

Adliswil, 30. September 2024

Eingegangen: 01.10.2024
GGR-Nr. 2024-1126

ANFRAGE von Rolf Schweizer (FDP), Sebastian Huber (SVP)

betreffend Auswirkungen der Eigenmietwerterhöhung auf die Stadt Adliswil

Der Regierungsrat hat am 28. August 2024 eine Änderung der Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte beschlossen. Die Weisung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und gilt ab Steuerperiode 2026. Im Wesentlichen steigen damit die steuerrelevanten Faktoren für die Liegenschaftswerte.

Diese Änderung wirkt sich nicht nur auf die Vermögenssteuer, sondern auch auf die Einkommenssteuer aus. Von den Liegenschaftswerten abgeleitet wird nämlich der sogenannte Eigenmietwert, den Wohneigentümer als Einkommen deklarieren müssen. Dieses im Bundesrecht verankerte Naturaleinkommen, dessen Begründung nicht ohne weiteres erklärbar ist, setzen die Gemeinden nach Vorgaben des Kantons fest. Es liegt für eine durchschnittliche 4½-Zimmer-Wohnung im Bereich von 20'000 Franken. Durch die neue Bewertung steigen die Liegenschaftswerte um gegen 50% und die Eigenmietwerte um etwa 10%.


Die Neubewertung dem Kanton und den Gemeinden wird je etwa 40 Millionen Franken mehr Vermögenssteuer und zusätzlich je 45 Millionen Einkommenssteuer in die Kassen spülen. Diese Mehreinnahmen sind durch die Wohneigentümer zu berappen.

Es ist wichtig zu verstehen welches die Konsequenzen der Vermögens- und Einkommens-Steuererhöhungen für die Stadt Adliswil sein werden.

Aus diesem Grund bitten wir den Stadtrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Die Steuererhöhung für Wohneigentümer ist nicht im ganzen Kanton gleich hoch. Um wie viel steigen die steuerrechtlichen Liegenschaftswerte und damit die Eigenmietwerte in der Stadt Adliswil?
2. Mit welchen Mehreinnahmen kann die Stadt Adliswil ab Steuerperiode 2026 rechnen?
3. Wie vielen Steuerfuss-Prozente entspricht der Betrag aus Frage 2?
4. Von der Steuererhöhung sind insbesondere auch ältere Adliswiler Wohneigentümer betroffen, bei welchen der Eigenmietwert ein wesentlicher Anteil des steuerbaren Einkommens ausmacht. Inwiefern rechnet der Stadtrat mit Härtefällen?


Rolf Schweizer
Gemeinderat FDP


Sebastian Huber
Gemeinderat SVP