

Sitzung vom 16. Juni 1993

**1838. Anfrage (Eigenmiete und Vermögensberechnung  
bei Liegenschaften, welche unter Denkmal- oder Heimatschutz stehen)**

Kantonsrat Werner Müller, Seuzach, hat am 26. April 1993 folgende Anfrage eingereicht:

Mit den neuen Grundlagen für die Steuerberechnung bei Eigenheimbesitzern sind durch die Einkommens-, aber auch durch die Vermögenssteuerberechnungen Härtefälle entstanden. Diese Anfrage betrifft Eigenheimbesitzer von Liegenschaften, welche unter Denkmal- oder Heimatschutz stehen. Es ist mir bekannt, dass schon vor der neuen Steuerberechnungsart eine Weisung bestand, die Ausnahmen in der Berechnung für solche Liegenschaften gestattet. Scheinbar werden aber Steuererklärungen dieser Art, ohne die Weisung vom 10. Juni 1992 zu beachten, von der Steuerabteilung entschieden.

In diesem Zusammenhang ersuche ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der Regierungsrat bereit, der Weisung vom 10. Juni 1992 über die Bewertung der Liegenschaften Nachachtung zu verschaffen? Oder ist diese Weisung geändert worden?
2. Ist diese Sonderbewertung gemäss der Weisung nur durch einen Rekurs zu erreichen?
3. Ist der Regierungsrat nicht auch der Meinung, dass insbesondere Häuser, die nach denkmalpflegerischen Vorschriften mit eigenen Mitteln Unterhalten werden und in gutem Zustand sind, ganz besonders zu dieser Kategorie Häuser zählen?
4. Wie viele Objekte haben bis jetzt von dieser Ausnahmeregelung profitiert?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Anfrage Werner Müller, Seuzach, wird wie folgt beantwortet:

Unter Heimatschutz stehende Gebäude haben unter Umständen einen verhältnismässig hohen Bauwert (bzw. Wiederherstellungswert), was sich auch in dem von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswert niederschlagen kann. Das wiederum kann sich auf den Vermögenssteuerwert und - bei Eigennutzung einer Liegenschaft - auch auf den steuerbaren Eigenmietwert erhöhend auswirken. Denn im Kanton Zürich werden bekanntlich im Regelfall weder der Vermögenssteuerwert noch der Eigenmietwert aufgrund einer Einzelschätzung ermittelt. Vielmehr ist seit je eine formelmässige, schematische Bewertung vorgesehen, wobei für den Bauwert eines Gebäudes auf den erwähnten Basiswert abgestellt wird.

Bis Ende des Steuerjahres 1992 war die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 8. September 1982 anwendbar. Ergab sich danach ein - im Vergleich zu einem marktüblichen Mietzins - zu hoher Eigenmietwert, so war jene Bestimmung in der Weisung zu beachten, wonach in Ausnahmefällen die Festsetzung von niedrigeren Mietwerten vorbehalten blieb. Als solche wurden dabei unter anderem die unter Heimatschutz stehenden Liegenschaften erwähnt (Ziffer 42). Auch bezüglich des Vermögenssteuerwerts war vorgesehen, dass bei Vorliegen besonderer Verhältnisse von den ordentlichen Bewertungsregeln abgewichen werden konnte (Ziffer 38).

In dieser Hinsicht hat die auf den Beginn des Steuerjahres 1993 in Kraft getretene Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 10. Juni 1992 keine Änderungen zur Folge. Auch in dieser Weisung wird festgehalten (Ziffer 68):

"Liegen besondere Verhältnisse vor, so können Vermögenssteuer- und Eigenmietwert unter Berücksichtigung des Einzelfalls geschätzt werden."

Daraus ist ersichtlich, dass auch in Zukunft bei unter Heimatschutz stehenden Liegenschaften von den allgemeinen Bewertungsregeln abgewichen werden kann, soweit diese aus den erwähnten Gründen zu Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerten führen, die im Vergleich zu den marktüblichen Werten als zu hoch erscheinen. Falls seitens des Steuerpflichtigen der Nachweis dafür geleistet wird, ist somit eine Bewertung unter Berücksichtigung des Einzelfalls von Amtes wegen vorzunehmen. In diesem Rahmen kann dem Anliegen ohne weiteres entsprochen werden.

Im übrigen fehlen entsprechende statistische Unterlagen, welche eine Aussage zuliessen, in wie vielen Fällen bei unter Heimatschutz stehenden Liegenschaften von den allgemeinen Bewertungsregeln abgewichen werden musste.

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

Zürich, den 16. Juni 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:  
**Roggwiller**