

Sitzung vom 7. Juli 2021

**753. Anfrage (Anpassung der Vermögenssteuerwerte –  
Auswirkungen auf den Finanzhaushalt des Kantons Zürich  
und auf die Hauseigentümer)**

Die Kantonsräte Ulrich Pfister, Egg, und Pierre Dalcher, Schlieren, sowie Kantonsrätin Sonja Rueff-Frenkel, Zürich, haben am 26. April 2021 folgende Anfrage eingereicht:

Mit einer eingereichten Parlamentarischen Initiative (KR-Nr. 95/2021) wird gefordert, dass die Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften regelmässig neu angepasst werden. Dies im Hinblick, dass die Liegenschaften seit der letzten Anpassung im Kanton Zürich im Jahr 2009 einen massiven Wertzuwachs erfahren hätten. Dies zieht ebenfalls eine Anpassung des Eigenmietwertes nach sich.

In diesem Zusammenhang wird der Regierungsrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Gibt es gesetzliche Vorgaben, in welchen Intervallen die Vermögenssteuerwerte neu bestimmt werden müssen? Wenn ja, welche?
2. Wie viel kostet den Kanton Zürich die Steuerwertschätzung einer Liegenschaft? Wie viele Schätzungen muss der Kanton Zürich bei einer Anpassung der Vermögenssteuerwerte aller Liegenschaften machen? Wie viel kostet es den Kanton Zürich gesamthaft, die Vermögenssteuerwerte auf Liegenschaften alle 5 Jahre neu anzupassen?
3. Die Wertsteigerung der Liegenschaften ist keine Eigenheit des Kantons Zürich. In allen Kantonen der ganzen Schweiz besteht ein Druck auf Liegenschaften, was preistreibend wirkt. Wir bitten den Regierungsrat aufzuzeigen, in welchen Intervallen die anderen Kantone die Vermögenssteuerwerte anpassen und wann die letzten Anpassungen in diesen Kantonen erfolgt sind. Bitte um tabellarische Auflistung.
4. Gemäss Initianten beträgt die Wertsteigerung der Liegenschaft im Kanton Zürich seit 2009 zwischen 43% und 84%. Welcher ungefähre Vermögenssteuerzuwachs erwächst dadurch dem Kanton Zürich gegenüber dem Stand heute?
5. Durch diesen Vermögenssteuerzuwachs wird der Kanton Zürich reicher. Welche Auswirkungen hat dieser Vermögensteuerzuwachs im Zusammenhang mit den Beiträgen des Kantons Zürich in den Nationalen Finanzausgleich (NFA)? Um welchen Betrag steigt die Einlage des Kantons Zürich in den NFA?

6. Die Neubewertung hat auch einen Einfluss auf den ungerechten Eigenmietwert. Die Abschaffung des Eigenmietwerts steht in den Sternen. Teilt der Regierungsrat die Einschätzung, dass durch die ungerechte Progression die Vorgabe der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bei der Berechnung der Steuerbelastung in Bezug auf den Eigenmietwert verletzt wird?
7. Bei einem Einkommen von 40000 Franken und 20000 Franken Eigenmietwert erhöht sich zum Beispiel das steuerbare Einkommen auf 60000 Franken.  
Statt ca. 1790 Franken für 40000 Franken (2,235%) bezahlt man für 60000 Franken (3,366%) ca. 4038 Franken an Steuern. Würde die Progression nicht einbezogen und der Eigenmietwert mit dem Steuersatz von 2,235% berechnet, beträgt die Steuer ca. 2680 Franken, also ca. 1360 Franken weniger. Je höher das steuerbare Einkommen, desto stärker wirkt sich der Eigenmietwert auf die Progression aus. Welche Änderungen im kantonalen Steuerrecht müssen vorgenommen werden, um die ungerechte Steuerbelastung der Eigenheimbesitzer wenigstens in Bezug auf die Progression zu eliminieren? Wie viel beträgt der durchschnittliche Eigenmietwert?
8. Ist der Regierungsrat bereit, eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten, um das kantonale Steuerrecht entsprechend anzupassen? Wenn nein, warum nicht?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Ulrich Pfister, Egg, Pierre Dalcher, Schlieren, und Sonja Rueff-Frenkel, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Weder im Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (StG; LS 631.1) noch im Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14) sind konkrete zeitliche Vorgaben enthalten, in welchen Intervallen die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften neu bestimmt werden müssen. Die Werte müssen angepasst werden, wenn sie den Vorgaben von Bundesverfassung und Gesetz nicht mehr entsprechen.

Zu Frage 2:

Die Kosten einer Schätzung des Vermögenssteuerwertes oder einer Anpassung aller Vermögenssteuerwerte im Kanton Zürich im Intervall von fünf Jahren wären u. a. von der gewählten Bewertungsmethode abhängig. Diese Kosten sind deshalb nicht bekannt.

