

Kanton Zürich
Finanzdirektion
Regierungsrat
Ernst Stocker
Walcheplatz 1
8090 Zürich

Zürich, 8. Mai 2024

**Stellungnahme der Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen VZI:
Vernehmlassung zur 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 Stocker
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 VZI ist ein Zusammenschluss von Immobilienunternehmen mit regionaler oder nationaler Ausrichtung, die insbesondere in der Wirtschaftsregion Zürich aktiv sind. Als Dachvereinigung bündelt die VZI seit 1972 die Interessen ihrer Mitglieder und nimmt als solche Einfluss auf branchenrelevante Entwicklungen. Die Mitglieder der Vereinigung bewirtschaften und repräsentieren im Wirtschaftsraum Zürich etwa ein Viertel der Immobilienobjekte und nehmen national ebenfalls eine bedeutende Stellung ein. Die Bewirtschaftungstätigkeit umfasst Wohnungen und Geschäftsflächen.

Vorbemerkung: Ablehnung der Weisung 2025

Die VZI lehnt den Entwurf der Weisung 2025 ab. Konkret wird die VZI mit ihrer Vernehmlassungsantwort 12 Anträge und 2 Eventualanträge stellen, wie die einschneidenden finanziellen, aber auch sozialen Folgen der geplanten Erhöhungen der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte für die Hauseigentümerinnen und -eigentümer abgedeckt werden können.

So fordern wir mit einem ersten Antrag eine Sistierung der Überarbeitung der Weisung 2009, bis auf Bundesebene Klarheit herrscht über die geplante Abschaffung des Eigenmietwertes. Sollte der Regierungsrat diesem Antrag nicht stattgeben, dann fordert die VZI in einem zweiten Antrag die Einholung einer Zweitmeinung.

Sollte der Regierungsrat auch diesem Antrag nicht stattgeben, dann verlangen wir mittels zweier weiterer Anträge, dem Antrag 3 und 4, und dem Eventualantrag 3.1 Anpassungen bei den Eigenmietwerten. Mit den Anträgen 5 bis 11 fordern wir Anpassungen bei den Berechnungen der formelmässig festgelegten Vermögenssteuerwerten.

Mittels unseres zwölften Antrags ersuchen wir sodann, dass die steuerlichen Mehreinnahmen umgehend und vollständig wieder den Hauseigentümern zugutekommen sollen. Konkret sollen die Mittel zur Förderung des Wohneigentums verwendet werden, wie dies von der kantonalen Volksinitiative "Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)" und von der kantonalen Volksinitiative "Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)" verlangt wird. Sollte der Regierungsrat auf den Antrag 12 nicht eingehen, so fordern wir mit dem Eventualantrag 12.1, dass die Folgen der finanziellen Mehrbelastungen steuerlich wenigstens bei der Progression zu Gunsten der Pflichtigen berücksichtigt werden.

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). Doch 2020 haben sowohl das kantonale Verwaltungs- als auch das kantonale Steuerrekursgericht festgehalten, dass für eine Vielzahl an 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. Angesichts dessen und aufgrund politischen Drucks der SP, Grünen und AL, der als Reaktion auf die kantonalzürcherische Rechtsprechung im Zürcher Kantonsrat aufgebaut wurde, 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 170 Millionen Franken. Die neuen und höheren Werte sollen den Steuerpflichtigen im Januar 2026 schriftlich mitgeteilt werden und sollen erstmals in der Steuererklärung für das Jahr 2025 zu deklarieren sein.

Ordnungspolitische Beurteilung des Vernehmlassungsentwurfs

Mit der vorgeschlagenen Weisung 2025 sollen Hauseigentümer einmal mehr zur Kasse gebeten werden. Durch höhere Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte steigt die steuerliche Belastung, insbesondere des Mittelstandes und älterer Hauseigentümer, die ihre Hypotheken abbezahlt haben, weiter an. Damit werden jene vom Fiskus zur Kasse gebeten, die ein Leben lang gespart haben und mittels Investitionen in Wohneigentum einen Beitrag zur wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Stabilität dieses Kantons leisten.

Diese Mittel, die die Hauseigentümer Kanton und Gemeinden zusätzlich zu entrichten haben, fehlen erfahrungsgemäss beim Konsum und insbesondere für Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs – welche wiederum von der öffentlichen Hand gefordert werden. Der private Konsum wie auch energetische Sanierungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Wirtschaft.

Die effektive Steuerbelastung für Hauseigentümer liegt im Übrigen noch höher, wenn man die Erschliessungsgebühren miteinberechnet. Auch wird bei einer Veräusserung des Grundstücks die Grundstückgewinnsteuer fällig, die jährlich Hunderte von Millionen Franken in die Kassen der Zürcher Gemeinden spült. Seit neuestem kommt in vielen Gemeinden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen die Mehrwertabgabe hinzu. Zudem kommen laufend neue Auflagen im energetischen Bereich dazu, die zu einer Verteuerung des Wohnraums führen – für Hauseigentümer wie für Mieter.

