

Kanton Zürich
Finanzdirektion
Regierungsrat Ernst Stocker
Walcheplatz 1
8090 Zürich

Zürich, 8. Mai 2024

Stellungnahme der Zürcher Handelskammer (ZHK) zur Vernehmlassung der Weisung des Regierungsrats an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 8. Februar 2024 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren zur Weisung des Regierungsrats an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025) eröffnet. Wir bedanken uns für die gebotene Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Zürcher Handelskammer (ZHK) vertritt als Wirtschaftsorganisation die Interessen von über 1100 Unternehmen am Wirtschaftsstandort Zürich. Sie setzt sich seit 150 Jahren für liberale und wettbewerbliche Rahmenbedingungen für Unternehmen ein.

Position der ZHK

Die ZHK anerkennt, dass der Kanton Zürich aufgrund von Entscheiden des kantonalen Verwaltungs- und Steuerrekursgerichts die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte anpassen muss. Da die neue Veranlagung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von Liegenschaften für betroffene Personen eine hohe Tragweite nach sich zieht, sollte die Anpassung und das zugrundeliegende Bewertungsmodell breit abgestützt sein. Die ZHK fordert deshalb, dass die Regierung neben der Wüest Partner AG eine Zweitmeinung einholt. Zudem fordert die ZHK, dass die Mehreinnahmen im Zuge der Anpassung der Verordnung gezielt und ausschliesslich an die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zurückfliessen. Dies in Einklang mit der Kantonsverfassung, welche das Fördern von selbst genutztem Wohneigentum in Artikel 110 vorschreibt. Zudem sollten die Bestandsmieten, welche deutlich tiefer als Angebotsmieten ausfallen können, zwingend in das Berechnungsmodell zur Marktmiete miteinfließen. Sollte zudem der Eigenmietwert weiterhin Bestand haben, ist eine gesetzliche Regelung auf nationaler Ebene anzustreben, welche die Anwendung der Härtefallregelung auf kantonaler Stufe wieder zulässt.

Weitere Erläuterungen

Ausgangslage

Für die Veranlagung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von Liegenschaften gilt seit 2009 die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 12. August 2009 (Weisung 2009). Im Jahr 2020 haben sowohl das kantonale Verwaltungs- als auch das Steuerrekursgericht festgehalten, dass für eine Vielzahl von Liegenschaften im Kanton Zürich die aufgrund der bestehenden Weisung 2009 formelmässig festgelegten Vermögenssteuerwerte heute deutlich unter dem Verkehrswert lägen. Die Vermögenssteuerwerte seien daher nicht mehr bundesrechtskonform und müssten angepasst werden. Das Bundesrecht sehe vor – wie dies das Bundesgericht in verschiedenen Urteilen mehrfach bekräftigt hat –, dass die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften nicht tiefer als 70% des Verkehrswerts und die Eigenmietwerte nicht tiefer als 60% der Marktmiete liegen dürfen. Aufgrund dieser neuen Ausgangslage hat der Regierungsrat das kantonale Steueramt (KStA) angewiesen, die Weisung 2009 zu überarbeiten.

Daraufhin hat das kantonale Steueramt ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten der Firma Wüest Partner AG hat 2021 festgestellt, dass seit dem Inkrafttreten der Weisung 2009 im Kanton Zürich die Verkehrswerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Mittel um über 50% und die Mieten von Mietwohnungen um rund 15% gestiegen seien.

In der Folge vergab die Finanzdirektion nach öffentlicher Ausschreibung den Auftrag der Neufestlegung der notwendigen Parameter zur Bestimmung der Vermögenssteuer- und der Eigenmietwerte der Grundstücke im Kanton Zürich am 2. September 2022 an die Firma Wüest Partner AG. Das kantonale Steueramt hat darauf in Zusammenarbeit mit Wüest Partner AG und Vertretern der Gemeinden einen Entwurf der neuen Weisung (Weisung 2025) über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte erstellt. Gemäss dem Entwurf der Weisung 2025 sollen die Vermögenssteuerwerte für Einfamilienhäuser im kantonalen Mittel um 49% und beim Stockwerkeigentum um 48% gegenüber den Werten gemäss der Weisung 2009 ansteigen. Parallel dazu führt die Weisung 2025 zu Eigenmietwerten, die bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 11% und beim Stockwerkeigentum 10% über den Werten gemäss der Weisung 2009 liegen.

