

A N F R A G E von Rolf Walther (FDP, Zürich)

betreffend Neubewertung von Liegenschaften des Finanzvermögens

In zahlreichen Gemeinden des Kantons Zürich erfolgten auf der Basis des «Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern über die Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens per 1. Januar 2006» grössere Veränderungen/Reduktionen des Eigenkapitals, speziell als Folge der Neubewertung von Baurechtsliegenschaften und günstig vermieteten Altbauten. Zielsetzung der Neubewertung der Liegenschaften sei jedoch die Anpassung der bisherigen Bilanzwerte an die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse.

Die im Kreisschreiben verfügte Bewertungsvorschrift von Grundeigentum mit Baurechten entspricht zwar einer alten, aber falschen Praktikermethode und führt bei den nun tiefen Hypothekarzinsätzen zu gänzlich falschen Ergebnissen. Richtig wäre die Kapitalisierung des Baurechtszinses mit dem im Baurechtsvertrag vereinbarten Zinssatz. Bei vereinbarten Veränderungen des Zinssatzes (meist in Anlehnung an den Hypothekarzinsatz) ergibt sich zwar ein anderer Baurechtszins, jedoch verändert sich der Landwert durch die so vereinbarte Veränderung des Hypothekarzinses nicht. Mit der falschen Anleitung mit einem fixen Kapitalisierungssatz von 6 % entstehen gerade durch die heute tiefen Zinssätze massive und falsche Wertreduktionen. Ebenfalls falsche Beurteilungen entstehen durch die undifferenzierte Ertragswertbetrachtung bei günstig vermieteten Liegenschaften. Durch die Neubewertung der Liegenschaften per 1. Januar 2006 wurde allein in einer Gemeinde das Eigenkapital von 8,4 Mio. Franken um 2,2 Mio. Franken durch die entsprechende Verfügung des Gemeindeamtes des Kantons Zürich reduziert. In verschiedenen Gemeinden fehlt das Fachwissen, um das Ergebnis der Liegenschaftsbewertungen zu hinterfragen.

Dazu stellen sich folgende Fragen, die ich den Regierungsrat bitte zu beantworten:

1. Ist dem Regierungsrat die Konsequenz dieser Bewertungsvorschriften und die nicht erreichte Zielsetzung bewusst? Ist diese beabsichtigt? Wenn ja, mit welchen Begründungen?
2. Sollen auch die Liegenschaften des Kantons Zürich nach den Formeln des erwähnten Kreisschreibens beurteilt werden? Warum nicht und warum haben die Gemeinden keinen Spielraum für eine zielkonforme Bewertung der Liegenschaften?
3. Sollten die Liegenschaften des Kantons Zürich unterschiedlich zu jenen der Gemeinden beurteilt werden, stellt sich die Frage warum und wie bei einer angestrebten harmonisierten Rechnungslegung (mit IPSAS) unterschiedliche Liegenschaftsbewertungen konsolidiert werden?
4. In wie vielen Gemeinden sind durch die Neubewertung bei einzelnen Liegenschaften Bewertungsverluste errechnet worden, um welche Summen handelt es sich dabei und in wie vielen Gemeinden sind durch die Neubewertungen gar negative Eigenkapitalkorrekturen erfolgt? Um welche Summen handelt es sich dabei? Warum sind bei den seit 1996 markant steigenden Liegenschaftspreisen solche Korrekturen nicht überprüft worden?

5. In wie vielen Gemeinden sind zu tiefe Verkehrswerte zu korrigieren? Wer ist für eine Richtigstellung der offensichtlich falschen Bewertungsergebnisse zuständig? Wie wird die Richtigstellung in den Gemeinden veranlasst, damit bei Diskussionen über das Eigenkapital der Gemeinde von richtigen Werten ausgegangen werden kann?
6. Ist davon auszugehen, dass die Stadt Zürich ihr bedeutendes Immobilienvermögen, mit vielen Baurechtsliegenschaften und vielen günstig vermieteten Altbauten, zielkonform, entsprechend den aktuellen wirtschaftlichen Verhältnissen neu bewerten kann?

Rolf Walther