



Protokollauszug vom

17.04.2024

Departement Finanzen / Steueramt:

Vernehmlassungsvorlage betreffend Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025)

IDG-Status: öffentlich

SR.24.108-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Vernehmlassung wird gemäss Anhang verabschiedet.
2. Mitteilung (mit Anhang) an: Departement Finanzen, Steueramt, Finanzamt, Immobilien; Stadtkanzlei.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens des Kantons Zürich betreffend Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025) wurde der Stadtrat mit Schreiben vom 8. Februar 2024 zur Vernehmlassung mit Frist bis 8. Mai 2024 eingeladen.

2. Inhalt der Vernehmlassungsvorlage

Die bestehende Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte datiert von 2009. Das Steuerrekursgericht und das Verwaltungsgericht haben 2020 entschieden, dass die formelmässig festgelegten Vermögenssteuerwerte für eine Vielzahl von Liegenschaften deutlich unter dem Verkehrswert liegen, nicht mehr bundesrechtskonform sind und daher angepasst werden müssen. Nach den bundesrechtlichen Vorgaben dürfen die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften nicht tiefer als 70 Prozent des Verkehrswertes und die Eigenmietwerte nicht tiefer als 60 Prozent der Marktmiete liegen. Ein vom kantonalen Steueramt in Auftrag gegebenes Fachgutachten der Wüest Partner AG von 2021 kam zum Schluss, dass die Verkehrswerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen seit 2009 im Mittel um über 50 Prozent gestiegen sind, weshalb eine allgemeine Neubewertung der Grundstücke angezeigt ist.

Der Entwurf der neuen Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte enthält im Wesentlichen eine Anpassung der Bewertungsparameter. Dabei sollte der Charakter der Weisung im Sinne einer schematisch-formelmässigen Bewertung der Liegenschaftswerte für steuerliche Zwecke nicht verändert werden. Dieser Ansatz wird dahingehend bestätigt, dass seit 2009 mehrere Kantone von der individuellen Bewertung auf die schematisch, formelmässige Bewertung gewechselt haben.

Kernelement der Parameteranpassung ist die Überarbeitung der bestehenden Lageklassen zur Bestimmung der Landwerte. Die bestehenden Lageklassenpläne wurden in jeder Gemeinde nach dem Mikrolagenmodell von Wüest Partner AG systematisch überprüft und wo notwendig angepasst. Nicht nur die Einteilung der Lageklassen nach den Kriterien Immissionen, Aussicht/Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Zonierung/Umgebung, sondern auch die Anzahl der Lageklassen in den Gemeinden wurde wo notwendig angepasst. So wurde für die Stadt Winterthur die Anzahl Lageklassen von fünf auf sieben erhöht. Diese Differenzierung bildet die Marktbedingungen zum heutigen Zeitpunkt adäquater ab als die bisherige Anzahl an Lageklassen.

Zusätzlich wurden die steuerlichen Landwerte durch Wüest Partner AG basierend auf Marktdaten so festgelegt, dass der schematisch, formelmässige Vermögenssteuerwert und der Eigenmietwert in der gesetzlichen sowie bundesgerichtlich vorgegebenen Bandbreite liegen. Für die Ermittlung und Überprüfung der Landwerte wurden die effektiven Handänderungen des Statistischen Amtes des Kanton Zürich aus den letzten Jahren beigezogen. Die Erhöhung der steuerlichen Landwerte fällt gegenüber der Weisung 2009 in den Gemeinden – abhängig von der Marktentwicklung – unterschiedlich aus. Da die steuerlichen Landwerte nicht das einzige Wertelement der schematisch, formelmässigen Bewertung darstellen, erhöhen sich die Vermögenssteuerwerte nicht im gleichen Umfang wie die steuerlichen Landwerte.

Für Ertragswertobjekte wurde der Kapitalisierungssatz an die Marktentwicklung und das Zinsumfeld angepasst und auf 5.0 % (bisher 7.05 %) festgelegt.

