

Aktuelles aus dem Zürcher Steueramt

von Martin Byland, lic. iur. Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich

Dieser Tage versendet das Steueramt die Steuererklärungsformulare 2004. Auch wenn die Neuerungen in diesem Jahr gering sind, lohnt es sich, die Formulare sorgfältig auszufüllen. **Der Regierungsrat hat sich bei der Frage der Bewertung von Liegenschaften, die vom Fluglärm betroffen sind, etwas bewegt; Gerichtsurteile liegen jedoch noch nicht vor.**

Das Steuererklärungsformular 2004 des Kantons Zürich wurde nur unwesentlich verändert. Erstmals sind im Jahre 2004 die mit dem Beruf zusammenhängenden Wiedereinstiegskosten abziehbar. Für detailliertere Informationen hilft meist die Wegleitung oder das Internet unter www.steuern.ch weiter. Bekanntlich hat der Regierungsrat für das Jahr 2003 eine neue Weisung über die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte (Weisung 2003) erlassen und die Landwerte neu festgesetzt. Die Weisung 2003 wie auch die Landwerte gelten ebenfalls für das Steuerjahr 2004. **Es wurden lediglich kleinere Korrekturen bei den Landwerten vorgenommen, u.a. bei einigen wenigen Gemeinden, die vom Südanflug betroffen sind.** Die Anpassungen werden den Steuerpflichtigen vom Gemeindesteuernamt in diesen Tagen mitgeteilt.

Die Korrekturen bei den Landwerten

Als Folge der Lärmdiskussion haben vor allem die **Gemeinden in den Anflugschneisen für das Steuerjahr 2004 eine erhebliche Reduktion der Landwerte beantragt. Diesen Anträgen hat der Regierungsrat bisher lediglich in sehr reduziertem Mass Rechnung getragen**, indem er nur bei acht Südanflug-Gemeinden und bei diesen nur teilweise eine Reduktion der Landwerte vorgenommen hat. **Es sind dies die Gemeinden Dübendorf, Fällanden, Maur, Opfikon, Zollikon (nur Zollikerberg), Wallisellen, Zumikon und Zürich (Ost).** In diesen Gemeinden wird in den unmittelbar betroffenen Gebieten die Lageklassebewertung meist um eine Stufe reduziert. **So wird das exponierteste Quartier in Zumikon (Chapf) von der Lageklasse 1 (beste Lage) in die Lageklasse 2 umgeteilt. Damit reduziert sich der Landwert um 11,5% (der Gemeinderat hatte eine Reduktion von bis zu 24% beantragt).** Somit fällt bei einem unveränderten Gebäudewert die Reduktion der Vermögenssteuer wie auch des Eigenmietwertes prozentual deutlich tiefer aus. Bei den Ostanflug-Gemeinden wurde keine Anpassung vorgenommen, mit der Begründung, bei diesen Liegenschaften sei der Fluglärm bereits in der Bewertung berücksichtigt, da die Zahl der Ostanflüge bereits vor 2003 deutlich angestiegen sei. Das Kantonale Steueramt begründet die zurückhaltende Anpassung damit, dass Erhebungen ergeben hätten, dass die Steuerwerte nach wie vor deutlich unter 90% des Marktwertes lägen, sodass kein Anpassungsbedarf bestehe.

Wie weiter?

Mit der teilweisen Anpassung der Landwerte hat der Regierungsrat immerhin anerkannt, dass der Südanflug einen Einfluss auf den Wert der Grundstücke

hat. Es kann wohl kaum bestritten werden, dass landende Flugzeuge den Wert einer Liegenschaft beeinträchtigen und dadurch die formelmässige Bewertung beeinflussen. Damit ist eine Anpassung aus Gründen der Rechtsgleichheit gerechtfertigt, selbst wenn die Marktwerte höher liegen. **Wie stark die steuerliche Korrektur sein wird, werden die Gerichte entscheiden.** Zurzeit laufen die Interventionen der betroffenen Gemeinden beim Regierungsrat. Eine Reduktion des Vermögenssteuerwertes kann rechtlich nur dann durchgesetzt werden, wenn der Steuerwert über dem Marktwert liegt (beim Eigenmietwert: über 70% der Marktmiete)! Insofern die Meinung des Steueramtes zutrifft, dass die mit der Weisung 2003 angepeilten Steuerwerte bei 85% des Marktwertes liegen, heisst dies, dass der Wertverlust mindestens 15% des Marktwertes betragen muss, um eine Reduktion des Steuerwertes auszulösen. Gemäss Angaben aus den Südanflug-Gemeinden hat im Jahr 2004 kein relevanter Preiseinbruch stattgefunden. Da die Zahl der Handänderungen deutlich zurückgegangen ist, sind diese Aussagen jedoch mit Vorsicht zu geniessen. Vielmehr ist die Situation in jeder Gemeinde einzeln zu prüfen, da sich die Lärmimmissionen bekanntlich sehr unterschiedlich auswirken. Dies gilt insbesondere auch für ein vom Gemeinderat Uetikon am See in Auftrag gegebenes Gutachten des HEV vom 21. Dezember 2004. Dieses stuft für Uetikon am See den Einfluss des Südanfluges auf die dortigen Grundstücke als derart gering ein, dass eine Korrektur der Steuerwerte nicht angebracht sei. Wie das Gutachten zu Recht festhält, präsentiert sich die Situation in den näher beim Flughafen gelegenen Gemeinden sicher ungünstiger.

Individuelle Anpassungen

Am ehesten besteht eine Chance auf eine individuelle Korrektur der Schemabewertung. Dazu muss nachgewiesen werden, dass bei der betroffenen Liegenschaft «besondere Verhältnisse» vorliegen. Dies setzt allerdings einen «entsprechenden Nachweis» voraus. Nachzuweisen ist, dass auf grund konkreter Umstände bei einem allfälligen Verkauf oder einer Vermietung der Liegenschaft tiefere Werte erzielt würden. Zu denken ist vor allem an eine besondere Lärmexposition oder an Spezialobjekte, denen die Bewertung zu wenig Rechnung trägt (z.B. bei residenziellen Villen). Gerade weil gewisse Korrekturen bei den Landwerten vorgenommen wurden, wird das Steueramt in einem allfälligen Einspracheverfahren vermutlich nicht von der Schemabewertung abweichen. Es wird sich auf den Standpunkt stellen, der Fluglärm sei mit den Anpassungen berücksichtigt worden. Es ist daher ratsam, einen Fachmann beizuziehen und die Auswirkungen auf die eigene Liegenschaft möglichst konkret und detailliert zu belegen, allenfalls mit einem Gutachten. Zurzeit versendet das Steueramt die Einspracheentscheide mit der Liegenschaftsbewertung 2003, sodass in absehbarer Zeit die ersten Entscheide der Rekurskommission vorliegen dürften.

Steuerpflichtige, welche mit ihrer Einstufung nicht zufrieden sind, sind daher gut beraten, für die Steuererklärung 2004 Fristerstreckung bis Ende November 2005 zu verlangen, um so Zeit zu gewinnen.