Zur Weisung

1. Überarbeitung der Weisung 2009 kommt zur Unzeit: VZI verlangt Sistierung

Die VZI ist klar der Ansicht, dass die Weisung 2009 zu einem unpassenden Zeitpunkt überarbeitet werden soll und dass die vorgeschlagene Weisung 2025 zur Unzeit kommt. Denn der National- und Ständerat sind aktuell daran, auf Bundesebene die Modalitäten für die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes auszuarbeiten. Nach aktuellem Fahrplan ist im Sommer/Herbst 2024 mit einem entsprechenden Erlass zu rechnen. Es ergibt nach unserem Dafürhalten deshalb keinen Sinn, für das Steuerjahr 2025 eine höhere Besteuerung des Eigenmietwertes zu fordern, wenn dieser kurze Zeit später abgeschafft werden soll.

Antrag 1: Die VZI fordert deshalb, dass die Überarbeitung der Weisung 2009 zu sistieren ist, bis die eidgenössischen Räte Klarheit über die Modalitäten der Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes geschaffen haben.

2. Zweitmeinung

Sollte der Regierungsrat auf unseren Antrag 1 nach einer Sistierung der Überarbeitung der Weisung 2009 nicht eingehen, dann fordert die VZI die Einholung einer Zweitmeinung.

In der nach WTO-Regeln durchgeführten öffentlichen Ausschreibung zur Erarbeitung des Entwurfs der Weisung 2025 hat sich Wüest Partner AG durchgesetzt. In der Folge wurde Wüest Partner AG damit beauftragt, "sämtliche Parameter und Formeln der bestehenden Weisung 2009 so zu überarbeiten, dass die steuerlichen Werte (...) innerhalb der gesetzlichen und bundesgerichtlich vorgegebenen Bandbreiten liegen".

Insbesondere wurde im Auftrag des kantonalen Steueramtes präzisiert, dass lediglich die bestehenden Parameter der Weisung 2009 aktualisiert und überprüft werden sollen (siehe Einleitung im Gutachten von Wüest Partner AG vom 22. Dezember 2023). Diese Firma hatte bereits für die Weisung 1999 das schematisch formelmässige Bewertungsmodell erarbeitet und in der Folge auch die Weisung 2003 sowie die Weisung 2009 mit ihren eigenen Daten angepasst. Die vorgeschlagene neue Weisung 2025 referenziert denn auch auf die vom kantonalen Steueramt bereits 2021 an Wüest Partner AG in Auftrag gegebene "Analyse der Entwicklung der Liegenschaftenwerte 2009 bis 2020" vom 3. September 2021. Ebenso wird in der Einleitung, "Ziff. 1.1 Ausgangslage" des Gutachtens von Wüest Partner AG, festgehalten, dass gemäss dem Mandat des kantonalen Steueramtes die Anpassungsvorschläge keine neuen Datenschnittstellen wie zum Beispiel die Wohnflächen aufweisen sollen, obwohl diese ökonomischen (hedonischen) Bewertungsmodelle seit 1999 erheblich verfeinert wurden. Für die VZI stellt sich deshalb die Frage, inwiefern unter diesen präzisen Vorgaben allfällige Mitbewerber wie IAZI AG überhaupt eine Chance hatten, eine konkurrenzfähige Offerte zu unterbreiten.

Gleichzeitig ist es im Schweizer Immobilienmarkt eine bekannte Tatsache, dass die von Wüest Partner AG bekannt gegebenen Werte oft die höchsten sind. Vor diesem Hintergrund ist es nicht überraschend, dass auf der Basis der von Wüest Partner AG ermittelten Werte die Vermögenssteuerwerte für Einfamilienhäuser gemäss dem Entwurf der Weisung 2025 im kantonalen Mittel um 49% und beim Stockwerkeigentum um 48% gegenüber den Werten gemäss der Weisung 2009 ansteigen sollen und dass gleichzeitig die Eigenmietwerte bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 11% und beim Stockwerkeigentum um 10% gegenüber den Werten gemäss der Weisung 2009 ansteigen sollen.

Antrag 2: Die VZI fordert deshalb, dass das kantonale Steueramt eine Zweitmeinung auf der Basis von Daten etwa der anerkannten Firma IAZI AG einholt.

Sollte der Regierungsrat weder auf unseren Antrag 1 nach einer Sistierung der Überarbeitung der Weisung 2009 noch auf unseren Antrag 2 nach der Einholung einer Zweitmeinung eingehen, dann fordert die VZI unter Punkt 3 Anpassungen bei den Eigenmietwerten und unter Punkt 4 Anpassungen bei den Berechnungen der formelmässig festgelegten Vermögenssteuerwerten.

3. Anpassungen bei den Eigenmietwerten

3.1 Senkung der Eigenmietwerte bei langjährigen Hauseigentümern

Die VZI fordert, dass der Regierungsrat ein besonderes Augenmerk auf den Eigenmietwert legt. Denn mit dem Entwurf der Weisung 2025 droht eine eklatante und unfaire Ungleichbehandlung von langjährigen Mietern und langjährigen Hauseigentümern. Denn Mieter, die vor der letzten Weisung 2009 einen Mietvertrag unterzeichnet haben, 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 Bestandesmieten ohne Mieterwechsel gingen folglich zurück.

Diese Entwicklung wird bestätigt durch Daten der kantonalen Wohnbaukommission, gemäss derer die Bestandesmieten 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. Für den von Wüest Partner AG festgelegten Beobachtungszeitraum von 2009 bis 2020 beträgt die Senkung aufgrund der veränderten Berechnungsgrundlagen wie Veränderung Referenzzinssatz, der Teuerung sowie der Kostensteigerung sogar -15,9% (siehe Mietzinsrechner HEV Schweiz: <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner>).

Infolgedessen kann es unmöglich sein, dass die Eigenmietwerte bei langjährigen Hauseigentümern, die seit der Überarbeitung der Weisung 2009 im selben Einfamilienhaus oder in derselben Eigentumswohnung wohnen, gestiegen sein sollen.

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. Viel aussagekräftiger wäre deshalb die Analyse und Auswertung von Marktmieten (die tatsächlich erzielte Miete bei der Erstvermietung) oder Bestandesmieten (langjährige Mieten).

Dass die Verwendung von Angebotsmieten keine verlässliche Basis für die Einschätzung der Eigenmietwerte ist, hält auch das statistische Amt des Kanton Zürich in seinem Bericht "Bestandesmieten im Kanton Zürich" fest (statistik.info 2021/01 auf www.statistik.zh.ch). Demnach geben Angebotsmieten die Mietpreisstruktur nur verzerrt wieder. Unter anderem, weil neugebaute Wohnungen, deren Miete in der Regel höher ist, im freien Mietwohnungsangebot übervertreten sind. Zudem wird ein Teil der Wohnungen auf dem grauen Markt vergeben. Das heisst: Diese Wohnungen werden nie öffentlich, sondern nur in mehr oder weniger geschlossenen Kreisen ausgeschrieben (Interessenlisten bei Immobilienverwaltungen, soziale Medien, Firmen-Marktplätze usw.) oder direkt unter der Hand vergeben.

Dass aufgrund dieser Informationen des statistischen Amtes des Kantons Zürich die von Wüest Partner AG 2020 erhobenen Daten nicht für die vorgeschlagenen Eigenmietwerte verwendet werden können, zeigen folgende Vergleiche:

Netto-Monatsmieten im Vergleich:

Statistisches Amt des Kantons Zürich	Wüest Partner AG
2019-2021, Vertrauensintervall 95%	Medianwerte 2020
ganzer Kanton	ganzer Kanton

	958-983			
	1'347-1'365			
	1'543-1'557	keine Angaben zur Verfügung		
	1'831-1'848			
	2'255-2'298			
	2'865-3'002			
	Stadt Zürich		Stadt Zürich	Abweichung
1-Zimmerwohnung	1'026-1'063		1'030	-1,4%
2-Zimmerwohnung	1'425-1'454	80% aller Wohnungen in der Stadt	1'590	+10,0%
3-Zimmerwohnung	1'601-1'627		2'040	+26,4%
4-Zimmerwohnung	1'931-1'971		2'510	+28,7%
5-Zimmerwohnung	2'337-2'430		3'110	+30,5%
6-Zimmerwohnung	3'060-3'371		3'740	+16,3%

Widersprüchlich ist auch Folgendes: Gemäss Angebotspreisindex Mietwohnungen Region Zürich gemäss Wüest Partner AG betrug die Mietzinssteigerung im Beobachtungszeitraum 2009 bis 2020 4,1% (Quelle Immo-Monitoring Wüest Partner AG Stand 31.12.2023: Index 116,93 im 2. Quartal 2018, Index 121,78 Punkte im 1. Quartal 2021). In der Studie "Analyse der Liegenschaftenwerte 2009 bis 2020" weist Wüest Partner AG jedoch auf Seite 15 für diesen Zeitraum eine Steigerung von 15,1% für den Kanton Zürich bzw. 20,8% nur für die Stadt Zürich aus. Was ist jetzt richtig?

Antrag 3: Da die Bestandesmieten von 2009 bis November 2023 um 8,1% gesunken sind, fordert die VZI, dass die Eigenmietwerte bei langjährigen Hauseigentümern, die seit mindestens 2009 in derselben Liegenschaft wohnen, nochmals überprüft werden sollen, und dass sie um 8 bis 10% gesenkt werden müssten, statt dass sie durchschnittlich, wie dies mit dem Entwurf der Weisung 2025 vorgesehen ist, bei Einfamilienhäusern um 11% und beim Stockwerkeigentum um 10% erhöht werden sollen.

Eventualantrag 3.1: Sollte der Regierungsrat nicht auf den Antrag 3 eingehen und die Eigenmietwerte bei langjährigen Hauseigentümern nicht senken, dann soll, um möglichst gleich lange Spiesse zwischen langjährigen Mietern und langjährigen Hauseigentümern zu schaffen, der Eigenmietwert zumindest erst bei Handänderungen angepasst werden. Die VZI fordert deshalb, dass der Eigenmietwert erst nach einer Handänderung an die Marktmiete angepasst werden soll. Würde die Anpassung während einer bestehenden Wohnsituation erfolgen, würde ein langjähriger Hauseigentümer gegenüber einem langjährigen Mieter benachteiligt.

