

10. Regelmässige Festsetzung der Vermögenssteuerwerte

Parlamentarische Initiative Melanie Berner (AL, Zürich), Stefan Feldmann (SP, Uster), Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich) vom 29. März 2021

KR-Nr. 95/2021

Melanie Berner (AL, Zürich): Wer eine Liegenschaft besitzt, weiss, dass diese Teil seines Vermögens ist und als solche versteuert werden muss. Wie hoch der steuerliche Wert der Liegenschaft ist, wird von den Steuerbehörden festgelegt. Bei der Festsetzung dieses Steuerwertes sind die Steuerbehörden allerdings nicht völlig frei: Er muss zwingend zwischen 70 und 100 Prozent des Marktwertes liegen. Fällt der Steuerwert darunter, muss er angepasst werden. So sind die Vorgaben der Bundesverfassung und des Gesetzes. Ein über Jahre starkes Ansteigen der Immobilienmarktpreise ist ein gewichtiger Grund, die Steuern von Immobilien zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, insbesondere dann, wenn der gängige Steuerwert von Immobilien sich seit jeher näher bei den 70 als bei den 100 Prozent bewegt, was bekanntermassen im Kanton Zürich der Fall ist. Ein weiterer gewichtiger Grund für eine Überprüfung der Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften im Kanton Zürich sind die zwei Entscheide des Steuerrekursgerichts und des Verwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2020. Beide Gerichte haben festgestellt, dass die Vermögenssteuerwerte der Zürcher Liegenschaften mittlerweile durchwegs unter 70 Prozent liegen, und erachten eine generelle Neubewertung der Liegenschaften als notwendig. Nicht ganz so sicher, ob eine solche Anpassung tatsächlich nötig ist beziehungsweise ob die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren tatsächlich gestiegen sind, scheint Finanzdirektor Ernst Stocker zu sein. So hat seine Direktion Anfang dieses Jahres angekündigt, erst einmal ein Fachgutachten in Auftrag zu geben, um die Marktentwicklung vertieft zu prüfen. Wir begrüssen dies durchaus als Teilerfolg unseres Vorstosses und erwarten die Ergebnisse des Fachgutachtens ungeduldig.

Ja, die Überprüfung der Steuerwerte von Liegenschaften ist eine aufwendige Geschichte. Bis ins 2009 allerdings hat die Regierung alle drei bis vier Jahre eine generelle Neubewertung des Verkehrswertes von Grundstücken vorgenommen, was ja auch Sinn macht, da sich eine Erhöhung der Steuerwerte eben auch in Steuereinnahmen niederschlägt. Daher ist es schon bemerkenswert und eigentlich skandalös, dass der Finanzdirektor (*Regierungsrat Ernst Stocker*) nicht schon lange aktiv geworden ist. Mir stellt sich da die Frage, wie ein Finanzdirektor dabei zuschauen kann, wie seinem Kanton, seinem Budget jährlich Millionen an Steuereinnahmen entgehen. Aus Sicht der Alternativen Liste ist es eben bezeichnend für die selbsternannte Partei des kleinen Mannes, die eben in Tat und Wahrheit eine Partei für Vermögenden und die Besitzenden ist. Der zwölfjährige Verzicht auf die Neubewertung der Liegenschaften im Kanton Zürich war und ist nämlich nichts anderes als ein jährlich wiederkehrendes grosses Steuergeschenk. Damit sich dieses Spiel in Zukunft nicht endlose Male wiederholen kann, verlangen wir mit der vorliegenden PI, dass generelle Neubewertungen von Grundstücken wie

auch eine generelle Neubemessung der Eigenmietwerte in regelmässigen Abständen mindestens alle fünf Jahre vorgenommen werden oder wenn die Mietpreissteigerung höher als 20 Prozent ist.

Der sozialpolitischen Dimension im Hinblick auf den Eigenmietwert sind wir uns bewusst. In diesem Bereich bleibt uns allerdings vorerst nur der Blick nach Bern, wo seit Jahren um eine akzeptable Lösung gerungen wird. Ich weiss nicht, ob wir heute die nötigen 60 Stimmen zusammenbekommen, es ist sehr knapp. Ich habe aber der FDP vorhin bei ihrem Votum zur Grundstückgewinnsteuer (*KR-Nr. 69/2021*) sehr gut zugehört. Sie hat ganz klar gesagt, dass Steuern regelmässig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden müssen. Ich verlasse mich daher auf die Konsequenz der FDP und auf zwei, drei Stimmen aus diesen Reihen. Besten Dank dafür.

Wir verlangen mit unserer PI kein neues Gesetz. Wir fordern, dass geltendes Recht konsequent angewendet wird. Falls Sie das ebenfalls wollen, unterstützen Sie unsere PI. Besten Dank.

Marcel Suter (SVP, Thalwil): Ich sage es gleich am Anfang: Natürlich, niemand kann bestreiten, dass in den letzten Jahren, bald Jahrzehnten die Liegenschaften beziehungsweise deren Preise nur eine Richtung kennen: nach oben, mit allen Vor- und durchaus auch vielen Nachteilen, die das mit sich bringt. Wenn jemand eine Wohnung oder ein Haus kaufen will, ist das je länger desto mehr nicht möglich, zumindest nicht am Zürichsee, wo ich bereits mein Leben lang lebe, und auch überall sonst wird es immer weniger finanzierbar. Übrigens oute ich mich gleich am Anfang als Mieter und daher nicht Direktbetroffener dieser Vorlage.

Die SVP kann diese PI aber nicht unterstützen, die eigentlich nur ein Ziel hat, die Steuern für Liegenschaftenbesitzer zu erhöhen. Dies wird ersichtlich, wenn man diese PI liest. Sie zeigt die klare Richtung auf beziehungsweise ist von den Linksgünen so gewollt: Es wird jeweils nur von Preis- und Mietsteigerungen gesprochen, aber es wird vergessen, dass die Preise und die Mieten auch sinken können und die Chancen dazu steigen. Denn schon sehr lange steigen diese Preise ja an – die Mieten sind teilweise schon gesunken, je nachdem, vom Hypothekarzins her – und die Gefahr einer Blase ist grösser denn je. Das können wir immer wieder lesen und irgendwann wird es dann auch einmal soweit sein, das zeigt die Geschichte. Irgendwann geht es eben auch wieder einmal in die andere Richtung, und dies wird nicht gleich berücksichtigt, weil nur von Steigerungen von mindestens 20 Prozent geschrieben wird, aber nicht vom umgekehrten Fall. Treffen würde diese PI übrigens sehr oft Menschen im Rentenalter, die zwar Wohneigentum haben, aber oft nicht viel Einkommen beziehungsweise sonstiges Vermögen. Diese haben in der Regel gar nicht vor, die Liegenschaft zu verkaufen, sondern bleiben darin wohnen, so lange sie gesundheitlich können. In meinem Umfeld ist das die grosse Mehrheit. Die Leute sind 80, gehen auf die 90 zu, niemand will da verkaufen. Die bleiben so lange, bis sie wortwörtlich rausgetragen werden, und ich kann das auch verstehen. Wir sind daher dagegen, dass unter anderem diese

spezielle Personengruppe mehr belastet wird für eine theoretische Wertsteigerung, von der sie keinerlei direkten Nutzen haben; vielleicht einmal ihre Nachkommen, aber sie selber nicht.

Ebenfalls nicht erwähnt wurde, dass eine laufende Anpassung alle paar Jahre auch innerhalb der Verwaltung durchaus viel Zeit und Geld kosten will. Noch mehr Beamte in diesem Bereich wollen wir auch nicht. Wir sehen den Antrag auf Stellenerhöhung seitens der gleichen Parteien schon vor uns. Zusätzlich ist der Zeitpunkt suboptimal, es wurde gerade von meiner Vorrednerin auch schon erwähnt, jetzt, da endlich Bewegung auf nationaler Ebene ins Thema «Eigenmietwert» kommt. Und ganz grundsätzlich sind wir hier ja als Partei für dessen Abschaffung und nicht für dessen allfällige Erhöhung, genauso wenig, wie wir grundsätzlich für Steuererhöhungen – das sage ich immer wieder – aller Art sind. Aktuell ist aber genau das Gegenteil der Fall. Auf die Liegenschaftsbesitzer im Kanton Zürich kommen von allen Seiten Zusatzbelastungen zu, beispielsweise wenn das kantonale Energiegesetz angenommen wird, oder Stichwort Mehrwertabgabe, die beispielsweise in meiner Gemeinde 40 Prozent beträgt, und so weiter und so weiter. Bitte lehnen Sie die PI ab. Besten Dank.

