

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 419/2004

Sitzung vom 22. Dezember 2004

1953. Anfrage (Wohneigentumsbesteuerung)

Kantonsrätin Elisabeth Derisiotis-Scherrer, Zollikon, hat am 22. November 2004 folgende Anfrage eingereicht:

Ich bitte den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen zur Wohneigentumsbesteuerung im Kanton Zürich:

1. Wie viele Prozente der Steuerpflichtigen mit Wohneigentum haben in den letzten drei Jahren einen negativen Steuerwert ausgewiesen (Abzüge für Unterhalt und Schuldzinsen höher als Eigenmietwert)?
2. Ist durch die Veränderung am Kapitalmarkt (sehr tiefe Hypothekarzinsen) der Anteil an negativen Steuerwerten in den letzten Jahren entsprechend verschwunden bzw. drastisch gesunken? Wenn nein, weshalb nicht?
3. Steigt der Anteil der negativen Steuerwerte mit der Höhe des Einkommens? Wie hoch ist der Anteil beispielsweise bei Steuerpflichtigen mit einem steuerbaren Einkommen von rund Fr. 50000? Wie hoch bei den steuerbaren Einkommen über Fr. 150000?
4. Wie hoch ist der durchschnittlich geltend gemachte Unterhaltsabzug? Welche Tendenz ist in den letzten drei Jahren festzustellen?
5. Wie wird die Kontrolle der geltend gemachten Unterhaltsabzüge durch die Steuerbehörden gewährleistet? Wie könnte diese Kontrolle verbessert werden?
6. In wie vielen Fällen mussten in den letzten drei Jahren die geltend gemachten Unterhaltsabzüge durch die Steuerbehörden beanstandet werden?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Elisabeth Derisiotis-Scherrer, Zollikon, wird wie folgt beantwortet:

Steuerpflichtige, denen Liegenschaften oder Liegenschaftsteile auf Grund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, haben dafür einen Eigenmietwert zu versteuern (§ 21 Abs. 1 lit. b des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 [StG], LS 631.1). Der Regierungsrat erlässt die für die durchschnittlich gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbst bewohnter Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Dienstanweisungen. Dabei kann eine schematische, formelmässige Bewertung der Eigenmietwerte vorgesehen werden (§ 21 Abs. 2 Ingress StG). Der Eigenmietwert

ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumbildung und Selbstvorsorge auf höchstens 70% des Marktwertes festzulegen (§ 21 Abs. 2 lit. a StG in der Fassung vom 8. Januar 2001).

Umgekehrt können auch bei selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen von den steuerbaren Einkünften die Unterhaltskosten und die Versicherungsprämien abgezogen werden (§ 30 Abs. 2 Satz 1 StG). Der Steuerpflichtige kann an Stelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen (§ 30 Abs. 5 StG). Dieser beträgt 20% des Eigenmietwertes (Ziffer II der Verfügung der Finanzdirektion über die Pauschalierung der Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften des Privatvermögens vom 7. September 2002 [Zürcher Steuerbuch Nr. 18/800]). Ferner können von den steuerbaren Einkünften die privaten Schuldzinsen, einschliesslich der Hypothekarzinsen für Liegenschaften im Privatvermögen, im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge, die auch den Eigenmietwert einer selbst bewohnten Liegenschaft miteinschliessen, und weiterer Fr. 50 000, abgezogen werden (§ 31 Abs. 1 lit. a StG in der Fassung vom 11. September 2000).

Zu Fragen 1, 2 und 3:

Es stehen keine statistischen Grundlagen zur Verfügung, aus denen hergeleitet werden könnte, wie viele Prozente der Steuerpflichtigen mit selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen in den letzten drei Jahren einen negativen Eigenmietwert auswiesen, d.h. bei denen die abzugsfähigen Unterhaltskosten und Prämien sowie die Hypothekarzinsen für das Wohneigentum den Eigenmietwert überstiegen. Aus diesem Grunde sind auch keine Aussagen möglich über die Veränderungen in den letzten Jahren oder die Verteilung der negativen Eigenmietwerte auf die verschiedenen Einkommensklassen.

Insgesamt, d.h. bezogen auf sämtliche Fälle, dürfte die Besteuerung der Eigenmietwerte – bei gleichzeitiger Möglichkeit des Abzugs von Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen – saldoneutral ausfallen.

Zu Frage 4:

Mangels statistischer Grundlagen kann ebenso wenig gesagt werden, wie hoch der durchschnittlich geltend gemachte Unterhaltsabzug ist. Es ist jedoch anzunehmen, dass ein grosser Teil der Steuerpflichtigen mit selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen den Pauschalabzug geltend machen wird.

Zu Frage 5:

Die Prüfung der Unterhaltsabzüge ist insbesondere in jenen Fällen schwierig, in denen nach einer Renovation der Liegenschaft, an Stelle des Pauschalabzugs, die tatsächlichen Unterhaltskosten und Prämien zum Abzug geltend gemacht werden. In diesen Fällen muss zwischen

den abzugsfähigen werterhaltenden und den nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Kosten unterschieden werden; allenfalls können letztere nach der Veräusserung der Liegenschaft, bei der Ermittlung des für die Grundstückgewinnsteuer massgeblichen Gewinnes, als Anlagekosten berücksichtigt werden (§ 221 Abs. 1 lit. a StG).

Für die Abgrenzung zwischen den abzugsfähigen werterhaltenden und nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Kosten kann ausnahmsweise, in besonderen Fällen, ein Gutachten in Auftrag gegeben werden. In diesem Zusammenhang kann auch auf § 17 der Verordnung zum Steuergesetz vom 1. April 1998 (LS 631.11) hingewiesen werden; diese Bestimmung lautet wie folgt:

«Ist für die Beurteilung eines bestimmten Sachverhaltes, wie etwa für eine Bewertung, unerlässlich, dass ein Gutachten eines Sachverständigen eingeholt wird, und unterlässt es der Steuerpflichtige trotz Mahnung, ein solches Gutachten einzureichen, können ihm ausnahmsweise ... die Kosten für einen Sachverständigen auferlegt werden.»

Zu Frage 6:

Mangels statistischer Grundlagen kann schliesslich auch keine Aussage darüber gemacht werden, in wie vielen Fällen in den letzten drei Jahren die geltend gemachten Unterhaltsabzüge beanstandet wurden.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi