

2024/135 0.04.05.01 Anfrage

Anfrage "Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025", Beantwortung (Parlamentsgeschäft 24.01.04)

### Beschluss Stadtrat

1. Die Antwort auf die schriftliche Anfrage "Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025" wird genehmigt und dem Parlament weitergeleitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Parlamentsdienste (als Antwort)
  - Abteilung Finanzen
  - Bereich Steuern

### Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat die Antwort auf die schriftliche Anfrage "Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025" zur Weiterleitung an das Parlament.

### Ausgangslage

Die nachfolgende schriftliche Anfrage von Rolf Müri (SVP) ist am 19. März 2024 bei der Geschäftsleitung des Parlaments eingegangen:

*Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Vernehmlassung zu seiner Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab der Steuerperiode 2025 gestartet. Letztmals wurden die Liegenschaften im Kanton Zürich im Jahr 2009 für Steuerzwecke geschätzt. Aufgrund der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt ist davon auszugehen, dass viele Liegenschaften mit einem Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert in der Steuererklärung berücksichtigt sind, die den bundesrechtlichen Vorgaben nicht mehr genügen.*

*Der Regierungsrat geht von einem mittleren Anstieg des Vermögenssteuerwertes von rund 50 % und des Eigenmietwertes von rund 10 % aus (vgl. Regierungsratsbeschluss vom 24.01.2024, S.5).*

*In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat, die folgenden Fragen zu beantworten:*

- 1. Mit wie viel Mehreinnahmen rechnet der Stadtrat aufgrund der Neubewertungen?*
- 2. Wenn noch keine Einschätzung vorhanden ist, wann wird eine solche vorliegen?*
- 3. Ist es zutreffend, dass diese Mehreinnahmen bislang nicht im Finanzplan der Stadt Wetzikon berücksichtigt sind?*
- 4. Wenn dem so ist, wann werden diese Mehreinnahmen in den Finanzplan einfliessen?*
- 5. Wie beabsichtigt der Stadtrat diese Mehreinnahmen einzusetzen, resp. der Bevölkerung zurückzugeben?*

### Formelles

Mit der Anfrage kann gemäss Art. 52 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) vom Stadtrat schriftlich Auskunft über Angelegenheiten der Stadt verlangt werden. Sie ist gestützt auf Art. 53 GeschO Parlament innert drei Monaten seit der Zustellung schriftlich zu beantworten. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewährt.

### Beantwortung der schriftlichen Anfrage

Die schriftliche Anfrage "Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025" wird wie folgt beantwortet:

*(Zuständig im Stadtrat Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)*

*Frage 1: Mit wie viel Mehreinnahmen rechnet der Stadtrat aufgrund der Neubewertungen?*

Der Regierungsrat schätzt die Mehreinnahmen aus der Liegenschaftenneubewertung bei den Staatssteuern auf 85 Mio. Franken. Bei der Einkommenssteuer rechnet er mit 45 Mio. Franken und bei den Vermögenssteuern mit 40 Mio. Franken. Er geht auch davon aus, dass Steuermehreinnahmen für die Gemeinden in der gleichen Grössenordnung zu erwarten sind (Regierungsrat Kanton Zürich, Ermächtigungsbefehl vom 24. Januar 2024, S. 12).

Gemäss Statistischem Amt des Kantons Zürich beträgt der Wohnungsbestand per 31.12.2022 im Kanton Zürich 778'908 und in Wetzikon 12'505. Der Steuerfuss beträgt beim Kanton 2024 98 % und in Wetzikon 119 % für die Politische Gemeinde. Aufgrund der Schätzung des Kantons Zürich lassen sich die Auswirkungen wie folgt ableiten.

$$\frac{\text{Fr. 85 Mio.} \times 12'505 \text{ Wohneinheiten Wetzikon} \times 119\% \text{ Steuerfuss Wetzikon}}{778'908 \text{ Wohneinheiten Kt.} \times 98\% \text{ Steuerfuss Kt.}} = \text{Fr. 2.02 Mio.}$$

Somit ergeben sich für die Stadt Wetzikon rund 2,02 Mio. Franken Mehreinnahmen. Es muss aber angemerkt werden, dass sich hierbei lediglich um eine Annäherung handelt. Zum einen war die Preisentwicklung im Kanton regional geprägt. Liegenschaften rund um den Zürichsee erfuhren beispielsweise höhere Preissteigerungen als andere Regionen. Die Mehreinnahmen werden sich daher nicht wie in der vorstehenden Berechnung linear auf die Gemeinden herunterbrechen lassen.

Des Weiteren sind die Steuereinnahmen stark mit der finanziellen Situation des Steuerindividuums verknüpft bezüglich der übrigen Einkommens- und Vermögenssituation und Blick auf die entsprechende Steuerprogression. Dies zeigt sich auch in der Steuerkraft. Die Wetziker Steuerkraft liegt unter dem kantonalen Durchschnitt. Daher ist für Wetzikon eher von tieferen Mehreinnahmen auszugehen als vorstehend prognostiziert.

*Frage 2: Wenn noch keine Einschätzung vorhanden ist, wann wird eine solche vorliegen?*

Siehe Antwort zu Frage 1

*Frage 3: Ist es zutreffend, dass diese Mehreinnahmen bislang nicht im Finanzplan der Stadt Wetzikon berücksichtigt sind?*

Im diesjährigen Finanz- und Aufgabenplan werden sie enthalten sein (eingerechnet in Steuerkraft Kantonsmittel ab 2026).

*Frage 4: Wenn dem so ist, wann werden diese Mehreinnahmen in den Finanzplan einfliessen?*

Siehe Antwort zu Frage 3.

*Frage 5: Wie beabsichtigt der Stadtrat diese Mehreinnahmen einzusetzen, resp. der Bevölkerung zurückzugeben?*

Dies wird eine Frage der politischen Beratungen zum Budget 2026 sein. Die Steuerung des Haushalts erfolgt primär über die Ausgabenseite, wie der Finanz- und Aufgabenplan dokumentiert. Dabei ist zu beachten, dass eine Zweckbindung von Gemeinde- steuern verboten ist, d.h. dass keine festen Anteile des Fiskalertrags zur Deckung ausgewählter Aufgaben verwendet werden dürfen.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke.

**Stadtrat Wetzikon**

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin