

Sitzung vom 5. März 1997

**532. Anfrage (Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte pro 1997)**

Kantonsrat Eduard Kübler, Winterthur, hat am 3. Februar 1997 folgende Anfrage eingereicht:

Ich ersuche den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Massnahmen wird der Regierungsrat treffen, um der drohenden übermässigen Erhöhung der Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte beim selbstbewohnten Wohneigentum entgegenzuwirken?
2. Ist der Regierungsrat bereit, in Ziffer 50 (Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentümer) seiner Weisung vom 21. August 1996 die Ansätze auf den früheren Stand
  - von 3% (statt 4%) des Land- und Zeitbauwertes für Einfamilienhäuser bzw.
  - von 4% (statt 4,5%) des Land- und Zeitbauwertanteils für Stockwerkeigentum festzulegen?
3. Ist der Regierungsrat bereit, die im Vergleich zur heutigen Situation auf dem Immobilienmarkt teilweise übersetzten Landpreise in enger Zusammenarbeit mit den einzelnen Gemeinden zu überprüfen und nötigenfalls zu reduzieren?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Eduard Kübler, Winterthur, wird wie folgt beantwortet:

1. a) Der Regierungsrat hatte die Firma Wüest & Partner, Zürich, mit der Erarbeitung der Grundlagen für eine neue Bewertungsweise ab Steuerjahr 1997 beauftragt. Auf diesen Grundlagen beruht die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 21. August 1996 (Weisung 1997). Die Firma Wüest & Partner führte entsprechende Vergleichsrechnungen durch, indem sie die Preise für veräusserte Liegenschaften mit den Vermögenssteuerwerten verglich, die sich nach der Weisung 1997 ergeben. Ebenso verglich sie die Mieterträge aus vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen mit den Eigenmietwerten gemäss der Weisung 1997.

Was die Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen betrifft, so ist allerdings zu berücksichtigen, dass bei der Ermittlung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte für diese Vergleichsrechnungen die Lageklassen der Grundstücke noch nicht bekannt waren. Daher blieb damals nichts anderes übrig, als beim Landwert auf den Durchschnitt der Preisbandbreite für die betreffende Gemeinde abzustellen.

Gemäss diesen Vergleichsrechnungen erreichen die Vermögenssteuerwerte für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Durchschnitt 61 bzw. 59 Prozent des Marktwertes und die entsprechenden Eigenmietwerte 61 bzw. 60 Prozent des Marktwertes.

b) Wenn heute geltend gemacht wird, Reaktionen von Liegenschafteneigentümern, die die Mitteilung des Gemeindesteueramtes mit den neuen Werten erhalten hätten, liessen darauf schliessen, dass die Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte gemäss der Weisung 1997 wesentlich höher seien, so erscheint es von vornherein als verfrüht, dazu abschliessend Stellung zu nehmen. Das wird erst möglich sein, wenn auch entsprechende Erfahrungen im Einschätzungsdienst gemacht werden konnten; im kantonalen Steueramt beginnt die Arbeitsperiode für die Prüfung der Steuererklärungen 1997 jedoch erst am 1. Juli bzw. 1. September 1997. Darüber hinaus sind neue Vergleichsrechnungen vorzunehmen, d.h., die Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte sind – anhand einer repräsentativen Zahl von vermieteten bzw. veräusserten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen – mit den aktuellen Marktwerten zu vergleichen. Erst wenn diese unerlässlichen Entscheidungsgrundlagen vorliegen, kann auch über allfällige weitere Massnahmen entschieden werden.

Schon heute kann aber festgehalten werden, dass irgendwelche Änderungen an der Weisung 1997, die rückwirkend ab Steuerjahr 1997 zu berücksichtigen wären, grundsätzlich abzulehnen sind. Denn solche nachträglichen Änderungen lassen sich weder mit dem Gebot der Rechtssicherheit noch demjenigen der rechtsgleichen Behandlung der Steuerpflichtigen vereinbaren. Änderungen an der Weisung 1997, wenn überhaupt, können daher frühestens wieder auf das Steuerjahr 1999 in Erwägung gezogen werden.

2. Wenn der Vermögenssteuer- und/oder der Eigenmietwert im Einzelfall als zu hoch erscheinen, so ist im weiteren auf die verschiedenen Korrekturmöglichkeiten hinzuweisen, die in der Weisung 1997 auch bei der formelmässigen Ermittlung des Vermögenssteuer- und des Eigenmietwertes ausdrücklich vorgesehen werden. Es geht dabei um die folgenden Korrekturmöglichkeiten (siehe auch die ergänzende Wegleitung zur Steuererklärung 1997 für Liegenschaftbesitzer):

a) Beim Landwert

- Wenn die Landfläche einen angemessenen Umschwung übersteigt, so kann diese angemessen reduziert werden (Ziffern 15, 27 und 52 der Weisung 1997).
- Wenn der tatsächliche Quadratmeterpreis wesentlich tiefer ist als der nach der Weisung massgebende Wert, wie z.B. bei ausserordentlichen Lärm- oder anderen Immissionen, denen nicht schon bei der Zuteilung zur betreffenden Lageklasse Rechnung getragen wurde, oder bei entsprechenden privat- oder öffentlichrechtlichen Baubeschränkungen, so kann auch der Quadratmeterpreis angemessen reduziert werden (Ziffer 14 der Weisung 1997).

b) Beim Zeitbauwert

- Ebenso können beim Zeitbauwert entsprechende Korrekturen vorgenommen werden, wenn dieser wesentlich durch Elemente erhöht wird, die sich bei einer Veräusserung nicht in einem entsprechenden Erlös oder bei einer Vermietung nicht in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würden (Ziffern 27 und 52 der Weisung 1997).
- Bei schlecht unterhaltenen, verlotterten Liegenschaften kann gegebenenfalls auch im Rahmen der Altersentwertung eine Korrektur vorgenommen werden (vgl. Ziffer 24 der Weisung 1997).

Ferner sieht die Weisung 1997 auch den sogenannten Unternutzungsabzug vor (Ziffer 53 der Weisung 1997). Alle diese Korrekturen setzen jedoch voraus, dass sie geltend gemacht und begründet werden.

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

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
Husi