

Sitzung vom 5. Februar 1997

270. Anfrage (Grundlagen für die steuerliche Liegenschaftenbewertung 1997)

Kantonsrat Johann Jucker, Neerach, hat am 2. Dezember 1996 folgende Anfrage eingereicht:

Die Berechnungsgrundlagen für die steuerliche Neubewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte, gültig ab 1. Januar 1997, liegen den Gemeinden vor.

In diesem Zusammenhang stelle ich der Regierung folgende Fragen:

1. Wie haben die beauftragten Sachverständigen die Lageverhältnisse vor Ort überprüft?
2. Wie wurde im Sinne der regierungsrätlichen Weisung vom 21. August 1996 der gebotenen Zurückhaltung Nachachtung verschafft?
3. Wie wurde bei der Ermittlung der steuerlich massgebenden Landwerte die Markttendenz gewichtet?
4. Weshalb konnten sich die Gemeinden zur Preisbandbreite in ihrem Gebiet nicht äussern, obwohl dies in der erwähnten Weisung ausdrücklich vorgesehen ist?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Johann Jucker, Neerach, wird wie folgt beantwortet:

1. Gemäss der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 21. August 1996 (Weisung 1996) werden, abgesehen von den landwirtschaftlichen Liegenschaften, die zum Ertragswert bewertet werden, vier Bauland-Kategorien unterschieden, für welche die steuerlich massgebenden Landwerte nach unterschiedlichen Methoden festgelegt werden. Dabei gilt im wesentlichen folgendes:

Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum:

- Unüberbautes Land: Für jede Gemeinde wird eine Preisbandbreite festgelegt. Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Lageklassen zugeordnet, wobei eine Gemeinde in der Regel drei bis fünf Lageklassen aufweist. Im Rahmen der Preisbandbreite wird für jede Lageklasse der steuerlich massgebende Landwert festgelegt (Ziffer 8 Weisung 1996).
- Überbautes Land: Hier ist weiter zu unterscheiden:
 - Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken: Bei der Ermittlung des Vermögenssteuerwertes ist auf den steuerlich massgebenden Landwert abzustellen, wie er für entsprechendes unüberbautes Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum gilt, wobei dem Umstand der Überbauung durch einen Einschlag von 20 Prozent Rechnung zu tragen ist (Ziffer 19 Weisung 1996).
 - Mehrfamilienhäuser: Bei diesen entspricht der Vermögenssteuerwert dem Ertragswert, weshalb sich die Festlegung eines Landwertes erübrigt (Ziffer 28 Weisung 1996).

Bauland für Einfamilienhäuser:

- Unüberbautes Land: Der steuerlich massgebende Landwert beträgt 70 Prozent der entsprechenden Werte für unüberbautes Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziffer 9 Weisung 1996).
- Überbautes Land: Bei der Ermittlung des Vermögenssteuerwertes ist auf den steuerlich massgebenden Landwert abzustellen, wie er für entsprechendes unüberbautes Bauland für Einfamilienhäuser gilt, wobei dem Umstand der Überbauung durch einen Einschlag von 20 Prozent Rechnung zu tragen ist (Ziffer 19 Weisung 1996).

Bauland für Geschäftshäuser:

- Unüberbautes Land: Mit einem Zentrum-Peripherie-Modell werden die Gemeinden bestimmten Gemeindetypen zugeteilt. Aufgrund von Vergleichshandänderungen an entsprechendem Bauland werden für die einzelnen Gemeindetypen in der Regel einheitliche Landwerte festgelegt (Ziffer 10 Weisung 1996).

– Überbautes Land: Bei bestehenden Geschäftshäusern entspricht der Vermögenssteuerwert dem Ertragswert, weshalb sich die Festlegung eines Landwertes erübrigt (Ziffer 28 Weisung 1996).

Bauland für industrielle und gewerbliche Bauten:

– Unüberbautes Land: Der Landwert wird nach der gleichen Methode festgelegt, wie sie bei unüberbautem Bauland für Geschäftshäuser gilt (Ziffer 11 Weisung 1996).