3.2 Wiedereinführung eines gesetzeskonformen Einschlags auf den Eigenmietwert (Wiedereinführung Härtefallklausel)

Bevor der Eigenmietwert erhöht werden soll, wie dies mit dem Entwurf der Weisung 2025 beabsichtigt ist, fordert die VZI, dass der Regierungsrat die 2023 abgeschaffte Härtefallklausel, den sogenannten Einschlag auf den Eigenmietwert, wieder einführt. Denn 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 – gerade auch aus sozialpolitischer Sicht – dringend zu verhindern!

Antrag 4: Die VZI fordert die Wiedereinführung einer Härtefallklausel auf den Eigenmietwert. Der Regierungsrat soll sich auf Bundesebene – etwa mittels einer Standesinitiative im Sinne der parlamentarischen Initiative 101/2024 "Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für den Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert" – für eine bundesrechtskonforme rechtliche Grundlage einsetzen. Bis diese Grundlage auf Bundesebene erarbeitet ist, darf die Weisung 2009 nicht ausser Kraft gesetzt werden.

4. Anpassungen bei den Vermögenssteuerwerten

4.1 Volatilität der Verkehrswerte berücksichtigen

Bis vor kurzem war in den Medien immer wieder von einer "Immobilienblase" die Rede. Doch mit den hohen Verkehrswerten steigt auch das Risiko einer Korrektur. Die VZI ist deshalb klar der Ansicht, dass sich Vermögenssteuerwerte nicht nach rekordhohen Werten in einer oder vor einer Blase ausrichten dürfen. Sie müssen risikobereinigt tiefer ausfallen. Die Volatilität der Verkehrswerte von Immobilien muss in der Analyse und Bewertung der Vermögenssteuerwerte deshalb zwingend berücksichtigt werden.

So zeigt der derzeitige UBS Swiss Real Estate Bubble Index per Ende 2023 mit einer Standardabweichung von 1,41 eine Überbewertung des Immobilienmarktes an (siehe UBS Swiss Real Estate Bubble Index: <https://www.ubs.com/ch/de/private/mortgages/real-estate.html>). Die enormen Preissteigerungen im Eigenheim-Segment in den letzten Jahren sind vor allem auf die historisch sehr tiefen Hypothekarzinsen zurückzuführen. Über den ganzen Kanton gesehen, verlief die Entwicklung noch einigermaßen einheitlich:

Einfamilienhäuser (Beträge in CHF)

	Handänderungen	25%-Quantil	Medianwert	75%-Quantil
2009	2'510	650'000	840'000	1'110'000
2020	2'237	950'000	1'260'000	1'700'000
Zunahme		+46,2%	+50,0%	+53,2%

Eigentumswohnungen (Beträge in CHF)

	Handänderungen	25%-Quantil	Medianwert	75%-Quantil
2009	4'567	510'000	660'000	890'500
2020	4'456	740'000	970'000	1'320'000
Zunahme		+45,1%	+47,0%	+48,2%

Die Preisspannen zwischen den 25%- und 75%-Quantilwerten waren 2009 wie 2020 in etwa gleich. In den einzelnen Gemeinden verlief die Entwicklung der Preise jedoch äusserst unterschiedlich. Nachfolgend einige wahllos herausgepickte Beispiele aufgrund der Handänderungsstatistik des statistischen Amtes des Kantons Zürich (siehe <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/immobilienpreise.html>):

Einfamilienhäuser (Beträge in CHF)

Meilen	Medianwert erhöhte sich von 1'750'000 (2009) um 37,1% auf 2'400'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 59,7%
Stäfa	Medianwert erhöhte sich von 1'450'000 (2009) um 31,0% auf 1'900'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 110,5%
Herrliberg	Medianwert erhöhte sich von 2'725'000 (2010) um 29,4% auf 3'525'000 (2021) Preisspanne 2021 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 163,9%
Küsnacht	Medianwert erhöhte sich von 2'213'500 (2009) um 136,1% auf 5'225'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 178,5%
Zürich	Medianwert erhöhte sich von 980'000 (2009) um 205,1% auf 2'010'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 145,9%
Winterthur	Medianwert erhöhte sich von 695'000 (2009) um 54,7% auf 1'075'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 50,3%

Extremes Beispiel:

Erlenbach	Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert (10'800'000) = 269,8% Für 2009 sind keine Werte vorhanden.
-----------	--

Eigentumswohnungen (Beträge in CHF)

Meilen	Medianwert erhöhte sich von 1'277'500 (2009) um 47,2% auf 1'880'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 46,8%
Stäfa	Medianwert erhöhte sich von 910'000 (2009) um 42,3% auf 1'295'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 78,6%
Herrliberg	Medianwert erhöhte sich von 1'550'000 (2009) um 46,0% auf 2'262'500 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 63,8%
Erlenbach	Medianwert erhöhte sich von 1'689'000 (2009) um 10,6% auf 1'867'500 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 43,5% Der 75%-Quantilwert fiel 2020 tiefer aus als 2009!
Küsnacht	Medianwert erhöhte sich von 1'504'000 (2009) um 19,3% auf 1'795'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 59,0% Der 75%-Quantilwert fiel 2020 tiefer aus als 2009!
Zürich	Medianwert erhöhte sich von 765'000 (2009) um 61,4% auf 1'235'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 70,0%
Winterthur	Medianwert erhöhte sich von 605'000 (2009) um 44,6% auf 875'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 84,3%
Kloten	Medianwert erhöhte sich von 406'000 (2009) um 121,1% auf 897'500 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 37,5%
Regensdorf	Medianwert erhöhte sich von 442'500 (2009) um 77,9% auf 787'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 36,6%
Zumikon	Medianwert erhöhte sich von 1'480'000 (2009) um 9,3% auf 1'617'500 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 56,1%
Dietikon	Medianwert erhöhte sich von 600'000 (2009) um 48,7% auf 892'000 (2020) Preisspanne 2020 zwischen 25%- und 75%-Quantilwert = 36,0%

Diese Beispiele sind nicht repräsentativ für den ganzen Kanton Zürich, sollen aber zeigen, wie unterschiedlich diese Preisentwicklungen waren. In diesen Beispielen lagen die Erhöhungen der Medianwerte zum Beispiel für Einfamilienhäuser im Betrachtungszeitraum in einer Bandbreite zwischen 29,4% und 205,1%, bei den Eigentumswohnungen lag die Bandbreite zwischen 9,3% und 121,1%. Interessant ist, dass z.B. die 75%-Quantilwerte in den Gemeinden Erlenbach und Küsnacht sogar rückläufig waren.

Aufgrund dieser hohen Volatilität gehen wir davon aus, dass diese Entwicklung zum Teil durch "aussergewöhnliche" Verkäufe beeinflusst wurden und stark steigende Preise verursachten (z.B. Liebhaberobjekte). Es wäre unfair, wenn Steuerpflichtige in Zukunft in gewissen Lageklassen aufgrund sehr extremer Transaktionen "bestraft" und benachteiligt würden.

Antrag 5: Die VZI fordert, dass die Vermögenssteuerwerte von Immobilien mit dem Entwurf der Weisung 2025 – risikobereinigt – 70 bis höchstens 75% des Marktwertes betragen und dass die Werte nicht nach oben "ausgereizt" werden sollen. Damit kann das Risiko einer allfälligen Korrektur adäquater abgebildet werden.

Des Weiteren verlangt die VZI, dass politische Risiken, wie sie für die Hauseigentümer und deren Immobilienwerte etwa von der kantonalen Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)" ausgehen, im Bewertungsmodell adäquat berücksichtigt werden. So heisst es dazu auf Seite 11 der Publikation "UBS Real Estate Focus 2024" (siehe <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20240411-real-estate-focus-2024.html>):

"Mietpreisbremsen verbieten die Anhebung der Mieten auf das Marktniveau nach Sanierungen oder Ersatzneubauten, was das Potenzial für höhere Einnahmen beschränkt und dadurch auf die Immobilienwerte drückt. Solche Regulierungen gelten in den Kantonen Genf und Waadt bereits seit Längerem sowie in Basel-Stadt seit 2022. Die «Wohnschutz»-Regulierung am Rheinknie dürfte bisher zu Wertkorrekturen von mindestens 10 bis 15 Prozent geführt haben."

Mit Blick auf die Stadt Zürich heisst es, dass eine mit der «Wohnschutz»-Regulierung vergleichbare Mietpreisbremse wie im Kanton Basel-Stadt "noch deutlichere Wertkorrekturen von bis zu 30 Prozent" nach sich ziehen könnte. Die UBS warnt, dass sich dieses Szenario "durchaus materialisieren" könne, wurde doch im Kanton Zürich im Februar 2024 ebenfalls eine «Wohnschutz»-Initiative eingereicht. Ähnliche Wertkorrekturen, wenn auch im geringeren Ausmass, wären mit einer Annahme der "Wohnschutz-Initiative" wohl auch im übrigen Kantonsgebiet zu erwarten.

Antrag 6: Die VZI fordert, dass politische Risiken im Bewertungsmodell adäquat berücksichtigt werden.

4.2 Moderate und etappierte Erhöhung der Vermögenssteuerwerte

Steuersenkungen werden in der Regel etappenweise durchgeführt. Die VZI fragt sich, wieso jetzt die mit dem Entwurf der Weisung 2025 geplante Erhöhung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte auf einen Schlag erfolgen soll. Um die Hauseigentümer finanziell nicht in die Bredouille zu bringen, die sich mit dem Entwurf der Weisung 2025 im kantonalen Mittel bei Einfamilienhäusern mit 49% höheren Vermögenssteuerwerten und beim Stockwerkeigentum mit 48% höheren Vermögenssteuerwerten konfrontiert sehen, sollen die geplanten Erhöhungen der Vermögenssteuerwerte moderat und etappiert und nicht auf einen Schlag erfolgen.

Mit der geplanten Weisung soll bei den Vermögenssteuerwerten für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ein Zielerreichungsgrad von 75% erreicht werden. Dies bedeutet, dass für einen Viertel der Steuerpflichtigen das Ziel nicht erreicht wird. Die nachfolgenden Beispiele zweier Immobilien, die uns bekannt sind, sollen dies aufzeigen:

4 ½-Zimmer-Einfamilienhaus in Schlieren: freistehend, Eckparzelle, Zone W3, Lageklasse 3, Baujahr 1931, total sanierungsbedürftig und demodiert, Grundstück 404 m², Basiswert CHF 40'000, Vermögenssteuerwert 2009 CHF 421'400, Eigenmietwert 2009 CHF 14'700. Eine Neubebauung mit Ausnützung gemäss W3 ist aufgrund der Baulinien nicht möglich.

