

Niklaus Scherr  
Feldstrasse 125  
8004 Zürich

EINSCHREIBEN

An den  
Regierungsrat des Kantons Zürich  
8090 Zürich

Zürich, 7. Oktober 2020

**Steuerliche Bewertung von Liegenschaften: Anpassung der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte**

Sehr geehrte Damen und Herren Regierungsräte

Ich schreibe Ihnen als politisch engagierter Bürger, als Mieter und als Steuerzahler. Ich habe mich in meiner damaligen Funktion als Geschäftsleiter des Mieterinnen- und Mieterverbandes von 1991 bis zu meiner Pensionierung im Jahr 2009 mit Vernehmlassungen und Beschwerden beim Bundesgericht intensiv für die steuerliche Gleichbehandlung von Mieter\*innen und Eigentümer\*innen eingesetzt. Vor Bundesgericht konnte ich wegleitende Grundsatzentscheide erwirken (BGE 124 I 145 und BGE 124 I 193): Danach dürfen Eigenmietwerte im Einzelfall nicht unter 60 Prozent der Marktmiete liegen und die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften müssen grundsätzlich dem Verkehrswert entsprechen. Diese Entscheide haben bis heute Gültigkeit. Zwar hat das Bundesgericht im Rahmen einer von mir angestrebten abstrakten Normenkontrolle zum Zürcher Steuergesetz in BGE 128 I 240 gewisse Differenzierungen zugelassen, aber die verfassungsmässigen Untergrenzen bleiben verbindlich: kein einzelner Eigenmietwert darf unter 60 Prozent der Marktmiete und kein einzelner Vermögenssteuerwert unter 70 Prozent des Verkehrswerts liegen.

§ 21 Abs. 2 und § 39 Abs. 3 und 4 des Steuergesetzes verpflichten den Regierungsrat, Dienstabweisungen zu erlassen «für die durchschnittlich gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbstbewohnter Liegenschaften» respektive «für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken».

Entsprechende Dienstabweisungen hat der Regierungsrat in regelmässigem Rhythmus 1999, 2003 und 2009 verabschiedet. Die letzte «Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte» (LS 631.32) wurde mit Regierungsratsbeschluss 2009/1243 vom 12. August 2009 erlassen. Die Anpassungen erfolgten, wie schon 1999 und 2003, aufgrund eines Fachgutachtens von Wüest & Partner AG.

Basis für die Vermögenssteuerwerte bildeten die Handänderungsdaten zwischen dem 1.1.2007 und dem 30.6.2008, für die Eigenmietwerte die in den Steuererklärungen 2007 deklarierten Mieteinnahmen.

Seit diesem Erlass sind mehr als elf Jahre vergangen. Es ist Ihnen allen bestens bekannt, dass seit 2009 sowohl die Kaufpreise für Liegenschaften wie die Marktmieten im ganzen Kantonsgebiet stark gestiegen sind. Ein paar Zahlen verdeutlichen den Anstieg der Boden- und Immobilienpreise:

- Laut «Zürcher Immobilienhandel» (statistik.info 2019/04) verteuerte sich auf Kantonsgebiet der Medianpreis für ein 4-Zimmer-Einfamilienhaus von 2008 bis 2018 von 650'000 auf 942'500 Franken, für 4-Zimmer-Eigentumswohnungen von 615'000 auf 880'000 Franken. Das ist eine Steigerung um 45% respektive 43%.
- Der Preisanstieg war markant, wenn auch nicht in jeder Region gleich ausgeprägt. Während die EFH-Preise in der Stadt Zürich um 84% stiegen, verteuerten sie sich in den Regionen Weinland, Furttal und Winterthur Land um weniger als 35%; Eigentumswohnungen verteuerten sich in der Stadt um 71%, in Winterthur Land und im Weinland dagegen um weniger als 25% (statistik.info 2019/4, S. 6ff.).
- Laut Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich sind die Verkaufspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Eigentumswohnungen von 2009 – 2019 von 7'880.- um 60% auf 12'570.- gestiegen ([https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/datenbanken-anwendungen/bodenpreise.html#daten\\_preis\\_umgesetzwohnungenimstockwerkeigentum](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/datenbanken-anwendungen/bodenpreise.html#daten_preis_umgesetzwohnungenimstockwerkeigentum)).

Es bedarf keiner weiterer Zahlen, um zu belegen, dass die aufgrund der Weisung 2009 festgesetzten Vermögenssteuerwerte weit unter den aktuellen Verkehrswerten liegen. Bei den Eigenmietwerten liegen die Verhältnisse ähnlich.

