

Empfehlung:

Vorgehen betreffend ‚Neuer Vermögenssteuer- und Eigenmietwert‘

Herausgegeben vom Verein Flugschneise Süd - NEIN (VFSN) und vom HEV Dübendorf & Oberes Glattal.

Einleitung

In den letzten Wochen haben Haus- und Stockwerkeigentümer meist unerfreuliche Post des Gemeindesteueramtes erhalten mit dem Titel: Neubewertung 2009. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die bisherige Weisung 2003 über die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte durch die Weisung 2009 ersetzt. Sie gilt bereits für die Steuerperiode 2009 und enthält nebst den höheren Landwerten weitere Änderungen, welche zu deutlich höheren Steuerwerten führen werden. Der Link zur entsprechenden Weisung des Regierungsrates findet sich im Anhang.

Prüfung

Insbesondere auch aufgrund der Annahme, dass die neuen Werte über mehrere Jahre Gültigkeit haben werden lohnt sich eine Prüfung der neuen Zahlen. Leider ist der Eigentümer betreffend Kontrollmöglichkeiten in einer denkbar schlechten Situation. Im Gegensatz zum Steueramt, das die Daten aller Handänderungen kennt und Zugriff auf die deklarierten Mieteinnahmen von vermieteten Wohnungen und Einfamilienhäusern hat, ist der Eigentümer auf Zufallsinformationen aus der näheren Umgebung angewiesen. Ungleiche Spiesse behindern den Eigentümer in der Möglichkeit der Rechtsdurchsetzung.

Der Eigentümer sollte sich die beiden folgenden Fragen stellen:

Ist der Vermögenssteuerwert höher als der Verkehrswert?

Ist der Eigenmietwert höher als 70% des Marktmietwertes?

Vermögenssteuerwert: dieser basiert einerseits auf dem Landwert (bei grösseren Grundstücken aufgeteilt in ‚bebautes Land‘ und ‚unbebautes Land‘ sowie auf den seitens der kantonalen Gebäudeversicherung geschätzten Gebäudewert. Dieser wird korrigiert um eine Altersentwertung von 1% pro Jahr, maximal 30%. Die Summe von Landwert und Gebäudezeitbauwert ergibt den Verkehrswert gemäss Neubewertung.

Eigenmietwert: der Eigenmietwert beträgt bei EFH 3.5% und bei Stockwerkeigentum 4.25% des Zeitbauwertes (Gebäudezeitwert) plus bei EFH 3.5% und bei Stockwerkeigentum 4.25% des Landwertes.

Bei der Beantwortung der obigen Fragen ist der Minderwert aufgrund Fluglärm bereits im ‚von Ihnen geschätzten Verkehrswert‘ enthalten; falls der Vermögenssteuerwert höher ist als der Verkehrswert empfehlen wir den Vermögenssteuerwert anzufechten. Dieser Fall dürfte jedoch höchst selten sein.

Bei der Gegenüberstellung von Eigenmietwert und Marktmietwert ist die Frage zu beantworten, ob der Eigenmietwert höher als 70% des Marktmietwertes ist. Bei Eigentümern von Stockwerkeigentumswohnungen besteht die Möglichkeit, Mieter im gleichen Objekt oder im Nachbarobjekt direkt zu fragen, wie hoch der Mietzins ist. Dies ist eine geeignete und anerkannte Messlatte zur Beantwortung der Frage. Einfamilienhausbesitzer haben betreffend Marktmiete deutlich schlechtere Karten; je nach Wohnort ist die Anzahl an vermieteten EFH äusserst bescheiden.

Ist der Eigenmietwert höher als 70% der Vergleichsmiete empfehlen wir, den Eigenmietwert anzufechten.

Vorgehen bei Anfechtung der neuen Werte

Eine direkte Einsprache gegen die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte ist nicht möglich.

Schritt 1 - Steuererklärung

1. Als erstes sollten Sie vor Ablauf der Frist zur Einreichung der Steuererklärung ein Gesuch um Fristerstreckung an das Gemeindesteueramts stellen (z.B. Fristerstreckung bis Ende September). Das Fristerstreckungsgesuch ist zu begründen, beispielsweise mit: zeitlicher Engpass, notwendige Abklärungen etc.
2. Die neuen Werte müssten in die Steuererklärung übertragen werden. Wer mit den neuen Werten nicht einverstanden ist, soll tiefere Werte oder die Werte des Vorjahres eintragen. Diese tieferen Werte sind zu begründen; mögliche Begründungen sind u.a.
 - Fluglärm (ausserordentliche Lärm- oder andere Immissionen, denen nicht schon bei der Zuteilung zur betreffenden Lageklasse Rechnung getragen wurde).
 - Vermögenssteuerwert ist höher als der Verkehrswert
 - Eigenmietwert ist höher als 70% des Marktmietwertes
 - Strassenlärm
 - Lage nicht berücksichtigt
 - Altersentwertung ungenügend berücksichtigt etc.
3. Das Steueramt muss dann prüfen, ob die Angaben des Eigentümers akzeptiert werden.

Schritt 2 – Entscheid Steueramt

Folgende zwei Möglichkeiten für den weiteren Verlauf:

- a) Das Steueramt akzeptiert Ihre korrigierten Werte:
Die Angelegenheit ist für Sie somit erledigt. Sie haben sich erfolgreich gegen die unrechtmässige Erhöhung gewehrt.
- b) Das Steueramt akzeptiert Ihre korrigierten Werte nicht:
Falls das Steueramt an den Werten gemäss Neubewertung 2009 festhält gibt es die Möglichkeit einer schriftlichen Einsprache (Einsprachefrist: 30 Tage). Eine entsprechende Mustereinsprache wird vom HEV Kt. Zürich entworfen und auch auf der Homepage des VFSN und des HEV Dübendorf & Oberes Glattal aufgeschaltet werden.
Im Einspracheverfahren werden Sie ein ausführliches Gutachten benötigen; ein solches Gutachten kostet schnell weit über CHF 1'000.-.

Alle Informationen erfolgen ohne Gewähr und haben keinerlei Rechtswirkung.

Link: Weisung des Regierungsrates 631.31 (auffindbar auch unter www.steuern.ch im Bereich ‚Erlasse und Merkblätter‘)

<http://www.steuern.ch/cgi-bin/getDoc.pl?path=/appl/www/htdocs/doc/stzh///tmp/blobdir&file=981226fe676857fe08751869100a75a7.pdf>