

GEMEINDE ZUMIKON

**GUTACHTEN ÜBER DIE WERTBEEINFLUSSUNG STEUERLICH  
MASSGEBENDER VERMÖGENSSTEUER- UND  
EIGENMIETWERTE IN DER GEMEINDE ZUMIKON  
AUFGRUND DES "SÜDANFLUGS"**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFTRAGGEBER	3
2	VERFASSER	3
3	ZUSAMMENFASSUNG	3
4	ZWECK DES GUTACHTENS / AUFTRAG	4
5	GELTUNGSBEREICH	4
6	GRUNDLAGEN	5
7	BETROFFENE GEBIETE / LIEGENSCHAFTEN	6
8	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	8
8.1	GRUNDLAGEN DER WEISUNG 2003	8
8.2	GRUNDLAGEN ZUR BERECHNUNG DER WERTMINDERUNG	9
9	BERECHNUNGEN	11
9.1	WERTMINDERUNGEN VERKEHRSWERT	11
9.1.1	BERECHNUNGEN NACH NAEGELI/HUNGERBÜHLER	12
9.1.2	BERÜCKSICHTIGUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN FEHLINVESTITION	13
9.1.3	VERGLEICH DER RESULTATE MIT METHODEN SVKG-SEK/SVIT UND K. FIERZ	14
9.2	WERTMINDERUNGEN MIETWERT	15
9.3	STEUERWERTE PERIODEN 2003 UND 2004	17

## 1 AUFTRAGGEBER

Gemeinderat der Gemeinde Zumikon  
Dorfplatz 1  
8126 Zumikon

## 2 VERFASSER

Thomas W.A. Rinderknecht, Abteilungsleiter  
Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Mitglied SEK/SVIT  
Hauseigentümerverband Zürich

## 3 ZUSAMMENFASSUNG

Wertminderungen Verkehrswert per 31. Dezember 2003

Steuer-Grundstücks-Lageklasse:	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5
Gruppe 1	<b>-29%</b>	<b>-28%</b>	<b>-27%</b>	<b>-18%</b>	-
Gruppe 2	<b>-26%</b>	<b>-25%</b>	<b>-24%</b>	<b>-15%</b>	-
Gruppe 3	<b>-24%</b>	<b>-23%</b>	<b>-19%</b>	<b>-12%</b>	<b>-10%</b>

Wertminderungen Mietwert 2004

Steuer-Grundstücks-Lageklasse:	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5
Gruppe 1	<b>-14%</b>	<b>-14%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	-
Gruppe 2	<b>-14%</b>	<b>-13%</b>	<b>-12%</b>	<b>-12%</b>	-
Gruppe 3	<b>-12%</b>	<b>-11%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-7%</b>

Anrechnung reduzierter Mietwert für Steuerjahr 2003: maximal während 2 Monaten (1.11. - 31.12.2003). Wir sind der Meinung, dass die Minderungen der Verkehrs- und Mietwerte im gleichen Ausmass auf die Steuerwerte übertragbar sind.

## 4 ZWECK DES GUTACHTENS / AUFTRAG

Im Kanton Zürich wird im Zuge der Einschätzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte vom Steueramt der Gemeinde Zumikon erstmals die "Weisung 2003" angewandt. Diese berücksichtigt jedoch die Auswirkungen des neuen Anflugverfahrens zum Flughafen Kloten von Süden her auf Piste 34 für die betroffene Gemeinde noch nicht <sup>1</sup>. Der Gemeinderat ist jedoch überzeugt, dass eine Wertverminderung der Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet von Zumikon eingetreten ist, welche durch die Toleranzen der schematischen formelmässigen Bewertung nicht aufgefangen wird. Um die Liegenschaftensbesitzer und -besitzerinnen in ihren Bemühungen zur Korrektur der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte im Sinne einer Dienstleistung zu unterstützen, wurde der Hauseigentümerverband Zürich beauftragt, das vorliegende Kollektiv-Gutachten über die Auswirkungen der Südanflugroute zu erstellen.

## 5 GELTUNGSBEREICH

Dieses Gutachten bezieht sich ausschliesslich auf Steuerwerte für selbstgenutzte Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen (Ziff. 20 der Weisung 2003). Bei vermieteten Objekten bestimmt sich der Vermögenssteuerwert aufgrund des effektiven Mietertrages und es ist kein Eigenmietwert zu berechnen. Allfällige Wertminderungen wirken sich durch einen tieferen Ertrag aus.

