

**INTERPELLATION** von Franz Cahannes (SP, Zürich) und Willy Spieler (SP, Küsnacht)

betreffend Festsetzung der Eigenmietwerte und Gewährung eines Mietkostenabzugs

---

In einer stark beachteten Entscheidung 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 anfangs 1989 im Schnitt 57,5% der vergleichbaren Marktmieten: Geht der Regierungsrat mit uns einig, dass unter Berücksichtigung der rund 20%-igen Mieterhöhung per Anfang 1991 die Eigenmietwerte gerade noch 48% der Marktmieten ausmachen?
2. Warum erfolgte trotz der massiven Mietzinssteigerung keine Anpassung der Eigenmietwerte per 1.1.1991?
3. Wann wurden die Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser zum letzten Mal effektiv festgelegt? Stimmt es, dass dies grundsätzlich 1979 erfolgte und 1983 lediglich für die Steuerperioden 79/80 und 81/82 gewährten Rabatte aufgehoben wurden?
4. Wann wurden die Eigenmietwerte für selbstbewohnte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und für Eigentumswohnungen zum letzten Mal 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 sog. "negativer Eigenmietwert" (d.h. höhere Abzüge für Schuldzinsen und Unterhalt als Eigenmietwert) vor?
6. Wegen des Einfrierens der Eigenmietwerte können die Eigentümer bei den Steuern 91/92 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 % 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 91/92 die Eigenmietwerte der eingetretenen Mieterhöhungen 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 Mietverband 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 Vergleichs-Eigenmietwert berechnet werden?

Franz Cahannes  
Willy Spieler

M. Bornhauser	F. Signer
Ch. Schwyn	Dr. T. Huonker
P. Oser	Ruedi Keller
W. Volkart	S. Moser-Cathrein
P. Stirnemann	Dr. L. Gehrig
H. Bloch	Rodolfo Keller
R. Brunner	H. Hofmann
A. Weil	B. La Roche-Kronauer
Dr. M. Voser-Huber	Dr. S. Brändli
H.P. Lienhart	H. Steiger
H. Attenhofer	

#### **Begründung:**

Kürzlich hat das Bundesgericht einem Berner Steuerpflichtigen einen Mietkostenabzug zugestanden, weil er nachweisen konnte, dass der einem Eigentümer im Vergleichsfall angerechnete Eigenmietwert bloss etwa 30% der von ihm bezahlten Miete ausmachte. Das Bundesgericht sah darin eine klare Verletzung der Rechtsgleichheit. In einem gleichentags beurteilten Zürcher Fall (Steuerperiode 85/86) erachtete es die Rechtsgleichheit gerade noch als gewahrt, da der vergleichbare Eigenmietwert rund 70% der vom Mieter bezahlten Miete ausmachte.

Inzwischen haben sich die Verhältnisse erheblich geändert. Zwischen November 1988 und November 1990 ist der gesamtschweizerische Mietindex um 20.6%, derjenige der Stadt Zürich um 19.3% gestiegen, ohne dass auf Anfang 1991 eine Anpassung der Eigenmietwerte erfolgt wäre.

Angesichts dieses weiteren Absinkens der Eigenmietwerte gegenüber den Marktmieten ist es fraglich, ob das Bundesgericht die Rechtsgleichheit auch heute noch als gegeben erachten würde.

Der Mieterverband Zürich hat deshalb die Mieterinnen und Mieter aufgefordert, einen entsprechenden Mietkostenabzug geltend zu machen: im ganzen Kanton sind schätzungsweise mehrere Tausend solche Begehren eingereicht worden.

Nach Bekanntwerden des Bundesgerichtsurteils hat der Regierungsrat des Kantons Basel land umgehend geschaltet und dem Landrat als Sofortmassnahme zu Korrektur der entstandenen Ungleichheit einen für 1991/92 befristeten Mietkostenabzug von Fr. 1000.-- pro Kopf beantragt.