Kanton und Gemeinden erwarten durch diese Steuererhöhungen jährliche Zusatzeinnahmen von schätzungsweise 170 Millionen Franken. Die neuen und höheren Werte sollen den Steuerpflichtigen im Januar 2026 schriftlich mitgeteilt werden und demzufolge erstmals in der Steuererklärung für das Jahr 2025 zu deklarieren sein.

Einholung einer Zweitmeinung

Aus Sicht der ZHK ist zu bemängeln, dass für die Neubewertung einzig auf das Fachgutachten der Wüest Partner AG abgestützt wurde. Für eine so einschneidende Anpassung, wie sie nun vorliegt, sollte zwingend mit einer Zweitmeinung den vielen unterschiedlichen Möglichkeiten zur Berechnung Sorgfalt getragen werden.

Antrag: Der Regierungsrat stützt die Berechnungen mit einer Zweitmeinung breiter ab bzw. holt ein Zweitgutachten ein.

Verwendung der Mehreinnahmen

Bei der Einkommenssteuer und der Vermögenssteuer ist mit Umsetzung der neuen Weisung ab der Steuerperiode 2025 gemäss dem Kanton mit Mehreinnahmen von rund 90 Millionen Franken jährlich zu rechnen. Die ZHK fordert, dass diese Mittel gezielt und ausschliesslich an die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zurückfliessen. Dies in Einklang mit der Kantonsverfassung, welche das Fördern von selbst genutztem Wohneigentum in Artikel 110 vorschreibt. Dies kann beispielsweise über eine Erhöhung der Abzüge der Unterhaltskosten und / oder über eine Erweiterung des Katalogs der Unterhaltskosten erreicht werden.

Antrag: Die Mehreinnahmen sollten gezielt und ausschliesslich an die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zurückfliessen.

Härtefallregel

Mit der geplanten Erhöhung der Eigenmietwerte gemäss dem Entwurf der Weisung 2025 bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 11% und beim Stockwerkeigentum um 10% ist davon auszugehen, dass manche Hauseigentümer ihren steuerlichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen könnten und sich gezwungen sähen, ihr Wohneigentum zu veräussern. Dies gilt es dringend zu verhindern. Sollte der Eigenmietwert weiterhin Bestand haben, ist eine gesetzliche Regelung auf nationaler Ebene anzustreben, welche die Anwendung der Härtefallregelung auf kantonaler Stufe wieder zulässt.

Antrag: Sollte der Eigenmietwert weiterhin Bestand haben, ist eine gesetzliche Regelung auf nationaler Ebene anzustreben, welche die Anwendung der Härtefallregelung auf kantonaler Stufe wieder zulässt.

Einbezug der Bestandsmieten in das Berechnungsmodell

Mieterinnen und Mieter, die vor der letzten Weisung 2009 einen Mietvertrag unterzeichnet haben und die seither in derselben Mietwohnung leben und bei denen in der Vergangenheit die Vermieter die Senkungen des Referenzzinssatzes jeweils weitergegeben haben, bezahlen heute eine tiefere Miete als damals. Die Bestandsmieten ohne Mieterwechsel gingen folglich zurück. Diese Entwicklung wird bestätigt durch Daten der kantonalen Wohnbaukommission, gemäss derer die Bestandsmieten bei langjährigen Mietern, die vor der letzten Überarbeitung der Weisung 2009 einen Mietvertrag abgeschlossen haben und bis jetzt im selben Mietobjekt wohnen, nicht etwa gestiegen, sondern im Gegenteil bis 2023 im Durchschnitt um 8,1% gesunken sind. Diese Entwicklung wird im Entwurf der Weisung 2025 jedoch nicht berücksichtigt. Wohl deshalb nicht, weil Wüest Partner AG für ihre Studien und Statistiken über den Mietwohnungsmarkt – und infolgedessen auch über den Eigenmietwert – Werte der Angebotsmieten verwendet. Dies sind Werte, welche die Vermieter ausschreiben, also im Markt anbieten, also gerne erzielen möchten. Offen ist aber, ob die Angebotsmieten auf dem Mietwohnungsmarkt auch tatsächlich nachgefragt werden. Aussagekräftiger wäre deshalb die Analyse und Auswertung von Marktmieten (die tatsächlich erzielte Miete bei der Erstvermietung) oder Bestandsmieten (langjährige Mieten).

Antrag: Die Bestandsmieten sollten zwingend in das Berechnungsmodell zur Marktmiete miteinfließen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
Zürcher Handelskammer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Tschanz'.

Raphaël Tschanz
Direktor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claudio Zihlmann'.

Claudio Zihlmann
Leiter Wirtschaftspolitik