Vermögenssteuerwert 2020: Landwert 404 m² à CHF 1'370 = CHF 553'480, Zeitwert Gebäude CHF 40'000 x 1060% x 0,7 = CHF 296'800, Vermögenssteuerwert 2020 abgerundet CHF 850'200, Eigenmietwert = 2,1% von CHF 850'200 = abgerundet CHF 17'800, Erhöhung Vermögenssteuerwert um +101,8%, Erhöhung Eigenmietwert um +21,1%.

4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garten und 2 Auto-Einstellplätzen in Meilen: Lageklasse 2, Baujahr 2004 (Alter bis 2025 = 21 Jahre), Netto-Wohnfläche 155,6 m², 2 Zimmer à 14 m² nur Durchgangszimmer (Schiebetüren), nur für Zwei-, maximal Drei-Personenhaushalt geeignet, Landanteil 396,89 m², Basiswertanteil CHF 116'622 (CHF 76'622 über CHF 40'000), Vermögenssteuerwert 2009 CHF 1'502'000, Eigenmietwert 2009 CHF 42'200.

Vermögenssteuerwert 2020: Landanteil 200 m² + (30 m² x 7) = 410 m², also 396,89 m² à CHF 3'570 = CHF 1'416'897, Zeitwert Gebäudeanteil CHF 116'622 x 1060% x 0,79 = CHF 976'593, Vermögenssteuerwert abgerundet CHF 2'393'400. Eigenmietwert = 2,7% von CHF 976'593 Gebäude-Zeitwert = CHF 26'368; plus 2,7% von 200 m² anrechenbarer Landanteil à CHF 3'570 = CHF 19'278; plus Landanteil-Überschuss 0,2% von 196,89 m² à CHF 3'570 = CHF 1'406. Somit Eigenmietwert 2020 total abgerundet CHF 47'000. Erhöhung Vermögenssteuerwert +59,3%, Erhöhung Eigenmietwert um +11,4%. Die Marktmiete würde somit CHF 67'143 p.a. oder CHF 5'595 entsprechen. Nach Abzug der zwei Auto-Einstellplätze à CHF 160/Mt. würde die monatliche Netto-Miete für die Wohnung noch CHF 5'275 betragen, was für eine renovationsbedürftige Wohnung mit unvorteilhaftem Grundriss in der Lageklasse 2 total unrealistisch ist. Gemäss den Standortinformationen von Wüest Partner AG per 30. September 2020 lagen die Mieten pro Monat in Meilen für 5-Zimmerwohnungen bei CHF 2'650 (Median) bzw. im 90%-Quantilbereich (!) bei CHF 4'070 (nur 10% sind noch teurer)! Ein Fall für eine Einsprache.

Antrag 7: Die VZI fordert, dass geprüft werden soll, ob eine Erhöhung der Vermögenssteuerwerte etappiert in moderaten Zwischenschritten erfolgen kann.

4.3 Kapitalisierungssatz für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser von 5,0% auf 5,75 bis 6% erhöhen

In der neuen Weisung wird in RZ 42 ein Kapitalisierungssatz von 5,0% vorgeschlagen. Auf eine für die Steuerpflichtigen nachvollziehbare Aufschlüsselung in Basiszinssatz und einem Zuschlag zur Deckung der Verwaltungs- und Betriebskosten sowie zur Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten soll verzichtet werden. Diese Aufschlüsselung wurde jedoch bereits in der Weisung 1999 wie auch in den nachfolgenden der Jahre 2003 und 2009 festgeschrieben (siehe RZ 41).

Wir sind klar der Meinung, dass es keinen Grund gibt, diese Aufschlüsselung aufzugeben. In der Weisung 2009 ist ein Zuschlag zum Basiszinssatz von 2,3% festgelegt. Wenn in der neuen Weisung 2025 von einem Kapitalisierungssatz von 5,0% ausgegangen wird, würde der Basiszinssatz noch 2,7% betragen. Dieser Basiszinssatz soll nicht nur die aktuelle Zinssituation, sondern auch die Zinserwartungen in der Zukunft berücksichtigen (siehe RZ 41, Abs. 2 der Weisung 2009). Im Übrigen gilt es darauf hinzuweisen, dass die aktuellen Zinssätze im historischen Vergleich nach wie vor unterdurchschnittlich tief sind.

Im Gutachten "Analyse der Entwicklung der Liegenschaftenwerte 2009 bis 2020" vom 3. September 2021 hat Wüest Partner AG auf Seite 18 eine Differenz der Basiszinssätze zwischen dem 4. Quartal 2008 und dem 4. Quartal 2020 über den ganzen Kanton gesehen von 1,52% für Mehrfamilien- und 1,32% für Geschäftshäuser festgestellt. Auf den in der Weisung 2009 festgelegten Basiszinssatz von 4,75% angewandt, müsste der neue Zinssatz für Mehrfamilienhäuser 3,23% (4,75% minus 1,52%) und für Geschäftshäuser 3,43% (4,75 minus 1,32%) betragen. Warum also jetzt neu nur noch 2,7% für beide Segmente?

