

## Steuern für Wohneigentümer steigen

Regierungsrat legt Bewertung der Liegenschaften neu fest – das wirkt sich auch auf den Eigenmietwert aus

STEFAN HOTZ

Statistiken und Analysen über die Entwicklung der Boden- und Immobilienpreise gibt es zuhauf. Sie finden in den Medien hohe Beachtung. Einige erhoffen sich eine Antwort darauf, ob und wo sie sich noch eigene vier Wände leisten können. Andere befriedigen ihre Neugier. Die Liegenschaftpreise zeigen seit Jahren fast immer in eine Richtung: nach oben.

Diese Preisentwicklung trifft fast alle Besitzer eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung. Das zeigt ein Bericht, den das auf Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Wüest Partner im Auftrag des kantonalen Steueramtes verfasst hat. Die meisten Wohneigentümer dürften ab 2025 eine höhere Steuerrechnung erhalten. Im Einzelfall reicht das von einem bescheidenen dreistelligen Betrag bis zu einer erklecklichen vierstelligen Summe.

Insgesamt rechnet das Steueramt mit höheren Einnahmen für den Kanton von etwa 45 Millionen Franken bei der Einkommenssteuer und von 40 Millionen bei der Vermögenssteuer. In der gleichen Grössenordnung sind Mehrerträge für alle Gemeinden zu erwarten. Das geht aus dem Entwurf einer Weisung hervor, die der Regierungsrat in der letzten Woche publiziert hat.



Wer sein Wohneigentum vor 2009 erworben hat, bekommt die Mehrbelastung besonders zu spüren.

KARIN HOFER/INZZ

### Letzte Anpassung ist lange her

Weder finanzielle Not noch Gier nach mehr Mitteln treiben den Kanton an. Es ist die Rechtslage, oder genauer: die Rechtsprechung. Denn der Wert von selbst bewohntem Eigentum gehört in die Steuererklärung. Diese Zahl ist nicht identisch mit dem Marktwert und wird Wohneigentümern von ihrer Gemeinde mitgeteilt. Sie wurde 2009 letztmals angepasst und ist heute meist weit entfernt vom realen Verkaufswert.

Damit werden nicht nur Vermögenssteuern gespart. Vom steuerlichen Immobilienwert wird auch der Eigenmietwert abgeleitet. Dabei handelt es sich um ein fiktives Einkommen, das Besitzern von selbst genutztem Wohnraum zum Einkommen angerechnet wird und über dessen Abschaffung im Bundeshaus seit Jahren gestritten wird. Steigt dieser Wert, erhöht sich die Einkommenssteuer. Laut dem Zürcher Steuergesetz ist der Eigenmietwert in der Regel auf maximal 70 Prozent des Marktwerts festzulegen, das

heisst im Verhältnis zum Preis, zu dem die Wohnung oder das Einfamilienhaus vermietet werden könnte.

Inzwischen gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Thema. Laut dieser dürfen die Eigenmietwerte nicht niedriger sein als 60 Prozent der Marktmiete und die Vermögenssteuerwerte nicht weniger als 70 Prozent des Verkehrswerts der Liegenschaft betragen. Aufgrund der höheren Immobilienwerte und mit dem Ziel, diese rechtlichen Vorgaben einzuhalten, hat Wüest Partner die neuen Werte berechnet. Ergebnis: Für Einfamilienhäuser sind der Vermögenssteuerwert durchschnittlich um 49 Prozent und der Eigenmietwert um 11 Prozent anzuhäufeln (beim Stockwerkeigentum im Mittel um 48 beziehungsweise 10 Prozent).

Die Regierung hat in ihrem Beschluss anhand einiger Beispiele berechnet, wie hoch die Mehrbelastung ausfällt. Diese hängt davon ab, ob jemand mit dem neuen Eigenmietwert in eine höhere Progression bei der Ein-

kommenssteuer fällt oder als Folge des höheren Immobilienwerts überhaupt erstmals Vermögenssteuer bezahlen muss. Am stärksten spüren es diejenigen, die ihr Wohneigentum vor 2009 erwarben. Hier wirkt sich die Wertvermehrung über die letzten fünfzehn Jahre aus.