Stefan Feldmann (SP, Uster): Mein Vorredner hat sich gerade wortreich darüber beklagt, dass man mit dieser PI Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern mehr Geld aus der Tasche ziehen wolle. Es wäre auch überraschend gewesen, wenn er das nicht getan hätte. Er übersieht aber einfach den springenden Punkt: Die Praxis des kantonalen Steueramtes wurde vom Bundesgericht als rechtswidrig eingestuft und das Bundesgericht hat das mit sehr klaren Worten getan. Und da erwarte ich eigentlich von jeder Parlamentarierin und jedem Parlamentarier, die oder der den Rechtsstaat respektiert, dass sie oder er das, erstens, zur Kenntnis nimmt und sich dann, zum zweiten, Gedanken darüber macht, wie der Kanton Zürich wieder zu einem rechtskonformen Zustand zurückkehren kann. Rechtskonform wäre es, wenn der Kanton nun nach zwölf Jahren die Vermögenswerte wieder der Realität anpassen würde, etwas, was er früher regelmässig gemacht hat, so etwa im Jahr 1992, dann wieder vier Jahre später im Jahr 1996, dann wiederum drei Jahre später 1999, wiederum vier Jahre später 2003 und dann letztmals sechs Jahre später wieder 2009. Wir sehen also: Früher wurde das regelmässig gemacht, so alle vier, fünf, sechs Jahre. Mir scheint es selbsterklärend zu sein, dass es nach zwölf Jahren nun wieder mal Zeit für eine Anpassung wäre. Leider aber, so muss man sagen, macht die Finanzdirektion nicht vorwärts. Wie man der Antwort auf die Anfrage Bütikofer (*Altkantonsrat Kaspar Bütikofer*), Feldmann, Pokerschnig (*KR-Nr. 395/20*) entnehmen kann, und sie macht das mit ziemlich fadenscheinigen Gründen: Man wolle mit einem Fachgutachten sicherstellen, dass temporäre Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilienpreise ausgeklammert werden können. Mit Verlaub, Herr Finanzdirektor, in zehneinhalb dieser zwölf Jahre gab es keine Corona-Pandemie, dieser Verweis ist lächerlich und an den Haaren herbeigezogen und zeigt: Die Finanzdirektion scheut sich, dieses Thema an die Hand zu nehmen. Auch deshalb ist die vorläufige Unterstützung dieser PI wichtig, damit der Finanzdirektor den heissen Atem des Kantonsrates im Nacken spürt.

Und weil der Finanzdirektor das Thema offenbar gerne auf die lange Bank schieben möchte, ist es angezeigt, das Steuergesetz so anzupassen, wie es die PI vorschlägt. So soll im Steuergesetz verankert werden, dass die Anpassung mindestens alle fünf Jahre zu erfolgen hat, und das kann, Marcel Suter, nur am Rande, auch eine Anpassung nach unten sein, oder aber, wenn die Preissteigerung 20 Prozent übersteigt. Der Ansatz, den wir hier gewählt haben, ist nicht neu und auch nicht ausserordentlich. Beim Ausgleich der kalten Progression haben wir vor einiger Zeit bereits einen ähnlichen Mechanismus verankert. Auch da wollte der Regierungsrat damals seine Arbeit nicht machen, weshalb der Kantonsrat dann diesen Automatismus eingeführt hat, damit der Regierungsrat sich nicht mehr verweigern kann. Dies scheint hier auch angebracht zu sein, wenn der Regierungsrat seiner Aufgabe nicht nachkommen will, und das hat er mit seiner Beantwortung der Anfrage deutlich gemacht. Er will diese Veranlagungspraxis auf die lange Bank schieben, dabei verlangt das Bundesgericht das Gegenteil. Es verlangt, dass die Veranlagungspraxis wieder rechtskonform zu erfolgen hat. Wir als Gesetzgeber in diesem Kanton stehen hier in der Verantwortung, den Regierungsrat dazu zu bringen, dass er diesem Urteil des Bundesgerichts Nachachtung verschafft. Ich danke Ihnen für die Unterstützung dieser PI. Besten Dank.