Im 4. Quartal 2020 betrug zudem der hypothekarische Referenzzinssatz noch 1,25%. Seit dem 2. Dezember 2023 gilt aber ein Referenzzinssatz von 1,75%. Weiter sollte am Zuschlag von mindestens 2,3% zur Deckung der Verwaltungs- und Betriebskosten sowie zur Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten festgehalten werden. Dies umso mehr, da am 23. November 2023 der Bundesrat beschlossen hat, mit gezielten und kurzfristig umsetzbaren Massnahmen die Mietzinsen zu dämpfen. Dies wird sich unweigerlich negativ auf die Bewirtschaftungskosten und Rückstellungen auswirken.

Unter Berücksichtigung all dieser Fakten ist von einem Kapitalisierungssatz von mindestens 5,75% für Mehrfamilienhäuser und 6,0% für Geschäftshäuser auszugehen.

Antrag 8: Die VZI fordert, dass der Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser mindestens 5,75% und für Geschäftshäuser 6,0% betragen soll. Der Basiszinssatz sowie der Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten und baulichen Rückstellungen sind weiterhin getrennt aufzuführen.

4.4 Altersentwertung: Amortisation über 50 statt 30 Jahre

In RZ 32 der Weisung 2009 sowie im Entwurf der Weisung 2025 ist eine Altersentwertung von 1% pro Jahr seit der Erstellung des Gebäudes festgelegt. Im Maximum beträgt die Altersentwertung 30%. Dieser Ansatz reicht bei weitem nicht. In der allgemein anerkannten Schätzungspraxis wird zwischen der Grundsubstanz und Erneuerungssubstanz unterschieden. Während die Grundsubstanz die Baugrube und den Rohbau 1 betreffen, werden unter der Erneuerungssubstanz Rohbau 2, Ausbau 1 und Ausbau 2 sowie sämtliche technischen Installationen verstanden. Der Anteil Grundsubstanz beträgt je nach Objektkategorie zwischen 30 und 50%. Somit ist der Anteil Erneuerungssubstanz mit 50% bis 70% anzusetzen. Die Erneuerungszyklen liegen je nach Bauteil zwischen 20 und 30 Jahren. Unter Entwertung ist zudem zwischen technischer Entwertung (Abschreibung wegen Alter, Baumängeln Bauschäden und/oder Abnutzung der Bausubstanz) und wirtschaftlicher Entwertung zu unterscheiden. Letztere betrifft vor allem die Wertminderung infolge vermindertem Nutzungspotenzials und verminderter Verwendbarkeit und Demodierung sowie die Wertminderung wegen neuer Erkenntnisse bei der Bautechnik und den Baustoffen (zum Beispiel energetische Massnahmen wie Wärmedämmung usw.). Die Altersentwertung von 30% reicht nicht einmal für die Rückstellungen betreffend technische Entwertung der Erneuerungssubstanz.

Eine Erhöhung der Altersentwertung auf 50% ist umso mehr gerechtfertigt, da ansonsten Steuerpflichtige, die in veralteter, demodierter Bausubstanz wohnen, einen zu hohen Eigenmietwert versteuern. Erfolgen Totalsanierungen mit energetischen Massnahmen, wird dies in einer Neu-Einschätzung durch die Gebäudeversicherung berücksichtigt und die Altersentwertung wird je nach Umfang der Sanierung zurückgesetzt.

Antrag 9: Die VZI fordert, dass die Amortisationsdauer auf 50 Jahre erhöht wird.

4.5 Nebenkosten

Gemäss RZ 39 bestimmt sich der für die Berechnung des Ertragswertes von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern massgebende Ertrag nach der Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen. Ausser Betracht fallen Vergütungen der Mieter für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen, Gebühren für die Kehrrentensorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung. In dieser Aufzählung fehlen jedoch die ebenfalls durch die Mieter zu übernehmenden Kosten für Liftbenützung, Allgemiestrom, Schneeräumung, Gartenpflege, Hauswartung (inkl. kleinere Instandhaltungen, nicht aber Reparatur- und Verwaltungsarbeiten). Diese Ausgaben betreffen nicht die durch den Eigentümer zu tragenden Kosten für Unterhalt und Reparatur der Bausubstanz sowie Abgaben.

Antrag 10: Die VZI fordert, dass sämtliche Betriebs- und Nebenkosten, die in Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache stehen, voll abzugsfähig sein müssen. RZ 39 der Weisung 2025 ist entsprechend zu ergänzen.

4.6 Berechnung der Landwerte

Die VZI hat gehört, dass die Landwerte des statistischen Amtes des Kantons Zürich nicht mit den Landwerten des Entwurfs der Weisung 2025 übereinstimmen.