– Überbautes Land: Bei der Ermittlung des Vermögenssteuerwertes ist auf den steuerlich massgebenden Landwert abzustellen, wie er für entsprechendes unüberbautes Bauland für industrielle und gewerbliche Bauten gilt, wobei dem Umstand der Überbauung durch einen Einschlag von 20 Prozent Rechnung zu tragen ist (Ziffer 40 Weisung 1996).

Gegenstand der vorliegenden Fragen bilden offenbar zum einen die Landwerte für unüberbautes Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum und zum anderen die aus diesen Werten abgeleiteten Landwerte, auf die bei erstelltem Stockwerkeigentum wie auch bei unüberbautem und überbautem Bauland für Einfamilienhäuser abzustellen ist. Mit der Ermittlung der Landwerte, insbesondere auch der Preisbandbreiten, war die Firma Wüest & Partner, Zürich, beauftragt worden.

2. Für die Einteilung des Gemeindegebiets in die massgebenden Lageklassen waren im wesentlichen die folgenden Faktoren ausschlaggebend: Immissionen, Aussicht/Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Zone/Umgebung. Die Einteilung erfolgte zunächst aufgrund der Gemeindeübersichtspläne (Massstab 1:5000), der Zonenpläne, der Erschliessungs- und Verkehrspläne, von weiteren Sondernutzungsplänen, der Bauordnungen, des Strassenlärmkatasters sowie der Fluglärmbelastung. In einem zweiten Schritt wurde die so gewonnene Einteilung von Mitarbeitern der Firma Wüest & Partner vor Ort überprüft. Daraufhin folgte in einem dritten Schritt eine weitere Überprüfung durch Experten des Schweizerischen Verbandes der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich. Auch diese Experten haben die Einteilung der Lageklassen teilweise vor Ort überprüft. Schliesslich wurden die Gemeindepläne mit der so bereinigten Lageklasseneinteilung den Gemeinden zur Vernehmlassung zugestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Gemeinden führten teilweise zu weiteren Anpassungen. In einem kleineren Teil der Gemeinden führte die Firma Wüest & Partner mit den zuständigen Gemeindebehörden eingehende Aussprachen durch.

3. Bei der Ermittlung der Preisbandbreiten in den Gemeinden wurde zwar von den effektiven Marktverhältnissen ausgegangen. Die schliesslich massgebenden Werte, einschliesslich des Einschlags von 20 Prozent für überbautes gegenüber unüberbautem Land (siehe Übersicht in Ziffer 1), wie auch die Regeln für die Ermittlung der Zeitbauwerte wurden jedoch so festgelegt, dass die Vermögenssteuerwerte wie auch die Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum gemäss den Berechnungen der Firma Wüest & Partner aufgrund von entsprechenden Vergleichsobjekten (veräusserte bzw. vermietete Objekte) durchschnittlich nur rund 60 Prozent der Marktwerte ausmachen. Dieses Ergebnis gilt im übrigen auch für die Vermögenssteuerwerte von Mehrfamilienhäusern.

4. Die für jede Gemeinde festgelegten Preisbandbreiten beruhen unter anderem auf umfassendem und neuestem Datenmaterial zu Veräusserungs- und Mietpreisen in den Jahren 1994 und 1995. Zudem wurden, wie erwähnt, die Preisbandbreiten und auch die Landwerte für die einzelnen Lageklassen so festgelegt, dass die Vermögenssteuerwerte wie auch die Eigenmietwerte durchschnittlich nur rund 60 Prozent der Marktwerte betragen (siehe Ziffer 3). Damit ist aber auch allfälligen Reduktionen auf dem Liegenschaftenmarkt, die erst in naher Zukunft eintreten, hinreichend Rechnung getragen worden.

5. Es trifft zu, dass gemäss Ziffer 7 Abs. 1 Weisung 1996 die steuerlich massgebenden Landwerte in Zusammenarbeit mit den Gemeinden durch Sachverständige, die von der Finanzdirektion beauftragt werden, festgelegt werden. Dabei bestand jedoch von vornherein die Absicht, die Preisbandbreiten für alle Gemeinden nach gleichen, einheitlichen Kriterien festzulegen. Hingegen sollte es Sache der Gemeinden sein, bei Bedarf entsprechendes Grundlagenmaterial zur Verfügung zu stellen, und insbesondere wurden sie bei der Festlegung der Lageklassen miteinbezogen.

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

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi