

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 339/2009

Sitzung vom 2. Dezember 2009

**1923. Dringliches Postulat (Verzicht auf neue Eigenmietwert-  
besteuerung auf 2010)**

Kantonsrätin Barbara Steinemann, Regensdorf, hat am 9. November 2009 folgendes Postulat eingereicht:

Der Regierungsrat soll auf die Erhöhung des Eigenmietwertes per 2010 verzichten.

*Begründung:*

Jeder Kanton verfügt über ein anderes System der Eigenmietwertbemessung. Die Methoden der anderen Gliedstaaten ziehen nicht derart hohe Belastungen der Eigenheimbewohner nach sich. So hat beispielsweise Basel-Land in den letzten Jahren die Besteuerung des Eigenmietwertes im Sinne einer deutlichen Entlastung angepasst. Die Revision führte zu Mindereinnahmen beim Kanton Basel-Land von 32 Mio. Franken und auf Ebene der Gemeinden von rund 19 Mio. Franken. Mittelständische Familien werden seit 1. Januar 2007 dadurch spürbar entlastet. Andere Gliedstaaten wie z. B. Schwyz lassen die Liegenschaften individuell schätzen, der Wert hat dann über Jahrzehnte Gültigkeit.

So nicht in unserem Kanton: Hier sollen Hauseigentümer für ihr selbst genutztes Wohnobjekt finanzielle Mehrbelastungen erfahren – im Schnitt rund 10%, bei regionalen Unterschieden. Dies obwohl die Immobilienpreise im Sinken begriffen sind und damit die Basis auf zu hohen Werten aufbauen wird.

Und dies alles in einer Zeit, in der Entlastungen einen klaren wirtschaftlichen Mehrwert bringen und Belastungen eine Verzögerung der Konjunkturerholung bedeuten können. Der Regierungsrat beabsichtigt zudem, die Erhöhung für die laufende Steuerperiode und damit rückwirkend einzuführen. Dieses Vorgehen ist in ordnungspolitischer Hinsicht fragwürdig. Der Steuerzahler wartet zudem nach wie vor auf den Ausgleich der kalten Progression.

Der Kantonsrat hat das Postulat am 16. November 2009 dringlich erklärt.

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Zum dringlichen Postulat Barbara Steinemann, Regensdorf, wird wie folgt Stellung genommen:

Die Erfassung eines Eigenmietwerts für selbst genutzte Liegenschaften im Rahmen der kantonalen (und kommunalen) Einkommenssteuer ist heute durch das Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) vorgegeben (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 StHG).

Bei der Festsetzung des Eigenmietwerts kommt dem Kanton zwar ein gewisses Ermessen zu. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf jedoch der einzelne Eigenmietwert – aus Gründen der von der Bundesverfassung gebotenen rechtsgleichen Behandlung von Wohneigentümerinnen und -eigentümern mit Mieterinnen und Mietern – nicht unter 60% einer marktüblichen Miete fallen (BGE 124 I 145). Ebenso dürfen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Vermögenssteuerwerte für Liegenschaften nicht unter 70% des Verkehrswerts liegen.

Zudem sieht das Zürcher Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (StG; LS 631.1) vor, dass «der Eigenmietwert ... unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumbildung und Selbstvorsorge in der Regel auf höchstens 70% des Marktwertes festzulegen» ist (§ 21 Abs. 2 lit. a StG); gleichzeitig ist vorgesehen, dass «eine schematische, formelmässige Bewertung des Eigenmietwertes» erfolgen kann (§ 21 Abs. 2 Ingress StG). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die schematisch, formelmässig zu bewertenden Eigenmietwerte in einer Bandbreite zwischen 60% und 70% einer marktüblichen Miete liegen müssen.

Bis Ende der Steuerperiode 2008 (Steuerklärungsverfahren im Kalenderjahr 2009) galt für die Festsetzung der Eigenmietwerte die «Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003 (Weisung 2003)» vom 19. März 2003 (LS 631.32).

Im Hinblick auf die Entwicklungen am Liegenschafts- und Wohnungsmarkt ist es unerlässlich, dass eine gestützt auf die erwähnten Vorgaben erlassene Bewertungsweisung des Regierungsrates nach einigen Jahren einer Überprüfung unterzogen wird. Nur so kann sichergestellt werden, dass die vorgegebenen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Im Sommer 2007 wurde daher die Wüest & Partner AG, die seinerzeit auch mit der Vorbereitung der (Bewertungs-)Weisungen 1999 und 2003 betraut war, mit einer Überprüfung der Weisung 2003 – bzw. der sich aus dieser Weisung ergebenden Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte – beauftragt. Diese Überprüfung führte zu folgenden Erkenntnissen:

- Das der Weisung 2003 – und auch der vorangegangenen Weisung 1999 – zugrunde liegende System der schematischen, formelmässigen Bewertung hat sich bewährt.
- Inzwischen liegen jedoch die Vermögenssteuerwerte von selbst genutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Durchschnitt klar unter dem nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu beachtenden Mindestwert von 70% des Verkehrswerts.
- Nach den Untersuchungen der Wüest & Partner AG liegen bei einem Grossteil der selbst genutzten Liegenschaften aber auch die Eigenmietwerte unter der vom Bundesgericht geforderten Mindestgrenze von 60% einer marktüblichen Miete.

Auch mit Bezug auf die Festsetzung der Eigenmietwerte war daher eine Anpassung der bisherigen Weisung 2003 unerlässlich.

Mit der neuen «Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab der Steuerperiode 2009 (Weisung 2009)» vom 12. August 2009 (LS 631.32) – ab dem Steuerklärungsverfahren für die Steuerperiode 2009 im Kalenderjahr 2010 – kann erreicht werden, dass im weit aus überwiegenden Teil der Fälle die Eigenmietwerte sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Stockwerkeigentum wieder in der geforderten Bandbreite zwischen 60% und 70% einer marktüblichen Miete liegen.

Würde jedoch an den Eigenmietwerten gemäss der bis anhin massgeblichen Weisung 2003 festgehalten, so würde, gemäss den Untersuchungen von der Wüest & Partner AG, bei einem Grossteil der selbst genutzten Liegenschaften die vom Bundesgericht verlangte Untergrenze von 60% einer marktüblichen Miete nicht mehr erreicht. Eigenmietwerte unter 60% einer marktüblichen Miete sind verfassungswidrig und damit unzulässig.

Der Regierungsrat beantragt daher dem Kantonsrat, das dringliche Postulat KR-Nr. 339/2009 nicht zu überweisen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
**Husi**