

**A N F R A G E** von Eduard Kübler (FdP, Winterthur) und Mitunterzeichnende  
betreffend Erhöhung der Eigenmietwerte und Neubewertung von Liegenschaften

---

Gemäss einer kürzlichen Pressemitteilung der Kant. Finanzdirektion hat der Regierungsrat die Neubewertung von Liegenschaften und die Neufestsetzung der Eigenmietwerte für die Steuern eingeleitet und eine Vernehmlassung dazu eröffnet.

Laut dem Entwurf zu einer "Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte" ist vorgesehen, auf das Haupttaxationsjahr 1993 hin die Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen massiv zu erhöhen. Danach sind grundsätzlich folgende Auswirkungen der neuen Bewertungsregeln gegenüber dem geltenden Recht auf die einzelnen Objekte zu erwarten:

a) **Erhöhung der Verkehrswerte**

um durchschnittlich **161%** für Einfamilienhäuser, **83%** für Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen) und **37%** für Mehrfamilienhäuser. Die entsprechenden Bandbreiten reichen (je nach Objekt) bis zu **200%**!

b) **Erhöhung der Eigenmietwerte**

um durchschnittlich **37%** für Einfamilienhäuser (Bandbreite **0 - 100%**) und Stockwerkeigentum (= Eigentumswohnungen) um durchschnittlich **10%** (Bandbreite jedoch **bis 50%**).

Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sollen allerdings Härtefälle in den Steuerjahren 1993 und 1994 durch eine Erhöhungsbeschränkung auf 60% gemildert werden. Eine vollumfängliche Anpassung der Eigenmietwerte erfolgt jedoch in jedem Falle bei der Einschätzung 1995!

Das beabsichtigte Vorgehen hat in den Kreisen der Haus- und Wohnungseigentümer grosses Unbehagen ausgelöst, werden doch durch solcherart erhöhte Eigenmieten Sparer und Rentner, die jahrzehntelang gespart haben, um ihr Wohneigentum möglichst schuldenfrei zu haben, stark betroffen, da die erhöhten Eigenmieten voll auf die Einkommenssteuer durchschlagen. Die Eigenheimbesitzer werden schon durch die stark angestiegenen Hypozinsen, Unterhaltskosten und Gebührenerhöhungen der öffentlichen Hand betroffen. Jüngere

Leute werden infolge der zusätzlichen steuerlichen Belastung kaum mehr Eigentum bilden können.

Die auf den 1. Januar 1993 vorgesehene massive Erhöhung der Steuerbelastung von Eigenheimen widerspricht allen Bestrebungen zur breiteren Streuung des Grundeigentums im Kanton Zürich. Es wird damit vielen Mitbürgern der Erwerb und vor allem die Erhaltung eines Eigenheimes unverhältnismässig erschwert oder gar verunmöglicht.

Der Regierungsrat wird daher zur Beantwortung der folgenden Fragen eingeladen:

- 1) Weshalb ist der Regierungsrat nicht von der Überlegung ausgegangen, dass eine massvolle Eigenheimbesteuerung eine wichtige Voraussetzung für die breitere Streuung des Wohneigentums ist?
- 2) Weshalb hat der Regierungsrat davon abgesehen, lediglich - wie im Jahre 1989 - eine massvolle prozentuelle Erhöhung der bisherigen Eigenmieten für die Staats- und Gemeindesteuer in Aussicht zu nehmen?
- 3) Ist dem Regierungsrat bekannt,
  - a) dass das Bundesgericht bereits vor einigen Jahren im Falle der Waadtländer Lösung bei der Eigenmietwertbesteuerung ein sehr starkes Entgegenkommen gegenüber dem die Wohnung selbst benutzenden Eigentümer für vor der Verfassung vertretbar erachtete?
  - b) dass eine entsprechende staatsrechtliche Beschwerde gegen das Waadtländer Gesetz über die direkten Steuern (nach welchem der Eigenmietwert bedeutend tiefer unter dem Marktmietwert als im Kanton Zürich liegt) abgewiesen wurde?
  - c) dass in diesem Falle das Bundesgericht die Meinung vertrat, im Rahmen der Wohneigentumsförderung (gemäss Art. 34sexies der Bundesverfassung) verfüge der Gesetzgeber über ein sehr weites politisches Ermessen und schliesslich schaffe auch die Begünstigung langdauerndes Wohneigentums einen verfassungskonformen Anreiz, sich solches zu erwerben?
  - d) Weshalb fand es der Regierungsrat nicht für notwendig, diesen Bundesgerichtsentscheid im Sinne einer positiven Wohneigentumsförderung im Kanton Zürich umzusetzen?
- 4) Weshalb soll künftig kein Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert mehr möglich sein, welcher vor allem älteren Leuten bisher bei tatsächlicher Nutzung eines Teils der Wohnräume wegen Verminderung der Wohnbedürfnisse gewährt wurde?
- 5) Bisher war auf den Eigenmietwert ein angemessener Einschlag zu gewähren, wenn die dem Eigentümer zur Verfügung stehenden Wohnräume unter Berücksichtigung der Ein-

kommens- und Vermögensverhältnisse das Wohnbedürfnis offensichtlich überstiegen, wie dies häufig bei Rentnern der Fall ist.

Weshalb beabsichtigt der Regierungsrat diese Regelung auf den Fall zu beschränken, wenn längerfristig der ermittelte Eigenmietwert höher ist als 40% der Mittel, welcher dem Eigentümer und den zu seinem Haushalt gehörenden selbständig steuerpflichtigen Personen zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen?

- 6) Hat der Regierungsrat selber doch auch Bedenken, dass die Eigenmietwerterhöhung übermässig ausfallen könnte, weshalb er eine (allerdings mit 60% viel zu hoch) angesetzte Begrenzung für die Jahre 1993 und 1994 vorsieht?

Eduard Kübler

Dr. Jean Jacques Bertschi

Irène Enderli

Max Moser