

## **Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

09.06.2004

### **989. Interpellation von Dr. Catrina Luchsinger Gähwiler betreffend An- und Abflüge über der Stadt Zürich, Anpassung des Eigenmietwertes**

Am 31. März 2004 reichte Gemeinderätin Dr. Catrina Luchsinger Gähwiler (FDP) folgende Interpellation GR Nr. 2004/177 ein:

Die neuen An- und Abflugvarianten über dichtbesiedeltem Gebiet der Stadt Zürich bewirken eine Verunsicherung der zahlreichen Eigenheimbesitzer in den betroffenen Gebieten. Es werden zunehmend Stimmen laut, welche eine Anpassung des Eigenmietwertes fordern.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen an den Stadtrat:

1. Wie stellt sich der Stadtrat zur Forderung der Anpassung des Eigenmietwertes?
2. Wurden diesbezüglich beim Steueramt bereits steuerpflichtige Personen vorstellig?
3. Wie wird sich das Steueramt verhalten, wenn in der aktuell einzureichenden Steuererklärung der Eigenmietwert gemindert eingesetzt wird?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Nach Art. 88 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Gemeinderates (GeschO GR) hat der Stadtrat dringlich erklärte Interpellationen spätestens am übernächsten Sitzungstag zu beantworten. Da die Behandlung der Interpellation auf den Mittwoch, 9. Juni 2004, verschoben wurde, erfolgt die Beantwortung auf diesen Termin hin.

In der Gemeinderatssitzung vom 7. April 2004 beantragte Gemeinderätin Dr. Catrina Luchsinger Gähwiler die Dringlichkeitserklärung ihrer Interpellation. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12. Mai 2004 der Dringlichkeitserklärung des Vorstosses zugestimmt.

#### **Einleitung**

Der Stadtrat hat in den vergangenen Monaten mehrfach zu den An- und Abflügen über dem Gebiet der Stadt Zürich Stellung genommen. Für den Stadtrat steht die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner in Zürich Nord an erster Stelle. Aus diesem Grund hat er auch gegen das Betriebsreglement für den Flughafen Kloten Rekurs eingelegt. Der Stadtrat stellt sich aus Sicherheitsgründen gegen intensive Flugbewegungen über derart dicht besiedeltem Gebiet. Zudem werden durch die hohen Lärmimmissionswerte beim Südanflug weit mehr Personen in Mitleidenschaft gezogen als bei den anderen Flugvarianten. Schliesslich ist insbesondere das Quartier Schwamendingen durch den Autobahnteil Aubrugg - Letten bereits in sehr hohem Mass belastet.

Die Interpellation stellt Fragen zur materiellen Entlastung von Grundeigentümern im Gebiet von Zürich Nord. Wenn auch der Stadtrat erwartet, dass eine steuerliche Entlastung erfolgt, wenn Personen durch Immissionen eine Wertminderung erleiden bzw. einen Minderertrag erzielen, so ist aus Sicht des Stadtrates eine steuerliche Entlastung in keiner Weise als Ersatz für eine verbesserte Anflugvariante anzusehen.

Die Frage nach einer steuerlichen Entlastung für Personen mit Grundeigentum im Bereich der An- und Abflugvarianten ist denn auch nicht unter flughafenpolitischer Sicht zu beantworten, sondern einzig auf der Grundlage des Steuerrechts zu beurteilen.

Gemäss § 21 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die direkten Steuern vom 8. Juni 1997 (StG) ist der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, steuerbar. Der Regierungsrat erlässt die für die durchschnittlich gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbstbewohnter Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Dienstanweisungen (§ 21 Abs. 2 Satz 1 StG). Der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumbildung und Selbstvorsorge auf maximal 70 Prozent des Marktwertes festzulegen (§ 21 Abs. 2 lit. a StG).

Gemäss § 38 Abs. 1 StG unterliegt das gesamte Reinvermögen der Vermögenssteuer. Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet (§ 39 Abs. 1 StG). Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Dienstanweisungen. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen (Abs. 2). Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Vermögenssteuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90 Prozent des effektiven Marktwertes anzustreben (Abs. 3).

