

Wertverluste amtlich bestätigt

Erstmals hält ein Steuerentscheid fest, dass eine übermässige Fluglärmbelastung den Wert einer Liegenschaft mindert. Das könnte viele Entschädigungsverfahren beeinflussen.

Der Abschlag auf den Verkehrswert macht rund 17 Prozent aus», hält die Zürcher Steuerrekurskommission III in einem Entscheid vom 12. April 2005 fest. Erstmals bestätigt eine Rekursinstanz damit klar, dass die Fluglärmbelastung zu einer Wertminderung führen kann. Ein Ehepaar aus Kloten ZH hatte verlangt, dass der Verkehrs- und Eigenmietwert seiner Liegenschaft reduziert werde.

Im Zentrum steht die Frage der Entschädigung

Dennoch haben die beiden Anwohner der Piste 28 Pech gehabt: Weil der Wert ihrer Liegenschaft ohnehin zu tief eingestuft gewesen sei, so die Kommission, müssen sie trotz des Abschlags künftig mehr bezahlen. Aufgrund von wertvermehrenden Investitionen sei die Eigentumswohnung heute deutlich mehr wert. Die Eigenmiete betrage 82 Prozent der Marktmiete und liege damit innerhalb der zulässigen Bandbreite von 60 bis 90 Prozent.

Das Ehepaar hat den Entscheid an das Verwaltungsgericht weitergezogen und verlangt eine Neueinschätzung zu deutlich niedrigeren Werten (gemäss ihrem eigenen Gutachten 40 Prozent tiefer). «Im konkreten Fall ist der Fluglärm ein Killerelement», erklärt

Urs Jordi, Rechtsvertreter der beiden Stockwerkeigentümer. «So direkt in der Anflugschneise gibt es kaum mehr Handänderungen, und wenn, dann nur mit massivem Verlust.» Dem trage das Gutachten nicht genügend Rechnung.

Damit bleibt vorläufig aber offen, ob offizielle Gutachten, die eine Wertminderung bestätigen, künftig grundsätzlich zu einer Reduktion des Steuerwerts und in der Folge der Mieten respektive des Eigenmietwerts führen. «Die Konsequenzen lassen sich gegenwärtig nicht abschätzen», erklärt Claude Rüeger, Fachbereichsleiter Liegenschaften des Kantonalen Steueramts Zürich. Allein Jordi vertritt 300 Fluglärmgeschädigte im Osten und Süden Zürichs, die auf tiefere Eigenmietwerte hoffen.

«Dieses Steuerverfahren ist nur ein Vorgeplänkel», weiss Donato Scognamiglio vom Informations- und Ausbildungs-



Wohnen in der Anflugschneise: 17 Prozent Verlust

zentrum für Immobilien (lazi) in Bülach ZH. Er hatte das Gutachten über die Abwertung der betreffenden Liegenschaft erstellt. Im Zentrum stehe die Entschädigungsfrage, weil die Abwertung der lärmgeplagten Häuser im Umfeld des Flughafens seit dem neuen Anflugregime einer faktischen Entzignung gleichkomme. «Und davor fürchtet sich der Flughafentreiber Unique», so der lazi-Chef.

Einen tatsächlichen Schaden geltend zu machen, sei aber gar nicht so einfach, meint Scognamiglio. Es reiche nämlich

nicht, nur einen Preisvergleich gegenüber der Zeit vor dem neuen Anflugregime vorzunehmen. Denn es sei nicht bekannt, wie sich die Preise der Liegenschaften ohne den zusätzlichen Fluglärm entwickelt hätten. Zudem müssten auch die Lärmwerte der konkreten Liegenschaft über die Zeitachse bekannt sein: Zahlen, über die nur Unique verfüge (siehe Kasten).

Anspruch auf Entschädigung dürfte jedoch nur haben, wer einer massiven Mehrbelastung ausgesetzt ist. Scognamiglio rechnet im Schnitt mit 1,5 Prozent Wertminderung pro Dezibel. «10 Dezibel ergeben also eine Wertminderung von etwa 15 Prozent.»

Auswirkungen vorerst nur für stark betroffene Anwohner

Das sieht auch Rechtsanwalt Kurt Klose aus Wila ZH so, der als Präsident der Fluglärmsolidarität und der Flugwehr Ost über 1000 Personen vertritt: «Der Entscheid kann sehr posi-

tive Auswirkungen haben, betrifft aber vorerst nur Anwohner, die sehr stark gestiegenen Lärmwerten ausgesetzt sind.»

Gerechtere Fluglärmverteilung gefordert

Viel wichtiger als eine Entschädigung sei darum eine erträgliche Belastung. Klose fordert darum, dass der Flugverkehr besser und vor allem gerechter verteilt würde.

Beat Spalinger, Finanzchef von Unique, mag aus dem Steuerentscheid keinen Zusammenhang mit Schadenersatzforderungen herstellen. «Als Konsequenz aus solchen Einzelbewertungen erwarten wir keine verstärkten Forderungen», meint er gegenüber *saldo*. Immerhin: Im Rahmen des Lärmentschädigungsverfahrens der Gemeinde Opfikon hat Unique erklärt, dass «betroffene Eigentümer in berechtigten Fällen angemessen entschädigt» werden sollen.

Fredy Hämmerti

Das Urteil – die Werte

Das Urteil kann im Internet unter www.steuirekurskommissionen.zh.ch, Stichwörter «Service» und «Aktuelles» abgerufen werden.

Lokale Lärmgrenzwertkurven: www.unique.ch, Stichwörter «Lärm» und «Fluglärm».

Einzelauswertungen für eine Liegenschaft für 400 Franken pro Anfrage bei: Martin Bissegger, Leiter Lärmmanagement, Unique (Flughafen Zürich AG), Postfach, 8058 Flughafen Zürich, Tel. 043 816 21 84, E-Mail: martin.bissegger@unique.ch