Der kantonale Hauseigentümerverband reagiert umgehend. Er zeigt zwar Verständnis für die Anpassung, wird aber die Weisung, die auf kantonalen und kommunaler Ebene die Wohneigentümer etwa 170 Millionen Franken im Jahr kostet, im Detail analysieren. Der Verband kritisiert, dass die Massnahme durchschnittlich um 49 Prozent und der Eigenmietwert um 11 Prozent anzuhäufeln (beim Stockwerkeigentum im Mittel um 48 beziehungsweise 10 Prozent).

Die Regierung hat in ihrem Beschluss anhand einiger Beispiele berechnet, wie hoch die Mehrbelastung ausfällt. Diese hängt davon ab, ob jemand mit dem neuen Eigenmietwert in eine höhere Progression bei der Ein-

### «Gleichbehandlung im Unrecht»

Darauf angesprochen, schreibt die Finanzdirektion, es hänge von der persönlichen finanziellen Situation der steuerpflichtigen Person ab, ob es sich lohne, Hypothekarschulden zu haben: «Jedenfalls stellt der Abbau von Schulden, ungeachtet vom Alter der Immobilienbesitzer, keinen Nachteil dar.» Hypothekarzinsen stellen tatsächliche Geldabflüsse vom Haushaltseinkommen dar, die niemals zu einer Steuerentlastung in gleicher Höhe führen könnten.

Falls der Bund den Eigenmietwert in absehbarer Zeit doch noch abschafft, würde dies auch für den Kanton Zürich

gelten. An der Notwendigkeit der Neubewertung, heisst es aus dem Steueramt, würde das in Bezug auf die Vermögenssteuer jedoch nichts ändern. Finanzdirektor Ernst Stocker (SVP) hat diese Aufgabe sicher nicht gesucht. Als der Regierungsrat die Neubewertung der Liegenschaften vor drei Jahren angekündigt, sagte er zur NZZ, er habe gehofft, dass dieser Kelch an ihm vorbeigehe. Dass dies nicht eintraf, liegt auch daran, dass er 2023 nochmals zu den Wahlen antrat.

Die Situation im Kanton Zürich ist heute nicht bundesrechtskonform. Das stellen bereits das kantonale Steuergerichte und das Verwaltungsgericht fest. Sie lehnten bei einer Liegenschaft die Erhöhung des Vermögenssteuerwerts durch das Steueramt ab. Begründung: Wenn die breite Masse von zu tiefen Werten profitiert, darf man nicht einen Einzelnen juristisch korrekt besteuern. Dann gilt die «Gleichbehandlung im Unrecht». Auf diesen Grundsatz können sich Steuerpflichtige jedoch nicht mehr berufen, da die Anpassung nun eingeleitet ist, was die Regierung der Regierung. Er geht bis zum 8. Mai in eine Vernehmlassung bei den politischen Parteien, den Gemeinden und betroffenen Verbänden. Sie alle haben dazu aber letztlich ebenso wenig zu sagen wie das Parlament oder das Volk.

Es handelt sich um eine Weisung der Regierung an die Steuerbehörden. Wie hoch der Vermögenssteuerwert und der Eigenmietwert ihrer Liegenschaft in Zukunft sein wird, erfahren die Wohneigentümer von ihrer Gemeinde Anfang 2026 für die Steuererklärung 2025.

Mittwoch, 14. Februar 2024

## Messerangriff im Jugendheim Bassersdorf

Zwei Mitarbeiterinnen schwer verletzt

heu. · Ein bewaffneter Mann hat am Montag bei einem Angriff in einem Jugendheim in Bassersdorf zwei Mitarbeiterinnen schwer verletzt. Kurz nach 16 Uhr griff ein 19-jähriger Bewohner eines sozialpädagogischen Jugendheims nach einem Streit eine Mitarbeiterin mit einem Messer an. Der in der Einrichtung wohnhafte Pakistani fügte ihr laut einer Mitteilung der Kantonspolizei vom Dienstag schwere Verletzungen zu. Eine durch den Lärm aufgeschreckte und zu Hilfe eilende Kollegin wurde vom Täter ebenfalls angegriffen und schwer im Gesicht verletzt. Einem weiteren Mitarbeiter gelang es, den Täter zu entwerfen und bis zum Eintreffen der Polizei festzusetzen. Der Mann liess sich widerstandslos festnehmen.