---

<sup>1</sup> Siehe Grundlagen zur Überarbeitung der Weisung 99 der Fa. Wüest & Partner vom 28.10.2002 zHd. der Finanzdirektion des Kantons Zürich

## 6 GRUNDLAGEN

- Begehungen Gemeindegebiet 29. + 30. März (06.00 bis 07.30 Uhr) sowie 7. April 2004,
- Lärmmessungen der Fa. Ecosens AG vom 17.2. bzw. 21.2.2004 auf Kat.-Nrn. 3925 bzw. 4243,
- Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003 (Weisung 2003),
- Schlussbericht der Fa. Wüest & Partner "Verkehrs- und Eigenmietwerte – Grundlagen zur Überarbeitung der Weisung 99" an die Finanzdirektion des Kantons Zürich,
- Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich betreffend Anpassung Anflug 34 vom 10.6.2003,
- Vorläufiges Betriebsreglement UNIQUE mit Fachbericht Fluglärm, insbesondere Kartenbeilagen EMPA (Eingabe 31.12.2003),
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon,
- Grundstücks-Lageklassenplan Sept. 2003 der Gemeinde Zumikon,
- "Handbuch des Liegenschaftenschätzers" Naegeli/Hungerbühler, 3. Auflage bzw. 4. Auflage von Naegeli/Wenger,
- "Wert und Zins bei Immobilien" von Kaspar Fierz,
- "Schätzerhandbuch" SVKG/SEK-SVIT.

## 7 BETROFFENE GEBIETE / LIEGENSCHAFTEN

Die Ausscheidung der betroffenen Gebiete erfolgt aufgrund des Verlaufs des definitiven ILS-Anfluges nach Konzept 5 ("Süd-Ost"), wie er spätestens ab Oktober 2004 vorgesehen ist. Dieser verläuft in Bezug auf den Aufsetzpunkt in Kloten vertikal in einem  $3,3^\circ$  Winkel und verläuft von Wangen (Gemeinde Küsnacht) her in nordwestlicher Richtung über die Neue Forch, Ruchenacher, Reservoir am Chapfweg Richtung Schützenhaus. Über Zumikon beträgt die mittlere Flughöhe approximativ 1260 m.ü.M., horizontale Anflugtoleranz in Zumikon  $\pm 250$  m. Seit Oktober 2003 bis Ende April 2004 finden nur VOR-Anflüge statt, welche in Zumikon ca. 500 m nordöstlich der ILS-Linie vorbeiführen. Dieses vorübergehende Stadium wird jedoch im nachfolgenden Gutachten nicht berücksichtigt, da bei diesem Verfahren nur bei guter Sicht geflogen wird. Mit Inbetriebnahme des Localizers ab dem 30. April 2004 wird zudem die Anfluggenauigkeit besser und es ist mit geringerer Streuung als heute zu rechnen.

Die betroffenen Gebiete unterteilen wir in drei Gruppen:

1. Gruppe: Streifen im Abstand von je 250 m nordöstlich bzw. südwestlich von der ILS-Achse entfernt (im Plan Anhang 3 horizontal schraffiert) sowie
  2. Gruppe: je ein weiterer Streifen beidseitig des ersteren in einer Breite von weiteren 250 m (im Plan vertikal schraffiert).
- Diese Gebiete 1 + 2 mit einer Breite von insgesamt 1 km entspricht dem durch die EMPA geschätzten Bereich, in welchem ein 16-Stunden- $L_{eq}^2$  von max. 55 dB erreicht wird. Dass die Aufwachreaktion in diesen Gebieten jedoch Tatsache ist (kurzzeitig über 55 dB),

zeigte die Messung der Ecosens AG vom 21.2.2004 in der Zeit von 06.00 bis 08.15 auf Kat.-Nr. 4243 (22 Vorbeiflüge mit  $L_{\max}$  von 69,4 dB).<sup>3</sup>

3. Gruppe = übriges Gemeindegebiet: Dieses entspricht dem restlichen Gebiet des 16-Stunden- $Leq$  der EMPA, in welchem die oben erwähnte Belastung von max. 50 dB nicht überschritten wird (Grenze in südwestlicher Richtung ca. 2 km der ILS-Achse, schneidet ziemlich genau den Schnittpunkt der Gemeindegrenzen Zollikon/Küsnacht/Zumikon).

Im Anhang 2 sind die stark betroffenen Liegenschaften der Gruppen 1 + 2 (nur Baugebiet gemäss Zonenplan) einzeln entsprechend ihrer Kataster-Nummer verzeichnet. Allfällige zwischenzeitliche Änderungen der Kataster-Bezeichnungen bleiben vorbehalten. Die Liegenschaften der Gruppe 3 (übriges Gemeindegebiet) konnten aufgrund ihrer Menge nicht einzeln aufgeführt werden. Bestandteil zu diesem Gutachten ist auch der Grundstücks-Lageklassenplan der Gemeinde Zumikon (Anhang 3) mit Ergänzungen aufgrund des "Südanflugs". Die Lageklasse selbst ist auf dem Einschätzungsbescheid des Gemeindesteueramtes oder aus dem Plan im Internet unter [www.gis.zh.ch/gb/lageklassen.asp](http://www.gis.zh.ch/gb/lageklassen.asp) ersichtlich. Er ist auch bei der Gemeinde einsehbar.