Die bewährte Methode bei der Ermittlung des Eigenmietwerts (Ableitung vom Vermögenssteuerwert) wird beibehalten. Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Marktmieten sich im Vergleich zu den Verkehrswerten seit 2009 deutlich weniger stark entwickelt haben und zudem die Entwicklung in den Gemeinden unterschiedlich ausgefallen ist, hat Wüest Partner AG neu für jede Gemeinde einen eigenen Ableitungssatz für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum anhand der aktuellen Datenlage ermittelt.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der überarbeiteten Formeln und Parameter hat aufgezeigt, dass das Modell, wie es der Kanton Zürich mit der Weisung 2025 anwenden wird, die vorgegebenen Ziele erreicht.

3. Bedeutung für die Stadt Winterthur

Die Weisung 2025 führt zu Vermögenssteuerwerten, die bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 49 % und beim Stockwerkeigentum um 48 % gegenüber den Werten gemäss der Weisung 2009 ansteigen. Weiter führt die Weisung 2025 zu Eigenmietwerten, die bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 11 % und beim Stockwerkeigentum um 10 % über den Werten gemäss Weisung 2009 liegen. Die finanziellen Auswirkungen der Liegenschafteneubewertung 2025 auf die Stadt Winterthur sind schwierig abzuschätzen. Gemäss einer Schätzung des kantonalen Steueramtes führen diese Erhöhungen für den Kanton bei der Staatssteuer zu Mehreinnahmen von rund CHF 45 Mio. bei der Einkommenssteuer und von rund CHF 40 Mio. bei der Vermögenssteuer. Steuermehreinnahmen in der gleichen Grössenordnung sind für die Gemeinden zu erwarten, ohne dass diese Mehreinnahmen auf die einzelnen Gemeinden heruntergebrochen worden wären. Parallel zur Erhöhung des Eigenmiet- sowie Vermögenssteuerwerts nehmen die

Abzüge für Schuldzinsen aufgrund des erhöhten Zinsumfelds zu. Ausserdem ist davon auszugehen, dass künftig aufgrund Nachholung von aufgeschobenen Renovationsarbeiten mit grösseren Abzügen bei den Unterhaltskosten zu rechnen ist.

Die überarbeitete Weisung tritt auf den 01.01.2025 in Kraft und ist ab der Steuerperiode 2025 anzuwenden. Stichtag für die Bewertung ist der 31.12.2025, weshalb der Versand der Bewertungen anfangs 2026 erfolgt. Bei relevanten unterjährigen Veranlagungen im Verlauf des Jahres 2025 (z.B. Beendigung der Steuerpflicht durch Verkauf der Liegenschaft und Wegzug ins Ausland) ist somit bereits die Weisung 2025 massgebend.

Damit der straffe Zeitplan eingehalten werden kann, hat die Umsetzung in den entsprechenden IT-Systemen aufgrund des Weisungsentwurfs bereits begonnen. Bei einer grösseren Veränderung der vorliegenden Vorlage wäre eine Umsetzung per 1. Januar 2025 entsprechend nur noch mit hohem Aufwand (personell und finanziell) zu erreichen.

4. Haltung Stadtrat

Der Stadtrat begrüsst und unterstützt die Stossrichtung der Vorlage. Es werden keine Änderungen oder weiterführenden Anregungen eingebracht.

5. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen und keine spezielle interne Kommunikation erforderlich.

6. Veröffentlichung

Beschluss, Begründung und Antwortschreiben werden gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. I VVO InfV veröffentlicht.

Anhang:

Vernehmlassungsantwort

Der Stadtrat

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Kanton Zürich
Finanzdirektion
Herr Regierungsrat E. Stocker
Walcheplatz 1
8090 Zürich
rueckmeldungen-steueramt@zh.ch

17. April 2024 SR.24.108-2

Vernehmlassung betreffend Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Stocker

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur Vernehmlassungsvorlage betreffend Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025) Stellung nehmen zu können.

Der Stadtrat begrüsst und unterstützt die Stossrichtung der Vorlage. Es werden keine Änderungen oder weiterführenden Anregungen eingebracht.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrates



Michael Künzle
Stadtpräsident



Ansgar Simon
Stadtschreiber