## Die Bevölkerung der Stadt Zürich wächst weiter

Die Geburtenzahlen haben sich nicht erholt

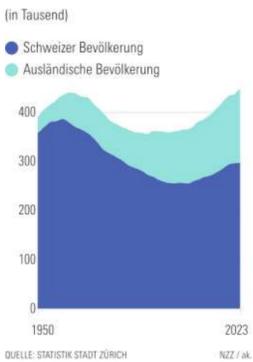
heu. · In der Stadt Zürich leben so viele Personen wie nie zuvor: Ende 2023 wurden 447'082 Einwohnerinnen und Einwohner gezählt. Das sind 4045 Personen mehr als im Vorjahr, wie die Stadt am Dienstag mitteilte. Auch die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer entspricht dem Höchststand. Prozentual lag der Anteil im Dezember bei 33,6. Allerdings war der Anteil im Jahr 1912 leicht höher als heute. Anders sieht es bei den Schweizerinnen und Schweizern aus. Im Vergleich mit der Höchstmarke aus dem Jahr 1959 ist die Bevölkerungszahl heute um 90'000 Personen geringer (–23 Prozent).

Im vergangenen Jahr gab es 4475 Geburten, 3106 Todesfälle, 41'661 Zugzüge und 38'985 Wegzüge. Das Bevölkerungswachstum war ungefähr gleich gross wie vor der Corona-Pandemie. Bei den Todesfällen und den Zu- und Wegzügen entsprechen die Zahlen ebenfalls etwa denjenigen des Jahres 2019.

Bei den Geburten sieht es anders aus: 2023 wurden 13 Prozent weniger Babys geboren als 2019. Nach dem starken Geburtenrückgang von 2021 auf 2022 erholten sich die Zahlen nicht; 2023 wurden noch etwas weniger Babys geboren als 2022. Der Rückgang betraf verschiedene Altersklassen, Stadtkerne und Nationalitätengruppen. Es gab jedoch Unterschiede bei der Geburtenreihenfolge: Bei Erstgeborenen waren die Zahlen besonders stark rückläufig (–17 Prozent). Bei Zweitgeborenen war die Abnahme weniger ausgeprägt (–13 Prozent). Noch geringer war der Rückgang ab dem dritten Kind (–5 Prozent).

Mehr als doppelt so viele Ausländer wie 1962

Schweizer und ausländische Wohnbevölkerung in der Stadt Zürich seit 1950



Mittwoch, 14. Februar 2024

## Männer dürfen über Gefühle sprechen

Zwei Gewaltberater zeigen Jugendlichen den Weg zu einer guten Männlichkeit

INES HÄFLIGER

Die sechs Jugendlichen hocken breitbeinig auf Holzstühlen, ihre Stimmen sind tief, bei einigen wächst der erste Barflaum. Sie sind Schüler der Sekundarschule Wetzikon, sitzen in einem Halbkreis in einem leeren Schulzimmer, einzig eine Plakatwand steht im Raum, das Papier ist unbeschrieben. Die Jugendlichen sprechen kaum miteinander, starren auf ihre Sneakers. Sie sind 15 Jahre alt, ihre Gesichtszüge haben etwas Weiches, Kindliches. Doch an diesem Vormittag müssen sie sich damit beschäftigen, wie man ein Mann wird.

Die Jugendlichen nehmen an einem Kurs über Männlichkeit teil. Kambez Nuri und Tomas Vollenweider, 31 und 30 Jahre alt, leiten den Kurs. Nuri ist Sozialarbeiter beim Kanton Zürich und unterstützt verurteilte Straftäter dabei, nicht rückfällig zu werden. Und: Er arbeitet wie Vollenweider als Gewaltberater beim Verein Mannebüro Zürich. Das Mannebüro betreut Männer, die Schwierigkeiten mit ihrer Rolle als Mann haben. Männer, die ein Gewaltproblem haben oder befürchten, eines zu entwickeln. Nuri und Vollenweider begleiten Männer, von denen die Behörden annehmen, dass sie ihre Partnerinnen und Familien gefährden.