Weiter ist nicht genau bekannt, wie viele Schätzungen bei einer allgemeinen Neubewertung vorgenommen werden müssten. Von den rund 220000 Grundstücken im Kanton Zürich, die für eine Schätzung des Vermögenssteuerwertes grundsätzlich infrage kämen, sind neben den Grundstücken im Eigentum der öffentlichen Hand auch die Grundstücke im Eigentum von juristischen Personen abzuzählen, da für diese keine Schätzung vorgenommen wird. Für die Anzahl dieser Grundstücke sind jedoch keine genauen Daten vorhanden.

Zu Frage 3:

Die Bestimmung der Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften erfolgt in den Kantonen nach stark unterschiedlichen Methoden und in unterschiedlichen Zeitabständen. Verschiedene Kantone nehmen auch keine allgemeinen Neubewertungen vor, sondern bewerten jede Liegenschaft einzeln in unterschiedlichen zeitlichen Abständen neu. Aufgrund dieser Unterschiede kann keine tabellarische Übersicht erstellt werden. Nachstehend wird das Vorgehen in ausgewählten Kantonen dargestellt:

- Im Kanton Bern erfolgte die allgemeine Neubewertung 2020 nach der letzten allgemeinen Neubewertung der Grundstücke 1999. Ein festes Zeitintervall ist nicht vorgegeben.
- Im Kanton Aargau erfolgte die letzte allgemeine Neuschätzung der Vermögenssteuerwerte ebenfalls 1999. Ein festes Zeitintervall ist ebenfalls nicht vorgegeben.
- Im Kanton Schaffhausen findet keine allgemeine Neubewertung aller Liegenschaften statt. Der Vermögenssteuerwert wird jeweils bei Anpassung des Gebäudeversicherungswertes der einzelnen Liegenschaften (ungefähr alle zehn bis zwölf Jahre) neu bestimmt.
- Im Kanton Thurgau erfolgt ebenfalls keine allgemeine Neubewertung aller Liegenschaften. Für die einzelnen Liegenschaften wird alle 15 Jahre eine Neuschätzung vorgenommen.
- Im Kanton Luzern hat bisher der Regierungsrat jeweils festgelegt, für welche Liegenschaftenarten und für welche Jahrgänge der letzten Schätzung (aktuell für Schätzungen vor 2004) eine neue Schätzung vorzunehmen ist. Ab 2022 soll im Kanton Luzern ein Schätzungszyklus von fünf Jahren eingeführt werden.
- Im Kanton Graubünden werden Liegenschaften einzeln amtlich bewertet. Diese Bewertungen werden gemäss der gesetzlichen Vorgabe in der Regel alle zehn Jahre gemeindeweise revidiert.

Zu Frage 4:

Die Finanzdirektion hat eine vertiefte Prüfung der Entwicklung der Liegenschaftenwerte im Kanton Zürich durch ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Anhand dieses Fachgutachtens soll bestimmt werden, wel-

che Anpassungen der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte (LS 631.32) vorzunehmen sind. Solange nicht bekannt ist, wie sich die Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften in den verschiedenen Gebieten des Kantons Zürich verändert haben und welche Anpassungen vorzunehmen sind, können keine Aussagen über die Veränderung des Vermögenssteuerertrags gemacht werden.

Zu Frage 5:

Wie bei der Beantwortung der Frage 4 ausgeführt, können zurzeit keine Aussagen über eine Zunahme des Vermögenssteuerertrags und somit auch keine Aussagen über einen allfälligen Einfluss auf den Nationalen Finanzausgleich gemacht werden.

Zu Frage 6:

Im erwähnten Fachgutachten wird die Entwicklung der Liegenschaftenwerte und der Mietwerte im Kanton Zürich separat untersucht. Die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte würde dahingehend angepasst, dass die neuen Eigenmietwerte – unabhängig von der Entwicklung der Liegenschaftenwerte – nur die effektive Entwicklung der Mietwerte wiedergeben.

Nach der steuerrechtlichen Lehre und der gesetzlichen Regelung von Art. 7 Abs. 1 StHG und § 21 Abs. 1 lit. b StG handelt es sich beim Eigenmietwert nicht um ein fiktives Einkommen, sondern um ein steuerbares Naturaleinkommen aus der Selbstnutzung der Liegenschaft. Als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen unterliegt dieses Einkommen zusammen mit dem übrigen Einkommen der Einkommenssteuer und ist daher auch progressionswirksam. Eine Verletzung des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit liegt daher nicht vor.

Zu Frage 7:

Wie bei der Beantwortung der Frage 6 ausgeführt, würde eine Ausnahme des Eigenmietwertes von der Einkommenssteuerprogression der durch das Steuerharmonisierungsgesetz vorgegebenen Besteuerung des Eigenmietwertes als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen widersprechen. Eine dahingehende Änderung des kantonalen Rechts wäre daher bundesrechtswidrig.

Da die Eigenmietwerte der Liegenschaften nicht separat in den Steuerdatenbanken erfasst werden, können keine Angaben über den mittleren Eigenmietwert gemacht werden.

Zu Frage 8:

Wie bei der Beantwortung der Frage 7 ausgeführt, wäre eine Ausnahme des Eigenmietwertes von der Einkommenssteuerprogression bundesrechtswidrig.

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

Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:  
**Kathrin Arioli**