



- 24-216 B3.5.2
GSA - Schriftliche Anfrage Lukas Schanz (SVP) und Patrick Walder (SVP) "Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025"
Beantwortung (GR Geschäft Nr. 11/2024)
-

Ausgangslage

Am 12. März 2024 reichten die Gemeinderäte Lukas Schanz (SVP) und Patrick Walder (SVP) folgende schriftliche Anfrage ein:

"Schriftliche Anfrage zur Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025"

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Vernehmlassung zur 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. Januar 2024, S.5).

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

- *Mit wie viel Mehreinnahmen rechnet der Stadtrat aufgrund der Neubewertungen?*
- *Wenn noch keine Einschätzung vorhanden ist, wann wird eine solche vorliegen?*
- *Ist es richtig, dass diese Mehreinnahmen bislang nicht im Finanzplan der Stadt Dübendorf berücksichtigt sind?*
- *Wenn dem so ist, wann werden diese Mehreinnahmen in den Finanzplan einfließen?*
- *Wie beabsichtigt der Stadtrat diese Mehreinnahmen einzusetzen, resp. der Bevölkerung zurückzugeben?"*

Erwägungen

Die schriftliche Anfrage ist beim Stadtrat am 12. März 2024 eingegangen. Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art. 41 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert zwei Monaten nach Einreichung, d. h. im vorliegenden Falle bis spätestens 12. Mai 2024, schriftlich zu beantworten.

Allgemeine Vorbemerkungen: Einzelne Veränderungen im Steuersystem, welche keine eindeutigen und nachhaltigen Veränderungen bringen, werden im Finanzplan nur summarisch abgebildet. Es ist festzuhalten, dass auf den 1. Januar 2024 die kalte Progression ausgeglichen wird, was Mindereinnahmen von rund 90 Mio. Franken bei den Einkommenssteuern und rund 10 Mio. Franken bei den Vermögenssteuern bringen wird. Dies dürfte gemäss Schätzung des Kantons sowohl beim Kanton als auch bei den Gemeinden je eintreffen. Durch den Anstieg der Zinsen dürften sich die Schuldzinsabzüge zudem deutlich erhöhen, was über die Jahre ebenfalls zu einem Einnahmenverlust führen wird. Mit diesen Faktoren wird der Mehrertrag der Neubewertungen der Liegenschaften mutmasslich statistisch mehr als negativ kompensiert. Darum wird der Finanzplan keine Anpassungen erfahren,



sondern weiterhin werden die Steuereinnahmen mit einer dynamischen statistischen Schätzung vorgenommen und abgebildet.

Beschluss

Die schriftliche Anfrage der Gemeinderäte Lukas Schanz (SVP) und Patrick Walder (SVP) wird wie folgt beantwortet:

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

Der Regierungsrat schätzt die Mehreinnahmen aus den Liegenschafteneubewertungen bei den Staatssteuern auf 85 Mio. Franken. Bei der Einkommenssteuer rechnet er mit 45 Mio. Franken und bei den Vermögenssteuern mit 40 Mio. Franken. Gemäss Statistischem Amt des Kantons Zürich beträgt der Wohnungsbestand per 31. Dezember 2022 im Kanton Zürich 778'908 und in Dübendorf 15'246. Der Steuerfuss beträgt beim Kanton 2024 98 % und in Dübendorf 78 % für die Politische Gemeinde.

Die Auswirkungen auf die Politische Gemeinde Dübendorf lassen sich aufgrund der Schätzung des Kantons Zürich wie folgt ableiten:

$$\frac{(85'000'000 \times 15'246 \times 78)}{778'908 \times 98} \text{ ergibt ca. 1.32 Mio. Franken Mehrertrag}$$

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

Wird unter Frage 1 beantwortet.

Frage 3: Ist es richtig, dass diese Mehreinnahmen bislang nicht im Finanzplan der Stadt Dübendorf berücksichtigt sind?

Ja, siehe auch Vorbemerkung. Auch die Mindereinnahmen aus dem Ausgleich der kalten Progression ab 1.1.2024 und die Mindereinnahmen wegen gestiegener Zinsen wurden weder im Budget noch im Finanzplan berücksichtigt. Die Erwartung des Stadtrates ist, dass sich die Effekte ab 2025/2026 weitgehend kompensieren sollten und sich daher weder massgeblich Mehr- noch Minderbeträge aus den genannten Faktoren ergeben dürften.

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

Siehe unter Vorbemerkungen und Frage 3.

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

Allfällige zusätzlichen Einnahmen bzw. Einnahmeausfälle fliessen oder belasten den ordentlichen Gemeindehaushalt ohne spezielle Zweckbestimmung.



Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurzttext für Stadtratsbulletin: Am 12. März 2024 ist dem Stadtrat durch die Gemeinderäte Lukas Schanz (SVP) und Patrick Walder (SVP) die schriftliche Anfrage "Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025" eingereicht worden. Der Stadtrat beantwortet die Anfrage fristgerecht zuhanden des Gemeinderates.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Martin Bäumle, Finanzvorstand

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Lukas Schanz (per E-Mail)
- Gemeinderat Patrick Walder (per E-Mail)
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Abteilung Steuern
- Abteilung Finanzen & Liegenschaften
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Mathias Vogt
Stadtschreiber