

Zürichsee Zeitung, 29. Oktober 2004

## «Ohne Fingerspitzengefühl»

Region: Reaktionen zum Entscheid des kantonalen Steueramts

**Am rechten Zürichseeufer löst der Entscheid des kantonalen Steueramts Protest aus. Aus anderen Regionen am Zürichsee gibt es aber auch zurückhaltendere Stimmen.**

Andreas Schürer

Der Preiszerfall der Immobilien wegen des Fluglärms sei ausgeblieben, schreibt das kantonale Steueramt an die Gemeinden. Jacob Zraggen, Präsident der Stiftung gegen Fluglärm, sagt dazu: «Das ist lächerlich. Der Preiszerfall ist dramatisch.» Vor wenigen Tagen stellte der Zumiker eine von der Stiftung gegen Fluglärm in Auftrag gegebene Studie des Planungsbüros Strittmatter Partner AG vor, die den Wertverlust auf rund 15 Milliarden Franken beziffert. Das letzte Wort ist für Zraggen noch nicht gesprochen: «An den Fakten dieser Studie wird kein Richter vorbeikommen.»

Nahe am Pulverfass

Auch von den Gemeinden hagelt es Kritik. «Wir waren sprachlos, als wir den Brief des kantonalen Steueramts lasen», sagt Hannes Friess, Gemeindegemeinschafter in Männedorf. Auch er beruft sich auf die «Studie Strittmatter». Dass der Kanton den Lageklassenplan und die Grundstückswerte nicht anpasse, sei nicht nachvollziehbar. Der Gemeinderat Männedorf hatte für alle Grundstücke in den einzelnen Lageklassen einen linearen Abschlag von 10 Prozent gefordert.

Männedorf und Stäfa wehren sich gemeinsam. Friess sagt: «Unsere Empörung über den Entscheid wird sich in einem geharnischten Brief manifestieren.» Abgemacht sei überdies eine Aussprache zwischen der Männedörfli Gemeindepräsidentin Heidi Kempin und dem Stäfner Gemeindepräsidenten Karl Rahm mit den Spitzen des kantonalen Steueramts. Für den Stäfner Gemeindegemeinschafter Daniel Scheidegger geht es in diesem Gespräch auch darum, «den Verantwortlichen des Kantons klar zu machen, wie nahe sie mit der Lunte an einem Pulverfass vorbeigehen, wenn sie derart ohne Fingerspitzengefühl entscheiden und kommunizieren».

Sollte das Wiedererwägungsgesuch der beiden Gemeinden abschlägig beantwortet werden, müssen sie sich auf Auseinandersetzungen mit Steuerpflichtigen gefasst machen. Kurt Züst, Abteilungsleiter Finanzen der Gemeinde Männedorf, meint: «Ich gehe davon aus, dass ein Teil der Hauseigentümer trotzdem tiefere Eigenmietwerte einsetzen wird.» Dies würde zu Rechtsverfahren führen, die laut Züst für die Hauseigentümer kaum erfolgreich ausgehen würden - aber für die Gemeinden arbeitsintensiv seien.

Kein Versehen

Nicht hinnehmen will den Entscheid auch die Gemeinde Küsnacht. Gemeindegemeinschafter Peter Wettstein hält ihn für «völlig unverständlich». Auswirkungen des Fluglärms auf Immobilienwerte in den oberen Gemeindegebieten Küsnachts könnten mit gesundem Menschenverstand nicht negiert werden. Er folgert: «Wir gehen davon aus, dass der Entscheid ein Versehen ist.» Und wenn nicht? «Dann werden wir den dortigen Eigentümern allenfalls empfehlen, in der Steuererklärung tiefere Werte einzusetzen.»

Ist der Entscheid ein Versehen? «Nein», sagt Robert Huber, Inspektorschef des kantonalen Steueramtes. Die Belastungen durch den Fluglärm führten auch in den oberen Gemeindegebieten Küsnachts zu keiner Korrektur der Lageklassen. Doch er relativiert:

«Individuelle Anpassungen sind durchaus möglich.» Das gelte auch für Hausbesitzer in Stäfa und Männedorf. Diese Gemeinden seien aber so weit vom Flughafen entfernt, dass der Fluglärm kaum Auswirkungen auf die Liegenschaftsbewertung habe.

#### Bestärkt im Widerstand

Wie die am stärksten von Südanflügen betroffenen Gemeinden am linken Zürichseeufer reagieren, ist offen - die Exekutiven von Richterswil, Wädenswil und Schönenberg haben noch nicht darüber befunden. Ueli Fausch, Stadtpräsident von Wädenswil, meint: «Mit der Einführung des Instrumentenlandesystems mutet man uns mehr Überflüge zu. Auf der anderen Seite werden die Immobilienwerte nicht angepasst. Dieser Widerspruch bestärkt uns im Widerstand gegen die Südanflüge.»

Andreas Meienberg, Gemeindegemeinschafter von Richterswil, rechnet auch damit, dass der eine oder andere Hausbesitzer einen Minderwert geltend machen wird. Da die Festsetzung dieses Werts in kantonaler Hoheit liege, habe die Gemeinde keinen Einfluss. «Wir können nur dabei mitwirken, dass beim Anflugverfahren der rechtmässige Zustand wieder hergestellt wird und die Südanflüge baldmöglichst abgeschafft werden.»

«Keine Einbussen - im Gegenteil»

Gelassener als im Bezirk Meilen wird das Thema in Jona und Freienbach angegangen. Von Hauseigentümern erlebe er keinen Druck, sagt der Freienbacher Gemeindegemeinschafter Beat Abegg. Der «Studie Stritmatter» stehe er kritisch gegenüber. Es sei schwer nachvollziehbar, wie die Verfasser auf die horrenden Zahlen gekommen seien.

Edi Alpiger, Gemeindegemeinschafter von Jona, erklärt: «Ich gehe nicht davon aus, dass das Steueramt des Kantons St. Gallen eine Anpassung der Werte vornehmen wird.» Grund: Im Frühjahr 2004 habe das kantonale Steueramt die Werte überprüft und festgehalten, dass die derzeitigen amtlichen Grundstückschätzungen in Jona die wegen der grossen Nachfrage erfolgten Wertsteigerungen nicht enthielten. Diese dürften deutlich höher sein als die Wertverluste durch den Fluglärm. Die «Studie Stritmatter», die in Jona den Immobilienwertverlust auf rund 400 Millionen Franken beziffert, relativiert Alpiger: «Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen gross. Auch bei den realisierten Verkaufspreisen sind keine Einbussen feststellbar - im Gegenteil.» Ob allerdings ohne Südanflüge die Preise noch höher und die Nachfrage noch grösser wäre, sei offen.