



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

8. Ratssitzung vom 29. Juni 2022

314. 2022/240

Postulat von Walter Anken (SVP) und Samuel Balsiger (SVP) vom 08.06.2022: Rückerstattung des Steuerbetrags für den Eigenmietwert und der Hälfte des Steuerbetrags für den Mietertrag bei ökologischen Gebäudesanierungen

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Walter Anken (SVP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 197/2022): Das Ziel dieses Postulats ist, dass fossile Heizungen in Gebäuden ersetzt und die Gebäude gedämmt werden, weil dadurch der CO₂-Ausstoss reduziert wird. Gebäude sind neben dem Verkehr bekanntlich die Hauptursache für den CO₂-Ausstoss in der Stadt Zürich. Die SVP akzeptiert die Volksabstimmung zu Netto-Null, die mit einem Ja-Anteil von 75 Prozent angenommen wurde. Wir möchten zwei Vorschläge machen. Erstens: Wenn Hauseigentümer bis im Jahr 2030 ihre fossilen Heizungen ersetzen und das Gebäude – Fassade, Dach und Fenster – gedämmt wird, soll bei Einfamilienhäusern der Steuerbetrag für den Eigenmietwert und bei Mehrfamilienhäusern die Hälfte des Steuerbetrags der Mieterträge während zwei Jahren von der Stadt zurückerstattet werden. Ich habe dies juristisch abklären lassen. Mir ist klar, dass es sich beim Steuerrecht um ein kantonales Recht handelt. Aber man sagte mir, dass das kantonale Steuerrecht nicht so detailliert und es problemlos möglich sei, den Vorstoss einzureichen. Unser zweiter Vorschlag ist inhaltlich gleich, bezieht sich aber auf eine Frist bis zum Jahr 2035. Wenn Hauseigentümer bis im Jahr 2035 ihre Heizungen durch Wärmepumpen, Erdsonden oder dergleichen ersetzen und gleichzeitig ihr Gebäude wie vorhin erwähnt dämmen, soll bei Einfamilienhäusern der Steuerbetrag für den Eigenmietwert und bei Mehrfamilienhäusern die Hälfte des Steuerbetrags der Mieterträge zurückerstattet werden. Gemäss Weisung Netto-Null GR-Nr. 2021/177 ist davon auszugehen, dass in Zukunft jede zweite oder dritte Wohnung von tiefgreifenden baulichen Massnahmen betroffen sein wird. Dies führt zu einer massiven Zunahme an Leerkündigungen. Die SVP will mit diesem Postulat Leerkündigungen auf ein Minimum reduzieren. Die vom Stadtrat in der Weisung vorgesehene Lösung ist für die Hauseigentümer und die Stadtverwaltung zu kompliziert und zu teuer: Finanzielle Beiträge der Stadt sollen für eine unbestimmte Zeit über die Mieten abgerechnet werden. Dies soll stichprobenartig von der Stadt kontrolliert werden. Einem Missbrauch ist damit Tür und Tor geöffnet und der bürokratische Aufwand für Vermieter und Verwaltung enorm. Damit Hauseigentümer rasch die notwendigen Investitionen tätigen, müssen Anreize möglichst einfach und schnell umsetzbar sein. Der grösste Vorteil unseres Postulats liegt darin, dass die Vermieter kein Interesse haben, Leerkündigungen zu machen, wenn der Steuerbetrag für den Eigenmietwert und die Hälfte des Steuerbe-



2 / 5

trags der Mieterträge eines Mehrfamilienhauses zurückerstattet werden. Wenn sie Leerkündigungen machen, haben sie keinen Mietertrag. Wenn sie keinen Mietertrag haben, müssen sie darauf keine Steuern bezahlen und von nichts erhalten sie nichts zurück.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements Stellung.

STR Andreas Hauri: *Ich war etwas erstaunt über das Postulat. Wir haben erst vor Kurzem entschieden, dass wir in den Bereichen Heizungsersatz und Gebäudesanierung zwei Förderprogramme einführen wollen. Diese befinden sich kurz vor der Lancierung: Das eine wird ab August 2022 eingeführt, das andere ab Herbst 2022. Bevor wir diese Programme überhaupt gestartet haben, wollen die Postulanten bereits ein neues Förderprogramm zur Diskussion stellen. Dabei wissen wir noch gar nicht, wie die Wirkung des Förderprogramms sein wird, das zusammen mit den entsprechenden Geldern im Gemeinderat beschlossen wurde. Bevor man diese Erfahrungen sammelt, soll nun über ein Modell diskutiert werden, das mit grösster Wahrscheinlichkeit mindestens im gleichen Umfang bürokratisch ist. Der Nutzen ist nicht klar ersichtlich. Zudem gibt es weitere Aspekte, die uns im Förderprogramm Gebäudesanierung und Heizungsersatz sehr wichtig waren. Dazu gehören die sozialen Aspekte im Sinn von Leerkündigungen respektive von ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen. Dort haben wir entsprechende Rahmenbedingungen gesetzt. Die bisher vom Gemeinderat beschlossenen Förderprogramme sind die richtigen. Sie werden von unserer Seite geprüft, ohne dass wir eine grosse Bürokratie aufbauen werden. Wir sollten abwarten, was diese Förderprogramme auslösen, bevor wir neue Ideen diskutieren und planen. Ich bitte den Rat um Ablehnung des Postulats.*

Weitere Wortmeldungen:

Albert Leiser (FDP): *Hinter dem Postulat steht eine gute Absicht. STR Andreas Hauri hat aber schon viele Aspekte erwähnt, die die FDP genau gleichsieht. Es macht keinen Sinn, dass wir ein Postulat überweisen, bei dem man versucht, über den Eigenmietwert Hauseigentümer zu motivieren, ihre Heizungen schneller zu sanieren und die Liegenschaften energetisch aufzurüsten. Dazu kommt, dass auf Bundesebene momentan diskutiert wird, ob der Eigenmietwert abgeschafft werden soll. Grundsätzlich haben wir Fördergelder der Stadt, wir haben aber auch auf kantonaler Ebene Fördergelder. Das Postulat führt nicht dazu, dass ab morgen sofort Heizungen ausgewechselt werden. Wer mit Liegenschaften zu tun hat, weiss, dass es einen zyklischen Ablauf von rund 25 Jahren gibt, währenddessen man sich Gedanken macht. Strebt man eine Sanierung an, geht man auf die Fördergelder zu, die man beziehen möchte, oder nicht, je nachdem ob man bestimmte Bedingungen erfüllen muss oder will. Damit es schnell geht und wir nicht mit dem Eigenmietwert irgendwelche Lösungen für die Zukunft suchen müssen, sind wir klar der Meinung, dass wir auf die Fördergelder setzen und auf die Hauseigentümer, die ihre Liegenschaft so oder so sanieren werden. Die Stossrichtung des Postulats ist zwar im Grundsatz richtig, aber der Ansatz ist falsch. Wir werden in der Enthaltung bleiben.*



Serap Kahriman (GLP): Auch die GLP war über das Postulat der SVP überrascht. Auch wir sind der Meinung, dass die Stossrichtung des Postulats korrekt ist. Wir stehen hinter energetischen Sanierungen und haben auch das Energiegesetz vollumfänglich unterstützt. Wir sind uns bewusst, dass es einen bunten Strauss an Fördermitteln geben und vermutlich zu Bürokratie führen wird. Deshalb fanden wir die Idee des Postulats spannend. Wir sind aber zum Schluss gekommen, dass es nach dem Giesskannenprinzip funktionieren würde. Man würde die Fördermittel nicht bedarfsgerecht zusprechen und das würde keiner liberalen Verteilungspolitik entsprechen. Bei einem energetischen Ersatz handelt es sich im Übrigen nicht um eine Gesamtsanierung. Somit wäre es nicht rechtens, wenn es zu Leerkündigungen käme. Das Postulat ist daher nicht verwendbar.

Julia Hofstetter (Grüne): Wir schätzen es sehr, dass die SVP sich an der Diskussion beteiligt, wie ökologische Gebäudesanierungen vorangetrieben werden können. Die entsprechenden Gedanken kommen allerdings etwas spät. Wir lehnen das Postulat ab, da es redundant ist und mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls zu einem bürokratischen Mehraufwand führt. Das neue kantonale Energiegesetz wurde angenommen und wird in Kraft treten. Damit wird der kantonale Gesamtbeitrag für Fördergelder im Energiebereich erhöht und der Umstieg wird erleichtert. Investitionen in energiesparende Sanierungen können bereits teilweise von den Steuern abgezogen werden. In diesem Jahr hat die Stadt auch Fördermittel für den Heizungsersatz und ökologische Gebäudesanierungen gesprochen. Es gibt somit auf Bundesebene, auf kantonaler Ebene und auf städtischer Ebene bereits Möglichkeiten, wie Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer – auch über die Steuern – entlastet werden können, wenn sie ihre Gebäude ökologisch sanieren.

Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP): Mit dem Eigenmietwert haben wir ein besonderes Element in diesem Vorstoss. Wir haben gehört, dass in Bern bereits darüber diskutiert wurde, den Eigenmietwert abzuschaffen. Das will man seit 2010, man ist jedoch bis heute nicht vorwärtsgekommen. Der Eigenmietwert ist ein Unikat, das sozusagen nur in der Schweiz existiert. Auf ein Haus oder eine Wohnung wird ein kalkulatorischer Mietwert veranschlagt. Dieser wird dann zum Einkommen addiert, als ob man das Haus oder die Wohnung vermieten würde. Man wird somit für rein fiktive Einnahmen besteuert, die man gar nicht hat. Das ist eigentlich nichts anderes als ein Raubzug. Es gab schon früher eine Initiative des Hauseigentümerversands für die Abschaffung des Eigenmietwerts. Doch gewisse Interessenskreise haben dieses Anliegen bekämpft. Es waren nicht unbedingt die Betroffenen, sondern andere, die es bevorzugen, wenn man die Eigenmietwerte behält, da man dann die Hypothekarzinsen davon abziehen kann. Das sind die Hintergründe, warum es damals nicht geklappt hat mit der Abschaffung des Eigenmietwerts. Das Thema ist in Bern wieder in Diskussion und es gibt erneut Bestrebungen, um das Anliegen zu torpedieren. Wissenschaftler werden zitiert, die versuchen, die Klugheit und die Systemtreue des Eigenmietwerts darzulegen. Wenn ein Rentner die Hypotheken abbezahlt hat, muss er weiterhin Eigenmietwert bezahlen, den er möglicherweise nicht mehr finanzieren kann. Als Folge muss er sein Haus vielleicht verkaufen. Wie soll man in dieser Situation noch in der Lage sein, Gebäudesanierungen im ökologischen Sinne durchzuführen? Diesen Personen fehlt schlicht das Geld. Deshalb ist es nur logisch, wenn man die Rückerstattung auf dem Steuerbetrag des Eigenmietwerts vornimmt.



Samuel Balsiger (SVP): Bei diesem Thema wird etwas grundsätzlich falsch verstanden. Wenn man beim Bürger weniger Steuern einkassiert oder Steuern rückerstattet, handelt es sich nicht um einen Förderbeitrag. Man sollte sich nochmals unser Inserat von letzter Woche in Erinnerung rufen, auf dem zu sehen ist, wie der Stadtrat in die Tasche der Bürger greift und zu viel Geld herausnimmt. Wir stellen dem linken System eine liberale Antwort gegenüber. Die Linken wollen mit dem Rasenmäher vorgehen. Sie wollen überall die Heizungen entfernen, obwohl diese vielleicht erst kürzlich eingebaut wurden und noch gut funktionieren. Es wird in der Stadt zu zehntausenden Leerkündigungen kommen. Dann will man mit Geld das Problem zudecken, das man ohne Not geschaffen hat. Das System der SVP hat einen liberalen, bürgerlichen Kern: Der Staat ist nicht die Antwort. Unser Credo lautet, dass weniger Staat mehr Freiheit ist. Wir beantworten das Problem, das mit dem Energiegesetz geschaffen wurde, mit einer freiheitlichen Lösung: weniger Steuern. Gemäss einer vom Stadtrat bezahlten und von INFRAS durchgeführten Studie wird es in der Stadt Zürich zu rund 40 000 Leerkündigungen kommen. Das muss man sich vorstellen. Jedes Mal, wenn es in den nächsten Jahren zu einer Leerkündigung kommt, sind die Linken und all jene verantwortlich, die unserem Vorstoss nicht zustimmen. Wer dem Bürger eine Antwort liefern und nicht einfach das Problem, das die Linken selber geschaffen haben, mit Geld zudecken will, unterstützt unseren Vorstoss.

Walter Anken (SVP): Während der gesamten Sitzung haben wir von einer Klimakatastrophe und von Klimaangst gehört. Wer behauptet, die in der Weisung GR-Nr. 2021/177 aufgezeigte Lösung sei nicht bürokratisch, hat die Weisung wohl nicht richtig gelesen. In der Kommission wurde damals gesagt, man wolle den Beitrag an die Massnahmen bei einem Heizungsersatz oder einer Gebäudedämmung teilweise auf unbestimmte Zeit aus den Mietzinsen entfernen und dann vielleicht irgendwann wieder dazurechnen. Dies könne nur punktuell kontrolliert werden, sagte man damals. Das heisst: Eine flächendeckende Kontrolle ist gar nicht möglich. Was wir erreichen wollen, ist ganz einfach. Die Steuerbehörde weiss detailliert, wie viel ein Hauseigentümer einnimmt. Sie verfügt über sämtliche Daten. Ich bin für Einfachheit. Die Daten, die man zur Verfügung hat, sollte man nutzen, um das Problem bei den Gebäuden zu lösen. Der Stadtrat sollte das Postulat entgegennehmen und es während der nächsten zwei Jahren prüfen. Wenn seine eigenen Massnahmen nichts wirken, kann er es mit unserem Vorschlag versuchen. Die Daten sind vorhanden. Wir träumen seit zwanzig Jahren davon, dass der Eigenmietwert abgeschafft wird. Ich sehe das bei meinen Eltern, die nun bald neunzig Jahre alt sind. Sie haben sich mit viel Mühe ein Haus gekauft, haben einen hohen Eigenmietwert, aber nur AHV, keine Ergänzungsleistungen und müssen auf einem fiktiven Eigenmietwert Steuern bezahlen. Das ist die grösste Sauerei in der Schweiz, die es überhaupt gibt. Nirgendwo in Europa wird dies so gehandhabt. Die FDP sollte sich im Hauseigentümerverband für die Abschaffung des Eigenmietwerts stark machen. Der Eigenmietwert ist unfair, unsozial und zwingt alte Leute dazu, dass sie ihr Haus verkaufen müssen. Würde mein Vater sterben, wäre nur noch eine AHV vorhanden und meine Mutter müsste das Häuschen verkaufen und in ein Altersheim ziehen, wo es viel teurer ist.



5 / 5

Das Postulat wird mit 14 gegen 66 Stimmen (bei 25 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat