

Wie dem Kanton Millionen entgegen

eraltete Zahlen Hausbesitzer sparen Steuern, weil der Kanton bei der Schätzung von Liegenschaften mit Hypozinsen von 4,75 Prozent und Bodenpreisen von 2007 kalkuliert. Jetzt regt sich Widerstand – auch ausserhalb des Steueramts.

aniel Schneebeli

in Zürcher Steuerkommissär schickte dem TA einen Brief. Seinen Namen will er nicht öffentlich nennen. «Ich und viele meiner Kollegen und Kolleginnen stören sich schon lange an diesem krassen Missstand», schreibt er.

Grund seines Ärgers sind die Anweisungen des Regierungsrats an das Steueramt, wie im Kanton Zürich Liegenschaften steuerlich zu bewerten sind. Die Weisung, die auch über das Steueramt hinaus umstritten ist, stammt aus dem Jahr 2009 und beruht auf veralteten Daten.

So hat das Steuerrekursgericht die Zürcher Praxis als «bundesrechtswidrig» bezeichnet, und auch das Verwaltungsgericht hat sie kürzlich deutlich gerügt. Kritik gab es auch vom Zürcher Stadtrat, der kurz vor Weihnachten eine neue Weisung gefordert hat. Gleiches fordert der ehemalige Geschäftsführer des Zürcher Mieterverbands und Alt-AL-Generalminderer, Niklaus Scherr. Er hat beim Verwaltungsgericht eine Beschwerde eingereicht, in der er eine neue Bewertungs-Anweisungen erzwingen will.

Gemäss Bundesgericht darf der Steuerwert von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nicht unter 70 Prozent des effektiven Marktwerts liegen. Im Kanton Zürich beträgt dieser Steuerwert unterdessen aber in den meisten Fällen weniger als 50 Prozent. Für eine Liegenschaft, die man für eine Million Franken verkaufen könnte, müsste man korrekterweise in der Steuererklärung mindestens 700'000 Franken Vermögen deklarieren. Gegenwärtig verlangt der Kanton aber nur die Deklaration von 500'000 Franken oder sogar noch weniger. Der Grund für diese zu tiefe Bewertung: 2009 wird nach wie vor mit Bodenpreisen gerechnet, die 2007 erhoben wurden. Obwohl sich diese an gewissen Wohnlagen im Kanton unterdessen fast verdoppelt haben.

Private rechnen mit halb so hohen Sätzen

In seinem Brief an den «Tages-Anzeiger» bezeichnet der Steuerkommissär dies als krassen Missstand: «Ich stelle tagtäglich massiv zu tief angesetzte Vermö-

genssteuerwerte fest», schreibt er. Diese Bewertungsmethode wird, wie gesagt, bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen angewandt.

Der Steuerkommissär prangert aber noch einen weiteren

«Ich stelle tagtäglich massiv zu tief angesetzte Steuerwerte fest.»

Anonymer Steuerkommissär

«Missstand» bei der Bewertung von Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern an. Dort beruht der Steuerwert nicht auf einer Schätzung des Marktwerts, sondern auf den erzielten Miteinnahmen.

Ein Wohnblock, der jährlich 100'000 Franken an Mieten einbringt, hat gemäss der heutigen Berechnungsmethode einen Steuerwert von gut 1,4 Millionen Franken. Kalkuliert wird im Zürcher Steueramt mit dem sog-

nannten Kapitalisierungssatz – und der sei mit 7,05 Prozent viel zu hoch angesetzt, moniert der Steuerkommissär.

Weil die Hypothekarzinsen in den vergangenen Jahren enorm gesunken seien, müsse auch der Kapitalisierungssatz gesenkt werden. Er schlägt gleich selbst einen neuen Wert vor: 4,05 Prozent fände er angemessen. Würde der gleiche Wohnblock mit diesem Satz kapitalisiert, ergäbe dies einen Steuerwert von über 2,4 Millionen Franken. Das steuerbare Vermögen des Hausbesitzers wäre also auf einen Schlag eine Million Franken höher. Dazu schreibt der Steuerkommissär: «Glauben Sie mir, es geht hier um entgangene Steuermillionen.»

Gemäss der umstrittenen Weisung aus dem Jahr 2009 liegt der Kapitalisierungssatz unverändert bei 7,05 Prozent – darin eingerechnet ein durchschnittlicher Hypozins von 4,75 Prozent. Auch vor 2009 kalkulierte das Steueramt mit 7,05 Prozent. Die gleiche Methode der Kapitalisierung wendet die Privatfamilien- und Geschäftshäuser be-

wertet. Den Immobilienprofis geht es allerdings nicht um die Steuern, sondern um die Schätzung des realen Marktwertes. Die Hausbesitzer wollen schliesslich wissen, wie viel sie für ihre Liegenschaften verlangen können, und umgekehrt wollen die Verkäufer wissen, ob ein Kaufpreis angemessen ist. Die Privatwirtschaft hat den Kapitalisierungssatz in den letzten Jahren mehrfach nach unten angepasst.

Dies bestätigt Robert Weinstert, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest Partner. Landesweit liegen die Kapitalisierungssätze nach seinen Angaben durchschnittlich zwischen 3,3 und 3,6 Prozent, in der Stadt Zürich wegen tiefer Risiken unter 3 Prozent. Für 2021 erwartet Weinert eine stabile Entwicklung.

Wenn der Regierungsrat die Bewertungsregeln fürs Steueramt wie gefordert anpassen würde, müssten Hauseigentümer deutlich höhere Vermögenssteuern auf ihre Liegenschaften zahlen, und der Kanton würde deutlich mehr Steuern einnehmen. Zu erwarten wäre allerdings eine Flut von Streitfällen. Dies hat sich bei der letzten An-

passung 2009 gezeigt. Die Streitereien mit den Hauseigentümern seien «aufwendig und mühsam» gewesen, erinnert sich der Steuerkommissär. Widerstand gegen eine höhere Liegenschaftsbesteuerung hat Albe Leiser, Präsident des Zürcher Hauseigentümerverbands, im Herbst bereits angekündigt.

Scherr will regelmässige Anpassungen

Für den Beschwerdeführer Niklaus Scherr müsste der Kanton rat jetzt Klarheit schaffen über das Steuergesetz. «Ich schlage vor, die Anweisungen an das Steueramt automatisch und regelmässigen Abständen an aktuellen Bodenpreise und Zinssätze anzupassen, etwa nach fünf Jahren.»

Der Kantonrat reagiert aber zurückhaltend auf die Urteile der Gerichte. Linke und Grüne haben sich mit einer Anfrage beim Regierungsrat erkundigt, wie es weitergehen soll. At einen Vorstoss oder eine Initiative ist noch nicht eingereicht. Die kantonale Finanzdirektion wollte sich dazu auf Anfrage nicht äussern.