Für Nuri und Vollenweider ist der Workshop an der Sekundarschule Wetzikon eine Präventionsmassnahme. Die Jugendlichen reflektieren den Zusammenhang zwischen Männlichkeit und Gewalt. Der Mythos des starken Mannes soll zerlegt werden. Nuri und Vollenweider haben vier Stunden Zeit.

### Fussball zum Aufwärmen

Die Schulleitung hat Nuri und Vollenweider eingeladen. Sie stellte bei den Schülern Anzeichen für Gewaltbereitschaft fest. Einige hätten sich auf dem Pausenhof in Gruppen zusammengetan, sich aufgeplustert und mit dominanter Körpersprache andere Schüler eingeschüchert. Manche hätten im Unterricht «Grenzen überschritten». Und viele würden Machos verehren; dominante, aggressive Männer, die Frauen herablassend behandeln. Zum Beispiel den amerikanischen Influencer Andrew Tate, der im Internet von Millionen gefeiert wird. Für seinen Frauenhass.

Nuri und Vollenweider kennen diese Probleme von anderen Schülern. 16 Kurse haben sie im Kanton Zürich schon durchgeführt. Sie haben den Workshop im Herbst 2022 in ihrer Bachelorarbeit in sozialer Arbeit an der ZHAW entwickelt. Er ist schweizweit einmalig.

In Wetzikon nehmen Schüler von drei Klassen der zweiten Oberstufe teil, es ist der dritte Kurs an der Schule. Der Kursleiter Nuri fragt, was die anderen Schüler



Tomas Vollenweider (links) und Kambez Nuri erachten ihren Workshop als Präventionsmassnahme.

HANNES HEINZER

über den Kurs erzählt hätten. Der Schüler Manuel sagt: «Dass es um Männlichkeit geht. In Jugendsprache.» Und dass es geil gewesen sei, besser als Schule. Manuel heisst wie alle anderen Teilnehmer eigentlich anders. Es sind heikle Themen, die heute angesprochen werden: Gewalt, psychische Probleme, Sexualität. Das erste Gesprächsthema: Fussball.

Die Jugendlichen diskutieren darüber, ob der FC Zürich oder GC der bessere Klub sei, sie sprechen über Fankurven, interessieren sich für eine Tätowierung auf Tomas Vollenweiders Oberarm. Angeblich ein FCZ-Tattoo. Vollenweider wirkt peinlich berührt. Das sei ein Relikt aus seiner Jugend.

Dann stellen sich die Kursleiter vor. Kambez Nuri war sieben, als er 1999 mit seiner Mutter und den fünf Geschwistern aus Afghanistan in die Schweiz floh. Tomas Vollenweider erzählt von einer herausfordernden Schulzeit. Mit 21 Jahren wurde er Vater. Heute hat er zwei Kinder und ist verheiratet. Die Jugendlichen nicken anerkennend.

Nuri und Vollenweider sprechen über ihre Arbeit und erklären, weshalb sie wichtig ist. Im Januar 2023 waren in Schweizer Gefängnissen 94 Prozent der Inhaftierten Männer. Die Gewalt richtet sich häufig gegen Frauen. Diese werden siebenmal öfter Opfer eines Tötungsdelikts als Männer. Jede Woche über-

lebt eine Frau einen versuchten Mord, alle zwei Wochen bringt ein Mann eine Frau um. Der Grossteil dieser Frauen werden von einem Mann getötet, den sie kennen. Die Täter: der Ehemann, der Ex-Freund, der Vater. Der Kursleiter Nuri konfrontiert die jungen Männer mit den Zahlen. Und fragt, weshalb Männer öfters die Täter bei häuslicher Gewalt seien. Der Schüler Manuel sagt: «Weil einige Frauen die Polizei rufen, sobald ein Mann die Hand erhebt.»

### Frauen begehen seltener Suizid

Die jungen Männer stellen Thesen auf, weshalb Männer gewalttätig werden. Weil sie öfters Alkohol oder Drogen konsumieren, weil sie aggressiver und stärker seien, weil der Vater die Mutter geschlagen habe. Weil sie irrtümlicherweise glaubten, sie seien mächtiger. Und weil sie nicht redeten.

Männer suchen seltener psychotherapeutische Hilfe auf als Frauen. Und sie begehen öfter Suizid: 2020 waren in der Schweiz zwei Drittel der Selbstmörder männlich. Das erzählen Nuri und Vollenweider den Jugendlichen. Die Schüler reagieren überrascht, einige wirken schockiert. Sie nahmen an, Frauen bräuchten sich öfters um. Weil sie emotionaler seien. Dann fragt ein Jugendlicher in die Runde, wer schon einmal einem

Freund anvertraut habe, dass es ihm schlechtgehe. Alle verneinen. Sie sagen: Sie hätten Angst, ausgelacht zu werden.

Junge Männer, das wird klar, haben Mühe, über ihre Gefühle zu sprechen. Laut einer Studie weinen Frauen bis zu 64 Mal im Jahr, Männer höchstens 17 Mal. Dabei tun es Jungen und Mädchen bis zum 13. Lebensjahr noch ungefähr gleich häufig. Manche Experten sagen gar, Buben seien weinerlicher.

Ein Schüler in der Runde erzählt, dass vor kurzem sein Grossvater gestorben sei. Zwei Wochen konnte er nicht essen, nicht sprechen. Aber die Tränen blieben aus. Der Kursleiter Vollenweider spricht von einer inneren Blockade; die Jungs sagten, dass sie es nicht schaffen, Trauer zu zeigen. «Sie sagen: «Wir können nicht mehr weinen.»

Ihr Repertoire an Gefühlen: Wut oder Freude. Nun schreiben die Jugendlichen ihre Erwartungen an einen Mann auf das Plakat: «Beschützer», «kein Mitläufer», «wenig Haushalts», «Geld», «Erfolg», «Respekt erfahren», «keine Schwäche», «immer Lust auf Sex».

Ein Schüler kennt den Begriff Sozialisierung: Männer werden von der Gesellschaft zu Männern gemacht. Viele werden dazu erzogen, ihre Emotionen zu unterdrücken, vermeintliche Schwäche zu verstecken – «sei kein Mädchen».

Der Mythos des starken Mannes lässt wenig Spielraum. Nuri und Vollenweider versuchen, ihn zu hinterfragen. Sie sprechen über ihre Gefühle, zeigen sich verletzlich. Es sei ein Prozess, manchmal ein schwieriger. Aber er lohne sich. Ihre Beziehungen seien besser geworden: zu ihrer Familie, ihrer Partnerin, ihren Freunden. Und sie fühlten sich weniger allein.

### Grosser Redebedarf

Die letzten Minuten des Workshops. Die Diskussion ist hitzig geworden und laut. Es geht darum, grenzüberschreitendes Verhalten zu erkennen. Darf die Freundin einen kurzen Rock tragen? Mit einem anderen Mann sprechen? Kurz gesagt: Soll man Frauen vor Männern beschützen – oder sind es die Männer, die sich verändern müssen? Die Gruppe ist gespalten.

Der Schüler Niam sagt, sein Handeln sei egal. Auch wenn er sich verändere – der Grossteil der Männer werde Frauen weiter belästigen. Manuel, der zu Beginn Frauen der Falschmeldung beschuldigt hatte, widerspricht: Man könne die

Es sind heikle Themen, die heute angesprochen werden: Gewalt, psychische Probleme, Sexualität.

Welt zwar nicht perfekt machen. Aber man könne andere überzeugen. Zum Beispiel, wenn man eingreife, wenn eine Frau belästigt werde. Luca pflichtet Manuel bei. Die übrigen Schüler schweigen.

Es ist 11 Uhr 30, die Kursleiter müssen die Diskussion abbrechen. Manuel, Luca und Niam hätten gerne weiterdiskutiert. Für die Kursleiter Nuri und Vollenweider ein gutes Zeichen. Der Redebedarf sei da. Im Alltag fehle es den Jugendlichen an Räumen.

Luca will «weniger Scheiss machen», mehr über sein Handeln nachdenken. Niam will für seine Freunde da sein und sie ernst nehmen. Manuel sagt, er habe gelernt, dass er auch dann ein Mann sei, wenn er über Gefühle spreche.

Kambez Nuri und Tomas Vollenweider sind zufrieden mit dem Kurs. Die Jugendlichen seien reflektierter gewesen. In ihren eigenen Schulklassen habe damals niemand so argumentiert wie die Jugendlichen an diesem Morgen. Auch sie selber nicht.

Tomas Vollenweider sagt ganz am Schluss zu den jungen Männern: «In 15 Jahren könnt ihr da den Kurs geben.»

**NZZ** Live

**Genussakademie**

**Wir schenken Ihnen reinen Wein ein.**

Jetzt anmelden:  
nzz.ch/live





ANZEIGE

TOM FELBER

Ein neuer Strafbefehl der Staatsanwaltschaft See/Oberland besteht inhaltlich lediglich aus wenigen trockenen und technischen Sätzen. Er lässt nur vermuten und spekulieren, welches persönliche Drama da abläuft und zu den Straftaten des Rentners geführt hat.

### Wähe in Plastiksack verstaut

Am 22. September 2023 wurde der verurteilte Rentner erneut in einer Migros-Filiale wegen, diesmal im Bezirk Pfäfers. Wie aus dem Strafbefehl der Staatsanwaltschaft See/Oberland hervorgeht, in den die NZZ Einsicht hatte, behändigte der Beschuldigte ein Stück Wähe im Wert von 3 Franken und 50 Rappen, verstaute dieses in einer Plastiktasche und verliess damit den Verkaufsbereich, ohne zu bezahlen. Um welche Sorte Wähe es sich gehandelt hätte, steht im Strafbefehl nicht.

Der Rentner habe vorgehabt, das Stück Wähe «zu verwenden bzw. zu konsumieren». Er habe gewusst, dass er dazu nicht berechtigt gewesen sei. Deshalb habe er sich eines geringfügigen Diebstahls schuldig gemacht. Viel schlimmer wiegt aber, dass der 86-Jährige mit dem Betreten der Migros-Filiale zumindest in Kauf genommen habe, erneut gegen das ihm auferlegte Hausverbot vom Januar 2022 zu verstossen. Er hatte das Dokument mit dem Hausverbot vor zwei Jahren selber unterzeichnet und ausgehändigt bekommen.

Damit hat der Rentner in der Juristensprache nicht nur gegen den Willen eines Berechtigten ein Haus unrechtmässig betreten, sondern auch jemandem eine fremde bewegliche Sache zur Aneignung weggenommen, um sich oder einen anderen damit unrechtmässig zu bereichern.

Die Sache wird nun ziemlich teuer für den Verurteilten: Er erhält eine Busse von 400 Franken und muss dazu 800 Franken Gebühren für das Vorverfahren bezahlen, denn mit der Verurteilung gehen die Verfahrenskosten zu seinen Lasten.

### Weitere 2000 Franken bedingt

Zudem hat er, gemäss dem Strafbefehl, auch anerkannt, der Privatklägerin Genossenschaft Migros Ostschweiz eine Prozess- und Untriebsentschädigung in der Höhe von 200 Franken zu bezahlen. Dazu ist er jedenfalls im Strafbefehl auch nochmals verpflichtet worden.

Hinzu kommt, dass die mit dem Strafbefehl der Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland vom April 2022 bedingt ausgesprochene Geldstrafe von 30 Tagessätzen à 50 Franken widerrufen und für vollziehbar erklärt

wird. Der Rentner habe sich offensichtlich nicht davon abhalten lassen, erneut einschlägig straffällig zu werden, weshalb die Strafe zu widerrufen sei. Das bedeutet, dass der 86-jährige Schweizer diese 1500 Franken nun auch noch bezahlen muss. Somit ergibt sich ein aktuell fälliger Gesamtbetrag von 2900 Franken.

Das ist aber noch nicht alles: Der Rentner ist zusätzlich für das neue Delikt auch noch mit einer Geldstrafe von 40 Tagessätzen zu 50 Franken belegt worden. Der Vollzug dieser Geldstrafe wird bedingt aufgeschoben, unter Ansetzung einer Probezeit von nun vier Jahren. Das heisst, falls der 86-Jährige sich in den nächsten vier Jahren noch einmal etwas zuschulden kommen lässt, besteht die Gefahr, dass er auch diese 2000 Franken bezahlen muss. Der Strafbefehl ist nicht angefochten worden und damit rechtskräftig.