088 festgehalten.

In seiner Antwort auf die Anfrage KR-Nr. 395/2020 hat der Regierungsrat im Februar 2021 in Aussicht gestellt, im damals laufenden Jahr eine vertiefte Prüfung der Liegenschaftswerte durch ein Fachgutachten vorzunehmen. Das entsprechende Jahr ist zu Ende und die Ankündigung liegt beinahe ein Jahr zurück. Deshalb bitten wir den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wann wurde das angekündigte Fachgutachten zur vertieften Prüfung der Liegenschaftswerte in Auftrag gegeben?
2. Falls das Gutachten noch nicht in Auftrag gegeben wurde: Aus welchem Grund hat der Regierungsrat trotz der Ankündigung vom Februar 2021 bisher darauf verzichtet?
3. Wer wurde mit der Erstellung des Fachgutachtens beauftragt?
4. Falls ein externes Unternehmen beauftragt wurde: Weshalb greift der Regierungsrat in dieser Frage nicht auf das profunde Expertenwissen des kantonalen Amtes für Statistik zurück? Dieses hat ein eigenes hedonisches Bodenpreis-Modell für die einzelnen Gemeinden entwickelt, welches eine solide Grundlage für die Entwicklung der Vermögenswerte von Liegenschaften bildet.
5. Wann ist mit der Veröffentlichung des Fachgutachtens zu rechnen?
6. Wird das Gutachten, wie bis zur letzten Anpassung, dem Hauseigentümer- und Mieterverband zur Stellungnahme unterbreitet?
7. Bis wann ist mit einem Beschluss des Regierungsrates zur Neufestsetzung zu rechnen?
8. Kann gewährleistet werden, dass die Neufestsetzung für die Steuerperiode 2023 wirksam ist?

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt.html>