

Sitzung vom 19. August 2015

**774. Anfrage (Geschröpfte Hauseigentümer)**

Die Kantonsräte Josef Wiederkehr, Dietikon, Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, und Antoine Berger, Kilchberg, haben am 27. April 2015 folgende Anfrage eingereicht:

Für Hauseigentümer ist der Eigenmietwert ihres Hauses eine grosse Belastung. Aus diesem Grund ist die Thematik auch auf nationaler Ebene ein politischer Dauerbrenner. Viele Hauseigentümer haben jahrelang gespart, um sich eigenes Wohn- oder Hauseigentum leisten zu können. Sie nehmen damit Eigenverantwortung wahr: Trotzdem hat der Regierungsrat im August 2009 beschlossen, die Eigenmietwerte weiter zu erhöhen. Dies liess die Einkommens- und Vermögenssteuern der Hauseigentümer teilweise massiv ansteigen, obwohl den Hauseigentümern keine zusätzlichen finanziellen Mittel zur Verfügung stehen. Besonders hart betroffen sind Personen mit geringem Einkommen wie AHV- oder IV-Bezüger, welche die Steuern auf das fiktive Einkommen mit ihrem reduzierten realen Einkommen begleichen müssen. Wohneigentum ist anerkannt eine der besten Formen der Selbstvorsorge. Deshalb enthält auch die Bundesverfassung den Auftrag, das Wohneigentum zu fördern.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welches Steueraufkommen generiert der Kanton Zürich auf Basis des Eigenmietwertes? Wie viel davon entfällt auf die Einkommenssteuer und wie viel auf die Vermögenssteuer? Falls keine konkreten Zahlen vorhanden sind, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.
2. Wie stark sind die Einkommens- und Vermögenssteuern der Hauseigentümer zwischen 2008 (vor der Erhöhung) und 2009 (nach der Erhöhung) gestiegen? Falls keine konkreten Zahlen vorhanden sind, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.
3. Wie stark lässt sich die Erhöhung der Einkommens- und Vermögenssteuern auf die Erhöhung des Eigenmietwertes zurückführen? Falls keine konkreten Zahlen vorhanden sind, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.
4. Welchen Einfluss hat das tiefe Zinsniveau auf die Einkommens- und Vermögenssteuern? Falls keine konkreten Zahlen vorhanden sind, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.
5. Welche Massnahmen sieht der Regierungsrat, um der steigenden Steuerbelastung der Hauseigentümer entgegenwirken zu können?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Josef Wiederkehr, Dietikon, Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, und Antoine Berger, Kilchberg, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Aufgrund einer auf Durchschnittswerten beruhenden Schätzung des Kantonalen Steueramtes betragen die Einnahmen bei den Staats- und Gemeindesteuern aus der steuerlichen Erfassung des Eigenmiet- und des Vermögenssteuerwerts von selbst genutztem Wohneigentum rund 300–400 Mio. Franken; auf die Erfassung des Vermögenssteuerwerts entfallen dabei rund 80–90 Mio. Franken. Bei den Eigenmietwerten wurden die Unterhaltskosten abgezogen. Die auf das Wohneigentum entfallenden Hypothekarzinsen und -schulden blieben jedoch unberücksichtigt (siehe auch Beantwortung der Frage 4).

Zu Fragen 2 und 3:

Für die Steuerperioden 2008 und 2009 bestehen beim Statistischen Amt des Kantons keine Staatssteuer-Komponentenstatistiken. Ebenso wenig verfügt das Kantonale Steueramt für diese Steuerperioden über entsprechende Vollerfassungen. Aussagen darüber, wie sich die Einkommens- und Vermögenssteuern der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zwischen den Steuerperioden 2008 und 2009 entwickelt haben, sind daher, auch schätzungsweise, nicht möglich. Dies gilt, aus den gleichen Gründen, auch für Aussagen darüber, inwieweit eine allfällige Erhöhung dieser Steuern auf die ab der Steuerperiode 2009 geltende Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte an Steuerperiode 2009 (Weisung 2009) vom 12. August 2009 (LS 631.32) zurückzuführen ist.

