



Martin Byland

lic. iur., RA
TBO Treuhand AG, Zürich
www.tbo.ch

Steuerliche Bewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte – Was ist neu an der Weisung 2009?

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die bisherige Weisung 2003 über die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte durch die Weisung 2009 ersetzt. Diese gilt bereits für die Steuerperiode 2009 und enthält neben den drastisch höheren Landwerten weitere Änderungen, welche zu deutlich höheren Steuerwerten führen.

Der Regierungsrat hat im Sommer 2007 eine externe Firma beauftragt, um zu überprüfen, ob die bisherigen Steuerwerte unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt noch den gesetzlichen Grundlagen entsprechen, denn gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfen die Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften nicht unter 70% des Verkehrswertes¹ und die Eigenmietwerte nicht unter 60% der Marktmietwerte liegen.

Laut Regierungsrat ergaben die Abklärungen der beauftragten Firma, dass sich das bisherige Bewertungssystem zwar bewährt habe, die Mindeststeuerwerte jedoch im Durchschnitt bei den Vermögenssteuerwerten klar unterschritten bzw. bei den Eigenmietwerten nur knapp überschritten würden. Anhand dieser Studie erarbeitete die Behörde die Weisung 2009, bei welcher zwar die bisherige

Systematik vollständig übernommen wurde, jedoch zahlreiche Faktoren so verändert wurden, dass die Vermögenssteuerwerte im Schnitt um rund 16% und die Eigenmietwerte um 9% (Einfamilienhäuser) und 4% (Stockwerkeigentum) ansteigen.

Höhere Landwerte

Bei den Landwerten wurde das bisherige System mit einer für jede Gemeinde festgelegten Preisbandbreite unverändert beibehalten, allerdings wurden praktisch alle steuerlich massgebenden Landwerte erhöht, teilweise sogar um mehrere hundert Franken. Die höheren Landwerte basieren gemäss den Abklärungen der externen Firma auf den mittleren kantonalen Landpreisen für 2006 und 2007.

Ebenfalls erhöhend wirkt sich aus, dass der bisherige Einschlag auf unbebautem Land, bei welchem dem Umstand einer Überbauung Rechnung getragen wird, bei allen Baulandkategorien von 20% auf 10% gesenkt wurde. Damit wurde unter Berufung auf die Erhebungen die in der Weisung 2003 vorgenommene Erhöhung rückgängig gemacht.

Deutlich höhere Vermögenssteuerwerte

Bei überbauten Grundstücken wird ein vom Basiswert der Gebäudeversicherung abhängiger Anteil der Grundstücksfläche zum steuerlich massgebenden Landwert dazugenommen, d.h. je grösser das Gebäude ist, desto mehr Land wird mit einbezogen. In der neuen Weisung wird bei Einfamilienhäusern die oberste

Limite des Basiswertes von bisher 90000 Franken auf 120000 Franken erhöht, was bei grösseren Gebäuden eine zusätzliche Erhöhung bewirkt. Sodann wurde der Neubauwert bei allen Gebäuden unter Berufung auf den steigenden Baukostenindex von bisher 880% auf 1000% der Basiswerte der Gebäudeversicherung festgelegt.

Bei Mehrfamilienhäusern ist zur Ermittlung des Ertragswertes der Ertrag der Liegenschaft unverändert mit 7,05% zu kapitalisieren. Der zu kapitalisierende Ertrag umfasst die Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen zuzüglich der vom Mieter übernommenen, üblicherweise vom Eigentümer bezahlten Unterhaltskosten und Abgaben. Die Weisung hält neu zugunsten der Eigentümer fest, dass nicht nur Vergütungen der Mieter für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung von der Zurechnung ausgenommen sind, sondern auch Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen, Gebühren für die Kehrichtentsorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung.

Teilweise höhere Eigenmietwerte

Da die Mietwerte nicht im gleichen Ausmass wie die Verkehrswerte angestiegen sind, werden die Umrechnungsfaktoren zur Berechnung der Eigenmietwerte leicht gesenkt, bei den Einfamilienhäusern von 3,75% auf 3,5% und beim Stockwerkeigentum von 4,75% auf 4,25%. Übersteigt der Basiswert einen bestimmten Grenzwert, ist bei der Ermittlung des Eigenmietwertes derjenige Teil, welcher den Grenzwert übersteigt, mit 1% zu berücksichtigen. Da dieser Grenzwert bei Einfamilienhäusern von 90000 Franken auf 120000 Franken angeho-

ben wird, führt dies bei grösseren Häusern zu einem höheren Eigenmietwert.

Sonderfall der kaufpreisnahen Bewertung

Mit der neuen Weisung wird ein Ärgernis beseitigt, welches Käufern von Liegenschaften regelmässig einen übersetzten Eigenmietwert bescherte. Dies war dann der Fall, wenn das Steueramt nach einem Kauf beim Vermögenssteuerwert nicht auf den formelmässigen Wert abstellte, sondern 70% des Kaufpreises einsetzte mit der Begründung, der Kaufpreis entspreche dem steuerlich relevanten Verkehrswert. Mit der Anwendung des schematischen Umrechnungsfaktors von (bisher) 3,75% bzw. 4,75% führte dies regelmässig zu übersetzten Eigenmietwerten. Das Steueramt hat dies erkannt, weshalb neu auch in diesen Fällen der Eigenmietwert basierend auf dem schematisch ermittelten Vermögenssteuerwert zu berechnen ist. Konsequenterweise müssten die Steuerbehörden dies bereits bei Veranlagungen vor 2009 berücksichtigen.

Fazit

Das System der schematischen, formelmässigen Bewertung kann mit einem Schrotgewehr verglichen werden, da bei dessen Einsatz wie beim Schiessen mit Schrot eine grosse Abweichung vom anvisierten Ziel in Kauf genommen wird. Angesichts des sehr heterogenen Liegenschaftensmarktes ist dies ein sehr ambitioniertes Unterfangen. Daher wird mit regelmässigen Stichproben jeweils überprüft, ob die Streubreite noch gesetzeskonform ist. Für den Steuerpflichtigen



ist ein solches System intransparent, da es aus zahlreichen Einzelfaktoren besteht, deren Wirkung auf das Gesamtsystem nicht nachvollziehbar ist. So wurden zwar die Umrechnungsfaktoren bei den Eigenmietwerten reduziert, was für sich allein einen tieferen Steuerwert ergeben sollte; nachdem jedoch die zugrunde liegenden Vermögenssteuerwerte angehoben wurden, resultieren trotzdem höhere Eigenmieten.

Die Steuerämter der Städte und Gemeinden werden den Steuerpflichtigen voraussichtlich im Januar 2010 zusammen mit der Steuererklärung 2009 eine neue Liegenschaftsbewertung zukommen lassen. Da die neuen Steuerwerte auch für die folgenden Jahre Geltung haben werden, ist es ratsam, die neue Bewertung genau unter die Lupe zu nehmen und zu kontrollieren, ob nicht der Vermögenssteuerwert den Verkehrswert und der Eigenmietwert 70% des Marktmietwertes übersteigen. Allfällige Einwände sind mit der Steuererklärung 2009 einzureichen, idealerweise mit einer kurzen Begründung. ■

→ Weisung 2009

www.steuern.ch
unter «Erlasse und Merkblätter»

¹ Der Verkehrswert ist der Preis, den ein Käufer normalerweise zu zahlen bereit ist.