

Hans J. Keller
Glärnischstr. 59c
8712 Stäfa
:

Bemerkung zur Reduktion des Liegenschafts- Verkehrswertes und Eigenmietwertes:

Ausgangslage:

Es ist für 2003 von Amtes wegen eine Neubewertung erfolgt, die jedoch als nicht definitiv bezeichnet ist. Um dem Steueramt die definitive Bewertung zu erleichtern, ist der folgende, zusätzliche Sachverhalt angefügt:
Wertminderung durch Lärmimmissionen der Südanflüge.

Anmerkung:

Am 14.2.04 war in der Presse zu lesen, dass die Finanzdirektion keine entsprechenden Reduktionen zulasse. Da wir jedoch unterschreiben müssen, die Steuererklärung wahrheitsgemäss ausgefüllt zu haben, ist es uns untersagt, wertvermindernde Tatsachen einfach weglassen.

Begründung:

Der Wert der Liegenschaft Glärnischstrasse 59c, 8712 Stäfa per 31. Dezember 2003 ist durch den Fluglärm stark beeinträchtigt.

Tatsachen:

Das Schlafen nach 6h00 morgens, das Ausschlafen und Erholen an Wochenenden von 0600 bis 10h00 ist nicht mehr möglich. Dazu kommen weitere Immissionen spätabends und Wartflugschleifen nachts. Das Ausmass der Störung ergibt sich aus der Lage der Liegenschaft zu den Flugrouten, sowie durch die Bauart und Reflexionen der Umgebung.

Es ist klar, dass eine Liegenschaft, in der zu keiner Zeit ein normales Schlafen möglich ist (also z.B. Wochenende auswärts verbracht werden müssen) sowie der Aufenthalt im Freien, z.B. sonntagabends, in unzumutbarer Weise beeinträchtigt ist, nicht mehr denselben Verkehrswert und Mietwert erzielt.

Dabei spielt die zukünftige Entwicklung des Fluglärms für die beanspruchte Einschätzung keine Rolle. In Analogie zu Wertschriften ermittelt sich der Wert per Stichtag als der Verkehrswert zu diesem Zeitpunkt: Eine Obligation eines Schuldners schlechter Bonität kann z.B. 50% Börsenwert aufweisen, und ist auch zu diesem Betrag steuerbar, unabhängig davon wie sich der Kurs in Zukunft entwickelt und ob letztlich doch 100% zurückbezahlt werden. Jede andere Bewertung wäre falsch und unzulässig.

Die Finanzdirektion kann lediglich im Rahmen des Ermessensspielraumes (Zeitpunkt, Mittelwert etc.) die Bewertung regeln. So wäre es genau so unsinnig, dass die Finanzdirektion den US\$ per 31.12.03 per Entscheidung oder Verfügung auf CHF 1.70 festlegen würde.

Natürlich werden wir den Verkehrs- und Eigenmietwert der genannten Liegenschaft wieder erhöhen sobald der "Kurs" steigt, d.h. sobald auf die Südanflüge verzichtet wird.

Bewertung per 31.12.2003:

Verkehrswert: CHF 525'000 ./ 30% = CHF 367'500

Eigenmietwert: CHF 19'600 ./ 30% = CHF 13'720

Wir bestätigen die wahrheitsgemässe Beurteilung und Berechnung:

Hans J. Keller

Christiane Keller

February 16, 2004