Für die Auswirkungen der Weisung 2009 kann jedoch auf die damaligen Schätzungen der Sachverständigen hingewiesen werden, die mit der Vorbereitung der Weisung betraut waren. Gemäss diesen Schätzungen führte die Weisung 2009 bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum zu Eigenmietwerten, die im kantonalen Mittel um 9% bzw. 4% über den Werten gemäss der früheren Bewertungsweise ab 2003 (Weisung 2003) lagen, während die Vermögenssteuerwerte für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum, wiederum im Vergleich zu den Werten gemäss der Weisung 2003, im kantonalen Mittel um 16% anstiegen. Aufgrund der Schätzungen der Sachverständigen wurde damals angenommen, dass sich die damit verbundenen Steuernehreinnahmen bei der Staatssteuer auf etwa 25 Mio. Franken belaufen dürften (so festgehalten in der Begründung zur Weisung 2009, ABI 2009, 1687).

Zu Frage 4:

Es ist zwar anzunehmen, dass die tiefen Zinsen tendenziell zu einer Zunahme der Schulden geführt haben. Hinweise des Statistischen Amtes des Kantons, allerdings nur aufgrund von Stichproben und beschränkt auf einen Vergleich zwischen den Staatssteuer-Komponentenstatistiken 2007 und 2011, auf Rückfrage des Kantonalen Steueramtes deuten in diese Richtung. Aussagen jedoch, wie sich die tiefen Zinsen zahlenmässig auf die Einkommens- und Vermögenssteuern auswirken, sind, auch nur schätzungsweise, nicht möglich. Denn solche Aussagen setzen voraus, dass, ausgehend von einer jüngsten Steuerperiode, jeder einzelne Fall, in dem Schulden und Schuldzinsen geltend gemacht werden, näher untersucht würde. Dabei wäre etwa abzuklären, um welche Art von Schuld es sich handelt, bei Hypothekarschulden wäre so mindestens nach variablen Hypotheken, Festhypotheken und Libor-Hypotheken zu unterscheiden, und es wäre der in der betreffenden Steuerperiode geltend gemachte Zins mit einem früheren durchschnittlichen Zins für die betreffende Schuldenart zu vergleichen. Gegebenenfalls wäre weiter abzuklären, ob das in Frage stehende Schuldverhältnis auch bei einem früheren höheren Zinsniveau zustande gekommen wäre. Letztlich müssten auch die Auswirkungen auf die Steuern der Gläubiger untersucht werden. Es liegt auf der Hand, dass solche Abklärungen den Rahmen der vorliegenden Anfrage sprengen würden.

Zu Frage 5:

Nach dem Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (StG, LS 631.1) kommt sowohl für die Eigenmietwerte als auch die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften eine «schematische, formelmässige Bewertung» zur Anwendung (§§ 21 Abs. 2 und 39 Abs. 3 StG). Eine solche Bewertung hat zur Folge, dass die Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte, im Vergleich zu einer Marktmiete bzw. dem Verkehrswert einer Liegenschaft, in einer gewissen Bandbreite liegen. Mit der Weisung 2009 wurden, wie schon gemäss den früheren Bewertungsweisungen, für die Eigenmietwerte eine Bandbreite zwischen 60% und 70% einer Marktmiete und für die Vermögenssteuerwerte eine solche zwischen 70% und 100% des Verkehrswerts angestrebt. Tiefer liegende Bandbreiten hätten zur Folge, dass die Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte teilweise unter 60% einer Marktmiete bzw. unter 70% des Verkehrswertes lägen. Damit würden jedoch die Mindestgrenzen für die Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte unterschritten, wie sie nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu beachten sind.

Weiter kann auch auf die Weisungen der Finanzdirektion vom 21. Juni 1999 betreffend Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unter-  
nutzung und betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigen-  
mietwert in Härtefällen hingewiesen werden (Zürcher Steuerbuch Nrn. 15/  
700 und 15/720). Diese kommen insbesondere bei Personen mit geringem  
Einkommen wie AHV- oder IV-Bezügerinnen und -Bezüger zum Tragen.  
Gemäss diesen Weisungen kann, sofern die darin vorgesehenen Voraus-  
setzungen erfüllt sind, auch ein tieferer Eigenmietwert angewendet wer-  
den, als er sich aufgrund der Weisung 2009 ergibt.

Zusätzliche steuerliche Massnahmen zugunsten der Hauseigentüme-  
rinnen und Hauseigentümer würden den zulässigen rechtlichen Rahmen  
überschreiten, wie er sich aus dem Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990  
über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemein-  
den (StHG, SR 642.14) und der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu  
den Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerten von Liegenschaften ergibt.  
Im Übrigen ist derzeit keine neue Bewertungsweisung geplant.

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

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
**Husi**