

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 22. Juli 2024

9.0.1.1 Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025 317-2024

Beantwortung Interpellation

1 Interpellation

Konrad Lips (SVP), Mitglied des Gemeinderates, und 17 Mitunterzeichnende haben am 2. Mai 2024 folgende Interpellation eingereicht:

"Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Vernehmlassung zur Weisung des Regierungsrates 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 bitte ich 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 richtig, dass diese Mehreinnahmen bislang nicht im Finanzplan der Stadt Dietikon 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?*
- 6. Ist damit zu rechnen, dass es vermehrt zu sogenannten Härtefällen kommt, weil der Eigenmietwert in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen steht und draus folgend eine Aufwandsteigerung im Bereich der Zusatzleistungen zu erwarten ist?"*

Mitunterzeichnende:

Michael Angstmann

Markus Erni

Beat Hess

Philipp Sanchez

Catalina Wolf-Miranda

Roger Bleuler

Silvan Fischbacher

Martin Keller

Heinz Giezendanner

Mathias Wischenbart

Thomas Gartmann

Aurora Melo Moura

Lea Sonderegger

Kerstin Camenisch

Eveline Heiniger

Peter Metzinger

Andreas Wolf

2 Antwort

Die Interpellation von Konrad Lips (SVP), Mitglied des Gemeinderates, und 17 Mitunterzeichnenden wurde am 6. Juni 2024 im Gemeinderat begründet. Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

2.1 Allgemeines

Der Stadtrat hat sich mit der Liegenschaften-Neubewertung im Rahmen der Vernehmlassung zur Umsetzungsvorlage und auch mit den Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Stadt Dietikon beschäftigt. Die Neubewertung wird durch den Stadtrat aus materieller Sicht begrüsst. Die entsprechenden Steuerwerte wurden seit 2009 nicht mehr angepasst und es öffnete sich aufgrund der starken Entwicklung der Immobilienpreise, insbesondere in der Agglomeration Zürich, eine immer grösser werdende Schere zwischen Marktwert und Steuerwert, sodass schliesslich die bundesrechtlichen Bestimmungen verletzt wurden, was auch gerichtlich festgestellt wurde.

Die nun um Jahre zur Preisentwicklung verzögerte steuerliche Wertaufholung wird vom Stadtrat als nicht ideal beurteilt. Es ist unumgänglich, dass die Immobilien-Wertveränderungen der letzten 16 Jahre auch steuerlich abgebildet werden müssen. Wie vom Interpellanten richtig erkannt, wird die Neubewertung grössere Auswirkungen auf einzelne Steuerpflichtige haben. Die verzögerte und nun aufsummierte Anpassung von bis zu 50 % auf den Vermögenswerten und bis zu 11 % auf dem Eigenmietwert wird nicht nur auf Wohlwollen stossen. Sie führt zu finanzieller Mehrbelastung.

Auch für die Stadt Dietikon sind die Auswirkungen gross. Über Jahre sind, durch die späte Neubewertung, rechtmässig zustehende Steuereinnahmen entgangen. Dies ist auch ein Grund für die aktuell tiefe Selbstfinanzierung. Dies führt bei den anstehenden grossen Investitionsvolumen dazu, dass diese nicht mit eigenen Mitteln finanziert werden könnten. Mit Blick auf die Investitionen braucht die Stadt Dietikon diese Mehreinnahmen aus der steuerlichen Liegenschaften-Neubewertung. Andere Sondereffekte, wie die Rückerstattung der Vorsorgertaxen, haben ebenfalls positive Auswirkungen auf den Finanzhaushalt.

Dem Kanton wurde in der Vernehmlassungsantwort mitgeteilt, dass die Neubewertung aus Sicht des Stadtrates zu verzögert erfolgt ist und damit grössere Auswirkungen auf einzelne Steuerpflichtige haben wird. Dies führte zur Empfehlung, die Werte in einer höheren Frequenz zu prüfen, damit die Auswirkungen besser verteilt werden können. Zusätzlich hat der Stadtrat eingebracht, dass geprüft werden sollte, ob die gleichzeitig stattfindende Anpassung der Lageklassen um zwei Jahre verzögert vollzogen werden könnte. So wären die Auswirkungen zumindest gestaffelt zu tragen.

2.2 Zu Frage 1

Der Stadtrat rechnet mit Mehreinnahmen von jährlich rund Fr. 500'000.00 bei den Einkommensteuern und rund Fr. 450'000.00 bei den Vermögenssteuern.

2.3 Zu Frage 2

-

2.4 Zu Frage 3

Bisher sind diese Einnahmen noch nicht im Finanz- und Aufgabenplan enthalten, da der Umsetzungszeitpunkt bei der letzten Erarbeitung noch nicht bekannt war.

2.5 Zu Frage 4

Die Mehreinnahmen werden im neuen Finanz- und Aufgabenplan 2025 - 2028 berücksichtigt. Dieser wird voraussichtlich im September durch den Stadtrat verabschiedet. 2025 ist noch nicht mit grösseren Auswirkungen zu rechnen, da noch keine definitive Steuerveranlagen mit den neuen Steuerwerten vorliegen werden. Erst ab dem Jahr 2026 oder später ist mit diesen vollen Mehreinnahmen zu rechnen.

2.6 Zu Frage 5

Antwort zum ersten Teil der Frage: Die Mehreinnahmen tragen bei, dass allfällige, strukturelle Defizite des Stadthaushalts vermieden oder reduziert werden können. Eine gute Selbstfinanzierung hilft, dass die zukünftige Verschuldung aufgrund der anstehenden Investitionsvorhaben weniger stark ansteigt.

Antwort zum zweiten Teil der Frage: Da diese Mehreinnahmen nur durch einen Teil der Steuerpflichtigen (mit Liegenschaften-Besitz) erbracht werden, ist eine daraus resultierende partielle Rückgabe zum Beispiel durch Steuererleichterungen nicht zielführend, da Steuerzahlende in Mietverhältnissen keinen direkten Beitrag zu diesen Mehreinnahmen leisten.

Da im Jahr 2025 erneut mit Sondereffekten (z. B. Rückerstattung Versorgertaxen) gerechnet werden kann, prüft der Stadtrat aktuell die Auswirkungen dieser Sondereffekte auf die Planung und allfällige finanzpolitische Möglichkeiten. Die Versorgertaxen waren Beiträge, die durch die Stadt Dietikon ungerechtfertigt an den Kanton bezahlt werden mussten und dadurch in den letzten Jahren zu einer Mehrbelastung bei allen Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern geführt haben.

2.7 Zu Frage 6

Eine grössere Aufwandsteigerung im Bereich der Zusatzleistungen wird durch den Stadtrat nicht erwartet. Von total 1'183 Fällen im Bereich Zusatzleistungen sind aktuell nur 12 Fälle in einer eigenen Liegenschaft wohnhaft. Sollte es entgegen der Erwartungen zu kleineren Verschiebungen im Bereich der Zusatzleistungen kommen, wären 64.4 % der Mehrkosten durch den Kanton gedeckt. Im Weiteren werden mit der Revision des ZL-Gesetzes bereits verschiedene Abfederungsmassnahmen für Personen in Eigenheimen umgesetzt.

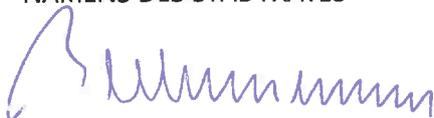
Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Konrad Lips und 17 Mitunterzeichnenden betreffend Neubewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab 2025 wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Co-Leitung Steueramt;
- Finanzvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.

Versand: 24.07.2024