Martin Farner-Brandenberger (FDP, Stammheim): Ich gebe meine Interessenbindungen bekannt: Ich bin Präsident des Hauseigentümergebietes Region Winterthur, bin im Vorstand des kantonalen Verbands Zürich und im schweizerischen Verband. Die FDP lehnt höhere Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften ab. Statt Hauseigentümer steuerlich zu entlasten, sollen sie in Zukunft sogar noch mehr Steuern zahlen. Die FDP setzt sich für massvolle Steuern und Gebühren ein. Dass im Gegensatz dazu eine Kantonsratsmehrheit die Steuerlast für Hauseigentümer in Zukunft weiter erhöhen will, goutieren wir nicht; nicht zuletzt auch deshalb, weil der Fiskus bereits heute fürstlich von den Steuern, Abgaben und Gebühren der Hauseigentümer profitiert. So zahlen Haus- und Grundeigentümer nebst den jährlich anfallenden Vermögenssteuern, die mit dieser PI erhöht werden sollen, Erschliessungsgebühren bei der Veräusserung der Grundstücke – wir haben es vorhin gehört – hunderte Millionen Franken in die Kassen der Zürcher Gemeinden. Seit neuestem kommt in vielen Gemeinden eine Ein-, Um- oder Aufzoning bei der Mehrwertabgabe dazu, vor allem in den linken Städten ist diese enorm. Auflagen im energetischen Bereich, die zu einer Verteuerung des Wohnraums führen – für Hauseigentümer, wie auch, ich betone es, für Mieter –, kommen ebenfalls dazu. Was wollen Sie noch mehr, liebe Kolleginnen und Kollegen von AL, SP und Grünen? Ich zitiere Herrn Bischoff (*Markus Bischoff bei der Behandlung von KR-Nr. 94/2021*), kriegen Sie den Hals wirklich nicht genügend voll? Im Weiteren warten wir effektiv das Gutachten der Finanzdirektion ab, das wir in den nächsten Monaten sicherlich bekommen werden. Dass vor diesem Hintergrund linke Parteien mit dieser PI verlangen, dass die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften in Zukunft regelmässig neu angepasst werden sollen, lehnen wir entschieden ab. Abgesehen davon, dass eine regelmässige Neubewertung auch eine regelmässige Anpassung des Eigenmietwerts nach sich ziehen müsste,

wird dies den Steuerzahler auch noch Geld kosten. Lehnen Sie die PI zusammen mit der FDP ab. Danke.

Cristina Cortellini (GLP, Dietlikon): Von spektakulärer Rüge und bundesrechtswidriger Unterbewertung ist hier die Rede – grosse Worte. Eigenmietwerte von Wohneigentum und Grundstücken sollen öfters Neubewertet werden, um vermeintliche Wertsteigerungen rascher abzuschöpfen. Da in Zürich der Vermögenssteuerwert seit zwölf Jahren nicht mehr angepasst wurde, wird davon ausgegangen, dass er zu tief ist. Deshalb wurde das kantonale Steueramt gerügt. Doch es ist nicht bloss eine Umsetzung von Bundesvorgaben, welche übrigens einen hohen bürokratischen Aufwand auslösen, konkret birgt sie die Gefahr, Familien und Senioren auf die Strasse zu setzen. Ist Cash vorhanden? Eigentümer, die nicht verkaufen, haben zunächst nichts von einer Wertsteigerung. Problematisch wird es, wenn die Besteuerung des fiktiven Eigenmietwertes nicht mehr durch das effektiv verfügbare Einkommen tragbar ist. Eigentümer, meistens Senioren, welche ihre Hypothek abbezahlt haben, würden so noch stärker zur Kasse gebeten und schlimmstenfalls aus ihrem Wohneigentum vertrieben. Und wehret den Anfängen, auch Wohnbaugenossenschaften haben vielfach den ursprünglichen Baulandwert in den Büchern und müssten eine Neubewertung hinnehmen. Das wäre ein Schuss ins Knie und nicht im Sinne der Absender, die mit dem Vorstoss günstigen Wohnraum verteuern. Ja, das Konstrukt Eigenmietwert ist umstritten. Die Abschaffung des Eigenmietwerts wurde vielfach verlangt, doch kein Vorschlag war mehrheitsfähig. Und heute soll dieses fiktive Einkommen erhöht werden. Beim Verkauf des Eigenheims kann ein Gewinn erzielt werden, welcher versteuert wird. Dann ist auch zusätzliches Cash vorhanden, um die Steuer zu bezahlen, beim Eigenmietwert nicht.

Wir Grünliberalen werden diese PI nicht unterstützen.

Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich): Seit über zehn Jahren sind die steuerlichen Werte der Liegenschaften im Kanton Zürich unverändert. Das wirkt sich auf die Steuerrechnung für die Eigentümerinnen und Eigentümer aus. Denn der Wert ihrer Liegenschaft gehört in die Steuererklärung und ist abzüglich der darauf lastenden Hypothek massgeblich für die Vermögenssteuer und auf den Eigenmietwert, der zum Einkommen hinzukommt. Seit 2009 wurde keine generelle Neubewertung mehr vorgenommen. Die Preise für Immobilien hingegen sind, wie wir alle wissen, seither stark angestiegen. Am 14. Februar 2020 hat das Steuerrekursgericht des Kantons Zürich entschieden, dass die steuerliche formelmässige Bewertung von Liegenschaften den effektiven Verkaufswert nicht mehr korrekt abbildet. Das Gericht spricht sogar von einer ständigen gesetzeswidrigen Praxis. In früheren Jahren hat der Regierungsrat in regelmässigen Abständen eine generelle Neubewertung des Verkehrswerts von Grundstücken vorgenommen. Weshalb diese Regelmässigkeit eingestellt wurde, ist offen. Es ist jedoch stossend, dass ausgerechnet in einer Zeit, wo wir hohe Wertsteigerungen verzeichnen, darauf verzichtet wurde, denn Vermögen muss, unabhängig davon, wie es angelegt ist,

steuerlich gleichbehandelt werden. Weil wir keine Ungleichbehandlung der Steuerzahlenden wollen und der Zustand im Kanton Zürich ohnehin unrechtsmässig ist, soll der frühere Zustand der regelmässigen Neubewertung gesetzlich festgeschrieben werden. Es sollen klare Spielregeln bestehen, in welchen mit einer Regelmässigkeit die Steuerwerte neu festgelegt werden müssen. Weil von einer Neubewertung auch der Eigenmietwert betroffen ist, besteht hier tatsächlich ein sozialpolitisches Problem. Gerade weil sich die BVG-Renten (*Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge*) im Sinkflug befinden, ist es attraktiv, in Wohneigentum als Altersvorsorge zu investieren und gleichzeitig die Belastung durch Hypotheken tiefzuhalten. Werden dann Personen mit schmaler Rente durch den Eigenmietwert zusätzlich besteuert, ist das ein echtes Problem. Dieses Problem scheint erkannt zu sein. In Bundesbern wird um eine saldoneutrale Lösung gerungen. Nun stehen derzeit die unterschiedlichen Forderungen im Raum und es ist nicht absehbar, wann eine akzeptable Lösung zur Abschaffung des Eigenmietwerts gefunden wird.

Wir Grünen wollen nicht noch Jahre zuwarten, bis Bundesbern soweit ist. Uns ist es wichtig, dass die Ungleichbehandlung der Steuerzahlenden aufgehoben wird und in unserem Kanton der unrechtsmässige Zustand behoben wird. Auch angesichts der finanziellen Herausforderungen des Kantons wollen wir es uns nicht leisten, widerrechtliche Steuergeschenke zu tolerieren. Es ist Zeit für eine Korrektur beziehungsweise die Korrektur ist überfällig, deshalb unterstützen die Grünen die PI. Herzlichen Dank.

Ruth Ackermann (Die Mitte, Zürich): Grundsätzlich sollen Liegenschaften gemäss Verkehrswert besteuert werden. Das Steuergesetz soll angepasst werden, wenn dies nötig ist, das heisst, wenn die Bewertung von Liegenschaften deren effektivem Verkehrswert nicht mehr entspricht. Dahinter steht die Mitte-Fraktion. Dies soll jedoch nicht einfach nach einer fixen Frist, zum Beispiel nach fünf Jahren gemacht werden, sondern dann, wenn es nötig ist. Die Mitte-Fraktion unterstützt diese PI aus diesen Gründen nicht.

Beat Monhart (EVP, Gossau): Wenn es nun so ist, dass der Kanton Zürich bezüglich Neubewertung der Vermögenssteuerwerte wieder einmal etwas genauer hinschauen sollte, dann ist das jetzt die Aufgabe der Finanzdirektion. Das ist die eine Sache. Die andere Sache ist es aber, dafür schon mal präventiv einen vorauseilenden Automatismus einführen zu wollen. Diese PI zielt aus meiner Sicht offen auf eine regelmässige Erhöhung der Eigenmietwerte, was sich direkt für die Eigenheimbesitzer auswirken wird. Rund um die Thematik des Eigenmietwerts ist zurzeit sehr viel im Fluss, und wir sind zum jetzigen Zeitpunkt der Ansicht, dass weder zusätzliche Entlastungen noch aber höheren Belastungen angebracht sind. Ich wünschte mir manchmal allgemein etwas mehr Differenziertheit und weniger gegenseitiges Feindbilddenken. Zum Beispiel sind nicht einfach alle Hausbesitzer per se fette Milchkühe, und sie geben auch jetzt schon Milch. Eine Erhöhung der Eigenmietwerte hat auch problematische Folgen für viele Menschen in unserem Kanton. Die EVP wird diese PI nicht vorläufig unterstützen.

Abstimmung

Für die vorläufige Unterstützung der parlamentarischen Initiative KR-Nr. 95/2021 stimmen 59 Ratsmitglieder. Damit ist das Quorum von 60 Stimmen nicht erreicht. Die Initiative ist abgelehnt.

Das Geschäft ist erledigt.