Am 14. Februar 2020 hat die 1. Abteilung des Steuerrekursgerichts des Kantons Zürich in einem Städtzürcher Fall einen spektakulären Entscheid gefällt (<https://www.strgzh.ch/assets/entscheide/1-st.2019.121.pdf>):

Nachdem A. und seine Partnerin B. 2008 in der Stadt Zürich eine Eigentumswohnung für CHF 950'000 erworben hatten, setzte das Steueramt den Steuerwert auf 70% des Kaufpreises oder CHF 665'000, respektive je hälftig CHF 332'500 für A. und B, fest. Nachdem die beiden 2018 die Wohnung für CHF 1'790'000 verkauft hatten, erhöhte das Steueramt – gestützt auf Ziffer 82 der Weisung 2009 - den Steuerwert von A. um 88 Prozent auf CHF 626'000, entsprechend 70% seines hälftigen Verkaufserlöses.

Der Pflichtige A. beantragte die Beibehaltung des bisherigen Steuerwerts und rügte eine Ungleichbehandlung gegenüber den Eigentümern von Liegenschaften, für die wegen fehlender Liegenschaftstransaktionen weiterhin der formelmässig ermittelte Vermögenssteuerwert nach «Weisung 2009» gelte.

Das Steuerrekursgericht hiess den Rekurs gut. Angesichts der um 59% gestiegenen Preise lägen die formelmässig ermittelten Steuerwerte Ende 2017 weit unter den zulässigen 70% des Verkehrswertes und seien damit «nicht bundesrechtskonform». Gesetzeskonforme Steuerwerte würden nur im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen durchgesetzt, in allen übrigen Fällen unternehme das kantonale Steueramt nichts. Die Behörde sei sich der Rechtswidrigkeit bewusst

und habe keine Anstalten getroffen, ihre Praxis zu ändern; eine gesetzeskonforme Neubewertung sei zurzeit nicht ersichtlich:

*«Besteht» - so das Steuerrekursgericht –«eine eigentliche ständige gesetzeswidrige Praxis und lehnt es die Behörde ab, diese aufzugeben, kann der Private verlangen, dass die gesetzeswidrige Begünstigung, die dem Dritten zuteil wird, auch ihm gewährt wird (Gleichbehandlung im Unrecht, spezielle Rechtsgleichheit; vgl. hierzu Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., 2016, Rz 599).»*

Dass eine Rekursinstanz einem Steuerpflichtigen eine Gleichbehandlung im Unrecht zugesteht, sollte für Sie ein Alarmzeichen sein. Seit der «Weisung 2009» ist keine Anpassung mehr erfolgt. Dies im klaren Gegensatz zu Ihrer langjährigen Praxis, wonach Anpassungen im Rhythmus von drei bis sechs Jahren erfolgten (Weisungen 1992, 1996, 1999, 2003 und 2009). Im RRB 2009/1243 vom 12. August 2009 haben Sie selber folgenden Grundsatz formuliert:

*«Im Hinblick auf die Entwicklungen des Liegenschaftsmarkts ist es unerlässlich, dass eine gestützt auf die erwähnten steuergesetzlichen Bestimmungen erlassene Bewertungsweisung des Regierungsrates nach einigen Jahren einer Überprüfung unterzogen wird. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Rahmenbedingungen gemäss den steuergesetzlichen Bestimmungen und der Rechtsprechung des Bundesgerichts eingehalten werden.»*

Aktuell liegt ein Grossteil der Vermögenssteuerwerte unter der vom Bundesgericht fixierten Untergrenze von 70 Prozent des Verkehrswerts. Ein einfaches Rechenbeispiel zeigt: Sobald die die Immobilien-Teuerung 29 Prozent übersteigt, rutschen auch Vermögenssteuerwerte, die 2009 noch 90% des Verkehrswerts ausmachten, unter 70% des Verkehrswerts ab. Ein Vermögenssteuerwert, der 2009 70% des Verkehrswerts betrug, liegt bei einer Immo-Teuerung von 29 Prozent noch gerade mal bei 54% des Verkehrswerts.

Als betroffener Mieter und Steuerzahler ersuche ich Sie, möglichst rasch eine neue Dienstanweisung für die Festsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte zu erlassen, die den Veränderungen auf dem Liegenschaftsmarkt angemessen Rechnung trägt. Unabhängig vom Ausgang der politischen Kontroverse um die Abschaffung des Eigenmietwerts ist eine Anpassung der Vermögenssteuerwerte so oder so unumgänglich. Ich bitte Sie, mir verbindlich mitzuteilen, ob und bis wann mit einer solchen Neubewertung zu rechnen ist. Falls Sie von einer Neubewertung absehen wollen, bin ich Ihnen dankbar um eine Begründung.

In Erwartung Ihrer Antwort grüsse ich Sie freundlich

Niklaus Scherr

Kopie an: Finanzdirektion des Kantons Zürich