Dies zeigen unter anderem folgende Beispiele für unbebautes Wohnbauland pro m² (inkl. Abbruchobjekte) aus dem hochpreisigen Bezirk Meilen, für welches Daten des statistischen Amtes des Kantons Zürich für den Betrachtungshorizont 2009 bis 2020 vorhanden sind (Weisung betrifft LK 1 bis 5, Preise in CHF). Für andere Gemeinden gilt ähnliches:

Daten des statistischen Amtes des Kantons Zürich				Weisung 2025 tiefst bis höchst
Herrliberg:	Medianwert stieg von	2'517 auf 3'870 =	+53,8%	2'320 bis 5'680
	75%-Quantilwert stieg von	2'980 auf 4'505 =	+51,2%	
Küsnacht:	Medianwert stieg von	2'638 auf 4'196 =	+59,1%	2'090 bis 5'780
	75%-Quantilwert stieg von	2'965 auf 4'870 =	+64,2%	
Zumikon:	Medianwert stieg von	1'851 auf 2'519 =	+36,1%	1'880 bis 4'470
	75%-Quantilwert stieg von	2'833 auf 2'877 =	+ 1,6%	
Meilen:	Medianwert sank von	1'641 auf 1'418 =	-13,6%	1'480 bis 3'880
	75%-Quantilwert stieg von	2'262 auf 2'932 =	+29,6%	
Stäfa:	Medianwert stieg von	919 auf 2'342 =	+254,8%	1'400 bis 3'630
	75%-Quantilwert stieg von	1'000 auf 2'613 =	+261,3%	

Antrag 11: Die VZI fordert, dass die Landwerte des Entwurfs der Weisung 2025 an die tieferen Landwerte des statistischen Amtes des Kantons Zürich angepasst werden.

5. Steuermehreinnahmen zur Wohneigentumsförderung gemäss Bundes- und Kantonsverfassung verwenden

Abschliessend fordert die VZI, dass die mit dem Entwurf der Weisung 2025 jährlich erwarteten Steuermehreinnahmen vollständig den Hauseigentümern zugutekommen sollen. Konkret verlangt die VZI, dass mit diesen Mitteln das Wohneigentum gefördert werden soll, wie dies in der Bundes- und Kantonsverfassung als Verfassungsauftrag vorgesehen ist. Namentlich sollen die Mittel zur Förderung des Wohneigentums verwendet werden, wie dies von der kantonalen Volksinitiative "Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)" und von der kantonalen Volksinitiative "Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)" verlangt wird.

Antrag 12: Die VZI fordert, dass die steuerlichen Mehreinnahmen umgehend und vollständig wieder den Hauseigentümern zugutekommen sollen. Konkret sollen die Mittel zur Förderung des Wohneigentums verwendet werden, wie dies von der kantonalen Volksinitiative "Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)" und von der kantonalen Volksinitiative "Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)" verlangt wird.

Eventualantrag 12.1: Wenn der Eigenmietwert steigt – wie dies geplant ist –, dann steigt damit auch das Einkommen, womit ein Steuerpflichtiger in eine höhere Progressionsstufe kommen kann. Sollte der Regierungsrat nicht auf den Antrag 12 eingehen, fordert die VZI, dass die Folgen einer solchen automatischen Tarifierhöhung unterbunden werden, indem der Eigenmietwert auf der untersten Stufe der Progression besteuert wird.

Fazit

Bei allem Verständnis für eine Anpassung der Weisung 2009 an die zwischenzeitliche Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt ist die VZI klar der Ansicht, dass die heutige Ausprägung der Vermögenssteuer jene Eigentümer begünstigt, welche ihre Liegenschaften hoch belastet haben. Wer seine Hypotheken in früheren Jahren abbezahlt hat, weil diese Investition für ihn ein Teil der Altersvorsorge ist, wird durch die höheren Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte bestraft. Gerade im heutigen Umfeld sollten wir den Abbau von Schulden – auch im privaten Haushalt – belohnen statt bestrafen.

Die VZI erwartet vor diesem Hintergrund und angesichts unseres Antrags 1 eine Sistierung der Überarbeitung der Weisung 2009, bis auf Bundesebene Klarheit herrscht über die geplante Abschaffung des Eigenmietwertes. Sollte der Regierungsrat diesem Antrag nicht stattgeben, dann fordert die VZI mit ihrem Antrag 2 die Einholung einer Zweitmeinung. Sollte der Regierungsrat auch diesem Antrag nicht stattgeben, dann verlangen wir mittels dem Antrag 3, dem Eventualantrag 3.1 und dem Antrag 4 Anpassungen bei den Eigenmietwerten sowie mit den Anträgen 5 bis 11 Anpassungen bei den Berechnungen der formelmässig festgelegten Vermögenssteuerwerten. Mittels unseres Antrags 12 fordern wir sodann, dass die steuerlichen Mehreinnahmen umgehend und vollständig wieder den Hauseigentümern zugutekommen sollen. Konkret sollen die Mittel zur Förderung des Wohneigentums verwendet werden, wie dies von der kantonalen Volksinitiative "Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)" und von der kantonalen Volksinitiative "Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)" verlangt wird. Sollte der Regierungsrat auf den Antrag 12 nicht eingehen, so fordern wir mit dem Eventualantrag 12.1, dass die Folgen der finanziellen Mehrbelastungen steuerlich wenigstens bei der Progression zu Gunsten der Pflichtigen berücksichtigt werden.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme, sehr geehrter Herr Regierungsrat Stocker, sehr geehrte Damen und Herren. Aus den dargelegten Überlegungen ersuchen wir Sie, unsere Vernehmlassungseingabe im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen VZI



Béatrice Schaeppi
Präsidentin



Martin Arnold
Geschäftsführer