Mit der Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003 vom 19. März 2003 (ZStB Teil I, Nr. 15/501) hat der Regierungsrat Dienstanweisungen bezüglich Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert erlassen. In dieser Dienstanweisung wird nicht nur die im Normalfall anzuwendende Bewertungsmethode festgeschrieben. Die Weisung hält auch ausdrücklich fest, dass in besonderen Verhältnissen von der schematischen Bewertung abgewichen werden muss. Die massgebliche Randziffer 18 lautet:

Liegt im Einzelfall der tatsächliche Landwert wesentlich tiefer als der steuerlich massgebende Wert gemäss den Ziff. 7ff., wie z. B. bei:

- ausserordentlichen Lärm- oder anderen Immissionen, denen nicht schon bei der Zuteilung der betreffenden Lageklasse Rechnung getragen wurde,
- entsprechenden privat- oder öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen,

so wird, vorbehältlich des Nachweises, eine entsprechende Reduktion vorgenommen.

Die Dienstanweisung sieht mithin explizit für Grundstücke, die von Lärmimmissionen in ausserordentlichem Mass betroffen sind, unter den genannten Voraussetzungen eine Anpassung des Landwertes im Einzelfall vor. Die Anpassung soll jedoch nur aufgrund eines Nachweises erfolgen. Generelle Anpassungen für ganze Gebiete sind nicht vorgesehen.

**Zu Frage 1:** Der Stadtrat erwartet, dass alle Steuerpflichtigen, auch die von Fluglärm Betroffenen, gemäss den Bestimmungen des Steuergesetzes besteuert werden. Denjenigen Grundeigentümern, deren Grundstücke von ausserordentlichen Lärmimmissionen betroffen sind, steht eine Reduktion des Vermögenssteuer- und Eigenmietwerts zu.

Die Auswertungen der Lärmmessungen zeigen jedoch, dass der Fluglärm nicht alle Bewohner von Zürich Nord in gleicher Weise trifft. In einem direkt von der Anflugschneise betroffenen Korridor wiegen die Immissionen deutlich schwerer als in einer gewissen Distanz. Aufgrund dieser Erkenntnis kann der Stadtrat nachvollziehen, dass der Regierungsrat auf generelle Landwert-Anpassungen für ganze Gemeinden oder Stadtquartiere verzichtet hat (vgl. Medienmitteilung der Finanzdirektion vom 13. Februar 2004).

Werden jedoch ausserordentliche Lärmimmissionen geltend gemacht, erwartet der Stadtrat, dass das kantonale Steueramt unbürokratisch und bürgerfreundlich vorgeht. Die Anforderungen an den Nachweis der besonderen Verhältnisse dürfen nicht unnötig hoch angesetzt werden. Aufgrund der bekannten Anflugschneisen lässt sich im Einzelfall ohne grossen Aufwand ermitteln, ob ein Grundstück im Bereich mit ausserordentlichen Lärmimmissionen liegt. Wo die Voraussetzungen gegeben sind, sollen in Nachachtung des Gesetzes Reduktionen erfolgen.

**Zu Frage 2:** Für die Steuerperiode 2003 lief die ordentliche Frist zur Einreichung der Steuererklärung am 31. März 2004 ab. Demgemäss wurde erst ein Teil der Steuererklärungen bearbeitet. Das Steueramt führt auch keine Statistik über in Steuererklärungen erhobene Einwände und Anträge. Zudem hat das kantonale Steueramt veranlasst, dass Steuerverfahren mit Liegenschaftenbesitz zur Veranlagung an die kantonalen Stellen weitergeleitet werden. Bei der bisherigen Bearbeitung ist dem Steueramt jedoch aufgefallen, dass einzelne Steuerpflichtige Anträge betreffend Liegenschaftsbewertung in Zusammenhang mit Fluglärm gestellt haben.

**Zu Frage 3:** Wie erwähnt (vgl. Frage 2), werden die Steuererklärungen mit Liegenschaftenbesitz zur Veranlagung an das kantonale Steueramt weitergeleitet. Die Beurteilung, ob geltend gemachte Immissionen eine Anpassung des Landwertes gemäss Randziffer 18 der Weisung des Regierungsrates rechtfertigen, ist demnach von den kantonalen Instanzen zu fällen. Im Interesse einer rechtsgleichen Anwendung dieser kantonalen Bestimmungen ist es sinnvoll, dass die Beurteilung durch die kantonalen Instanzen erfolgt und nicht von jeder betroffenen Gemeinde nach eigener Rechtsauslegung vorgenommen wird.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, das Steueramt und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber