

Sitzung vom 4. Juli 2012

**731. Postulat (Keine Eigenmietwert- und Steuerwert-Erhöhung
als Folge angeordneter Lärmschutz-Massnahmen)**

Kantonsrätin Ursula Moor-Schwarz, Höri, Kantonsrat Jörg Mäder, Opfikon, und Kantonsrätin Gabriela Winkler, Oberglatt, haben am 4. Juni 2012 folgendes Postulat eingereicht:

Der Regierungsrat wird aufgefordert, darzulegen, wie künftig vermieden werden soll, dass Liegenschaften, welche von hohen Lärmbelastungen betroffen sind, aufgrund der in diesem Zusammenhang vorgenommenen Lärmschutzmassnahmen von den zuständigen Steuerbehörden höher eingeschätzt werden. Es ist falsch, wenn ein Verursacher überhöhter Lärmbelastungen wie z. B. der Betreiberin des Flughafens Zürich die Verpflichtung auferlegt wird, die von diesen übermässigen Lärmbelastungen betroffenen Liegenschaften mit speziell schalldichten Fenstern auszurüsten, und die dafür erforderliche Investition dann als Begründung dient, den Eigenmietwert und schliesslich den Steuerwert der betroffenen Liegenschaft zu erhöhen.

Begründung:

In den Anflug- und Abflugschneisen des Flughafens Zürich, in denen Bewohnern überhöhte Lärmbelastungen zugemutet werden, wurde die Betreiberin des Flughafens Zürich verpflichtet, die von den überhöhten Lärmbelastungen betroffenen Liegenschaften mit speziell schalldichten Fenstern auszurüsten.

Damit wurde die Entwertung, welche die von den hohen Lärmbelastungen betroffenen Liegenschaften erfahren haben, zumindest teilweise ausgeglichen. Eine Wertsteigerung kann daraus indessen nicht geltend gemacht werden, haben die Investitionen die Wohnqualität in den lärm-betroffenen Liegenschaften doch bestenfalls derjenigen in weniger lärm-belasteten Wohnlagen höchstens wieder angeglichen.

Nun sind aber Fälle bekannt geworden, in denen die Investitionen für die schalldichten Fenster als Grundlage dafür benutzt wurden, den betroffenen Hauseigentümern in den lärmgeplagten Wohnlagen höhere Eigenmietwerte zu belasten – so, als wären die Investitionen nicht zum Ausgleich der lärmbedingten Entwertung, sondern für eine Wertsteigerung für höheren Wohnkomfort getätigt worden.

Damit erfahren die Bewohner überdurchschnittlich lärm betroffener Wohnlagen eine ungerechte Mehrbelastung. Die schalldichten Fenster bewirken keine Wertvermehrung – sie gleichen lediglich eingetretenen Komfortverlust bestenfalls wieder aus. Es ist folglich unangemessen, aus solchen Teilersatz-Investitionen eine Begründung für die Erhöhung von Eigenmietwerten und von Wohnungsmieten ableiten zu wollen.

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Zum Postulat Ursula Moor-Schwarz, Höri, Jörg Mäder, Opfikon, und Gabriela Winkler, Oberglatt, wird wie folgt Stellung genommen:

Bei selbst genutztem Wohneigentum ist für die Festsetzung des Vermögenssteuer- und Eigenmietwerts auf die «Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009)» vom 12. August 2009 (LS 631.32; im Folgenden Weisung 2009) abzustellen.

Danach kann zusammenfassend festgehalten werden,

- dass sich der Vermögenssteuerwert für ein Einfamilienhaus aus dem Land- und Zeitbauwert und jener für das Stockwerkeigentum aus einem Anteil des Land- und Zeitbauwerts zusammensetzt (Randziffer [Rz.] 20 der Weisung 2009),
- dass der Eigenmietwert für ein Einfamilienhaus mit einem Prozentsatz auf dem Land- und Zeitbauwert und jener für ein Stockwerkeigentum mit einem Prozentsatz auf dem Land- und Zeitbauwertanteil bestimmt wird (Rz. 59 der Weisung 2009).

Weiter entspricht der Zeitbauwert (im Sinn der Weisung 2009) «dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung» (Rz. 30 der Weisung 2009). Der Neubauwert wiederum «ist auf 1000% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswerts festzusetzen» (Rz. 31 der Weisung 2009). Bei diesem «Basiswert» ist auf den von der Gebäudeversicherung geschätzten Versicherungswert abzustellen, wobei dieser auf 1939 zurückgerechnet wird.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass in allen Fällen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts der Vermögenssteuerwert nicht unter 70% des tatsächlichen Verkehrswerts und der Eigenmietwert nicht unter 60% des Marktmietwerts liegen dürfen. Weiter dürfen nach dem

Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (StG, LS 631.1) der Vermögenssteuerwert nicht 100% des tatsächlichen Verkehrswerts und der Eigenmietwert nicht 70% des Marktmietwerts übersteigen (§§ 21 Abs. 2 lit. a und 39 Abs. 4 StG). Werden diese Bandbreiten überschritten, so muss der Vermögenssteuer- oder Eigenmietwert von vornherein korrigiert werden. Diese Ober- und Untergrenze gilt auch bei Investitionen wie den erwähnten Lärmschutzmassnahmen.

Bei Neubauten und Änderungen an bestehenden Bauten ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (GebVG) vom 2. März 1975 (LS 862.1) verpflichtet, der Gebäudeversicherung nach Vollenendung der Bauarbeiten ein schriftliches Schätzungsgesuch einzureichen. Im Übrigen kann sie oder er jederzeit ein solches Gesuch einreichen, wenn sie oder er eine neue Schätzung wünscht (§ 23 Abs. 2 und 3 GebVG). Weiter schätzt die Gebäudeversicherung von Amtes wegen jedes Gebäude in der Regel nach 15 Jahren seit der letzten Schätzung neu. Zudem kann sie ein Gebäude jederzeit, insbesondere wenn eine Unter- oder Überversicherung vermutet wird, neu schätzen (§ 24 GebVG).

In die Schätzung des Versicherungswerts durch die Gebäudeversicherung können an sich auch besondere Lärmschutzmassnahmen einfließen und sich auch auf die Festsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte auswirken. Werden jedoch die zusätzlichen Aufwendungen, für Lärmschutzmassnahmen wie besonders schalldichte Fenster, mit allen übrigen Baukosten verglichen, so machen sie nur einen sehr kleinen Anteil aus. Der Einfluss solcher zusätzlicher Aufwendungen auf den Versicherungswert der Gebäudeversicherung ist daher, wenn überhaupt, nur sehr gering. Umso mehr gilt dies auch für die Auswirkungen auf den Vermögenssteuer- und Eigenmietwert.

Nach der Weisung 2009 festgelegte Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte bleiben bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung unverändert bleiben (Rz. 88 der Weisung 2009). Eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte erfolgt nur nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden, Abbruch von Gebäuden und Handänderungen. Lärmschutzmassnahmen für sich stellen keine solche Totalrenovation dar.

Aus all diesen Gründen besteht kein Anlass zu Änderungen bei der Festsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte. Der Regierungsrat beantragt daher dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 148/2012 nicht zu überweisen.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi