

Wie der Medienmitteilung vom 17. September 2013 zu entnehmen ist, hat der Regierungsrat den Kapitalisierungssatz zur Bestimmung des Vermögenswerts von vermieteten und verpachteten Grundstücken von 7,0 auf 6,5 Prozent ab Steuerperiode 2013 herabgesetzt. Dies führt zu einer Erhöhung des Vermögenssteuerwerts. Als Begründung wird angeführt, dass die Anpassung notwendig sei, da sich ansonsten die Steuerwerte für vermietete Liegenschaft allzu sehr vom Verkehrswert entfernen würden. Leider geht aus der Medienmitteilung nicht hervor, aufgrund welcher Datenerhebung der Regierungsrat zu diesem Ergebnis gelangt ist. Der Regierungsrat des Kantons Zürich erlässt beispielsweise eine Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung des Eigenmietwerts, letztmals offenbar ab Steuerperiode 2009. Diese Weisung stützt sich auf eine marktwirtschaftliche Erhebung und begründet die Festlegung des Kapitalisierungssatzes. Dieser beträgt nach wie vor 7,05%. Mangelhaft am Basler Steuersystem ist zudem, dass die Vermögenswerte von Alt- und Neubauten mit dem gleichen Kapitalisierungssatz berechnet werden. Zwar trifft hier auch der Kanton Zürich keine Unterscheidung, berücksichtigt diese Tatsache hingegen beim hohen Kapitalisierungssatz, welcher sich im Moment aus dem Basiszinssatz von 4,75% und dem Zuschlag zur Deckung der Verwaltungs- und Betriebskosten sowie zur Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten von 2,3% ergibt. Im Gegensatz dazu sieht der Kanton Baselland hinsichtlich des Kapitalisierungssatzes klare Altersunterscheidungen: Für Liegenschaften bis 20 Jahre von 6,0 – 7,0%, für Liegenschaften von 20 – 50 Jahre von 6,5% – 7,5% und für Liegenschaften über 50 Jahre von 7,0% – 8,0%, abgestuft nach Zustand. Für den Interpellanten stellen sich folgende Fragen:

1. Aufgrund welcher Datenlage geht der Regierungsrat davon aus, dass sich die Vermögenssteuerwerte zu weit von den Verkehrswerten entfernen, wenn der Kapitalisierungssatz nicht gesenkt würde?
2. Welche Überlegungen führen den Regierungsrat dazu, den Hauseigentümer, der seine Liegenschaft nicht auf den Markt bringt und deshalb einen allenfalls höheren Verkehrswert gar nicht abschöpft, gerade im Zeitpunkt sinkender Mietzinse mit einer höheren Vermögenssteuer zu bestrafen?
3. Befürchtet der Regierungsrat nicht, dass diese Erhöhung der Vermögenssteuer den Hauseigentümer von der Weitergabe von Mietzinssenkungen abhält?
4. Ist dem Regierungsrat bekannt, welche Kantone, die die Vermögenssteuerwerte auch über den Ertragswert berechnen, den Kapitalisierungssatz gesenkt haben?
5. Wie werden das Alter und der Unterhaltszustand einer Liegenschaft im Kapitalisierungssatz von 6,5% gewichtet?
6. Ist der Regierungsrat bereit, eine Gesetzesänderung zu prüfen mit dem Ziel, bei der Kapitalisierung der Mieterträge abgestufte Kapitalisierungssätze für Alt- und Neubauten vorzusehen, wie dies in der herkömmlichen Schätzungslehre auch üblich ist?

Andreas Zappalà