

Per Mail an:

Kanton Zürich, Finanzdirektion

rueckmeldungen-steueramt@zh.ch

6. Mai 2024

Vernehmlassung zur Bewertung Liegenschaften und Festsetzung Eigenmietwerte

Casafair Zürich unterstützt die Weisung über die Neubewertung der Liegenschaften sowie Anpassungen der Eigenmietwerte nur teilweise.

Casafair befürwortet die Korrektur der Steuerwerte beim Vermögen, lehnt aber die direkte Anpassung der Eigenmietwerte ab. Die Auswirkungen auf Haus- und Wohneigentümer*innen sind teilweise relevant und können zu Härtefällen führen. Dies ist mit entsprechenden Regelungen und Korrekturen zu verhindern.

Einleitung

Casafair Zürich wurde leider nicht zur Vernehmlassung eingeladen. Als Verband für Haus- und Wohneigentümer*innen ist die Vorlage sehr wichtig, darum erlauben wir uns, trotzdem an der Vernehmlassung teilzunehmen und unsere Stellungnahme einzureichen.

Grundsätzliches

Casafair steht für sozialen, fairen und ökologischen Umgang mit Wohneigentum. Liegenschaften gehören zum Vermögen und müssen fair und korrekt versteuert werden. Die Steuerbehörden des Kantons Zürich müssen sich an das Bundesgerichtsurteil zur Mindestbesteuerung halten.

Casafair setzt sich dafür ein, dass das Wohnen nicht nur durch marktwirtschaftliche Aspekte beurteilt wird. So sollen bei Mietwohnungen hauptsächlich die tatsächlichen Kosten den Mietpreis bestimmen und nicht der maximale Profit, der im Markt erzielt werden kann. Das gleiche gilt entsprechend auch für selbstbewohntes Eigentum. Deshalb plädiert Casafair Zürich dafür, Liegenschaften gemäss den Vorgaben des Bundesgerichts zu bewerten, den Eigenmietwert jeweils aber nur bei Handänderungen oder nach grösseren Bauprojekten anzupassen. Damit wäre gewährleistet, dass Liegenschaften korrekt als Vermögen versteuert werden, während bei der Einkommensteuer langjährige Eigentümer*innen vor massiven Erhöhungen des Eigenmietwertes geschützt würden, solange keine relevante Veränderung an der Liegenschaft erfolgt.

Bewertung von Liegenschaften für die Vermögensbesteuerung

Gemäss Bundesgericht muss der Steuerwert mindestens 70% des Marktwertes betragen. Obwohl bei einer Handänderung oder nach grösseren Bauprojekten jeweils eine Neubewertung durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass viele Steuerwerte massiv unter dem aktuellen Marktwert liegen und eine Neubewertung zu massiv höheren Steuerwerten bei langjährigen Eigentümer*innen führen wird. Der Steuerwert setzt sich zusammen aus dem vom Kanton festgelegten Landwert und dem Zeitbauwert der Liegenschaft (Neubauwert abzüglich Altersentwertung).

Die Neueinteilung der Lageklassen inkl. der genaueren Unterteilung ist nachvollziehbar. Die Steuerwerte von Liegenschaften sind heute mehrheitlich zu tief angesetzt, daher ist die Neuregelung angemessen und nötig. Es ist auch ein Gebot der Fairness, wenn auch Haus- und Wohneigentum angemessen besteuert wird. Da die letzte reguläre Anpassung im Jahr 2009 erfolgt ist und die Liegenschaftswerte seither teilweise markant gestiegen sind, ist die Anpassung zeitgemäss.

Casafair unterstützt die Neuregelung und Neubewertung bezüglich Vermögensbesteuerung.

Festsetzung der Eigenmietwerte für die Einkommensbesteuerung

Von den neu definierten Landwerten gemäss Lageklassen wird die Neuberechnung des Eigenmietwert abgeleitet. Die individuellen lokalen Ableitungssätze je Gemeinde sind ein möglicher Weg um, die sehr hohen Wertsteigerungen in gewissen Gemeinden moderat umzurechnen. Die Konsequenzen einer Neubewertung für Haus- oder Stockwerkeigentümer*innen sind vor allem die Erhöhung des Eigenmietwerts und damit die Einkommenssteuer. Mit dem Eigenmietwert steigt auch der Pauschalabzug für den Liegenschaftsunterhalt. Die konkreten Auswirkungen und Erhöhungen sind je nach Gemeinde und Lageklasse sehr unterschiedlich und schwierig vorauszusagen.

Deshalb plädiert Casafair Zürich dafür, den Eigenmietwert jeweils nur bei Handänderungen oder nach grösseren Bauprojekten anzupassen. Für alle anderen Objekte sollen die Ableitungssätze so gewählt werden, dass keine relevante Veränderung (keine Erhöhung, aber auch keine Reduktion) erfolgt. Damit ist gewährleistet, dass Liegenschaften korrekt als Vermögen versteuert werden, ohne dass durch Anpassungen am Eigenmietwert langjährige Eigentümer*innen steuerlich benachteiligt werden, indem sie ohne Veränderung an der konkreten Situation ein höheres Einkommen versteuern müssen.

Sollte die Festsetzung der Eigenmietwerte trotzdem gemäss Weisung erfolgen, verlangen wir eine angemessene Härtefall-Regelung. Dies betrifft Personen (Rentner*innen, Alleinstehende, Junge Familien, etc.) welche bei geringen Einkommen von höheren Eigenmietwerten stark belastet würden.

Sollte eine solche Härtefall-Regelung nicht möglich sein, sind alternative Regulierungen und Abminderungen nötig, welche Härtefälle soweit als möglich abfedern können. Dazu können wir uns folgende Möglichkeiten vorstellen:

- Anrechnung der Haltedauer der Liegenschaft, d.h. je länger die Liegenschaft eigenbewohnt ist, desto geringer darf der Eigenmietwert erhöht werden.
- Reduktion der Ableitungssätze bis zum aktuellen Referenzzinssatz (aktuell 1.75%), ev. auch direkt referenziert auf den variablen Referenzzinssatz.
- Für unternutzte Parzellen (grosse Landfläche bei aktuell kleinem Gebäude) soll die Reduktion stärker ausgebildet werden (z.B. zu 10 % statt 30 % des steuerlich massgebenden Landwerts für die nicht anrechenbare Landfläche).

- Eine Obergrenze für Eigenmietwerte bei 30 % des gesamten Einkommens (Beispiel: bei Einkommen von 50'000.- darf der Eigenmietwert maximal 15'000.- betragen).
- Bestandsgarantie, resp. Verzögerung der Anpassung bis max. 5 Jahre, wenn Änderung absehbar ist, resp. mit konkreter Begründung (Todesfall Lebenspartner, bevorstehender Umzug ins Altersheim, Übergabe an neue Mietende, etc.).
- Abzug für nachgewiesene Unternutzung der Immobilie muss erhalten bleiben.
- Es braucht eine Möglichkeit, um die Neubewertung im Steuerjahr 2025 frühzeitig zu überprüfen und notfalls anzufechten.

Diese Möglichkeiten sollen einzeln geprüft werden, aber nicht kumulativ wirken. Es geht darum, Härtefälle zu vermeiden und für diese Personen den Eigenmietwert auf dem aktuellen Stand zu halten.

Wir bedanken uns für die Kenntnisnahme und hoffen, dass Sie die Überlegungen von Casafair in der Ausgestaltung der Weisung berücksichtigen können.

Freundliche Grüsse



Andreas Edelmann

Präsident Casafair Zürich