---

<sup>2</sup>  $Leq$  = Äquivalenter Dauerschallpegel: Der äquivalente Dauerschallpegel ist ein Beurteilungspegel, bei dem maximale Lautstärke, Zeitdauer des Lärmereignisses und Anzahl der Lärmereignisse in die Berechnung eingehen. Vereinfachend gesagt gibt der  $Leq$  Auskunft über die Lärmmenge.

<sup>3</sup> Bericht vom 24. März 2004 zHd der Gemeinden Zollikon und Zumikon der Fa. Ecosens AG

## 8 BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN

Sämtliche nachfolgenden Überlegungen und Berechnungen gehen vom definitiven ILS-Anflug aus, wie er ab Mai 2004 (Inbetriebnahme Localizer, d.h. verbesserte horizontale Führung) bzw. Herbst 2004 (voll ausgebautes ILS, Anflüge auch bei schlechter Witterung) vorgesehen ist. Diese Annahme ist notwendig, da im Immobilienmarkt nur nachhaltige Veränderungen die Werte massgebend beeinflussen.

### 8.1 Grundlagen der Weisung 2003

Folgende Angaben wurden dem Schlussbericht "Grundlagen zur Überarbeitung der Weisung 99" vom 28.10.2002 der Firma Wüest & Partner zu Händen der Finanzdirektion des Kantons Zürich entnommen:

- Die Landpreise basieren auf den mittleren realen Landwerten der Jahre 2000 und 2001.
- Für die Gemeinde Zumikon wurde aufgrund der veränderten Preislandschaft gegenüber der Weisung 1999 der mittlere Landpreis um +10% erhöht.
- Aufgrund des Baukostenindex des Kantons Zürich von 928,4 Prozent per April 2002, wurde der Umrechnungsfaktor um 10% auf 880 Prozent erhöht (inzwischen sank der Zürcher Index jedoch wieder auf 899,2 Prozent).
- Die Überprüfung der neuen Bewertungsformel betreffend Verkehrswert stützte sich auf Handänderungen des Jahres 2000.
- Die erwünschten Steuerwerte liegen beim Verkehrswert bei 85% des Marktwertes, Schätzungsgenauigkeit  $\pm 15\%$ , beim Eigenmietwert bei 65% der Marktmiete, Schätzungsgenauigkeit  $\pm 5\%$ .

## 8.2 Grundlagen zur Berechnung der Wertminderung

In der Gruppe 1 und 2 sind von rund 230 Grundstücken nur etwa 10% unbebaut. Innerhalb der nächsten 5 Jahre ist deshalb nicht mit einer genügend aussagekräftigen Anzahl von Handänderungen unbebauter, erschlossener Baulandparzellen zu rechnen, die zur Feststellung einer Marktveränderung aufgrund des "Südanflugs" dienen könnten. Es sind deshalb folgende einschlägigen und anerkannten Bewertungstheorien beizuziehen, die positive wie negative Veränderungen eines Standortes berücksichtigen können:

***Naegeli/Hungerbühler: Handbuch des Liegenschaftenschätzers 3. Auflage bzw. 4. Auflage mit Mitverfasser H. Wenger***

Aufgrund von umfangreichen Untersuchungen in den 1950er-Jahren durch W. Naegeli und auch durch analoge Recherchen in Deutschland<sup>4</sup> gelangte dieser zur – inzwischen auch durch andere Experten bestätigte – Erkenntnis, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft, d.h. auch zu deren Nutzen steht. Unter "Nutzen" ist dabei nicht nur der monetäre (Ertrag bei Renditeobjekten) sondern auch der konsumtive Nutzen zu verstehen, wie er für Einfamilienhäuser massgebend ist.<sup>5</sup> Aufgrund dieser Tatsache entwickelte Naegeli die erste in der Schweiz angewandte Lageklassenmethode. Bei dieser wird aufgrund der Bewertung von 4 Teilfaktoren das Verhältnis zwischen Landwert und Bauwert festgelegt. Verbessert oder verschlechtert sich einer der Teilfaktoren, so kann diese Veränderung ebenfalls prozentual berechnet werden.

---

<sup>4</sup> R. Brachmann "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden"

<sup>5</sup> K. Fierz "Wert und Zins bei Immobilien"

***Dr. Kaspar Fierz: Wert und Zins bei Immobilien 4. Auflage***

Auch Fierz bestätigt in seinem Kapitel "Landwert überbauter Liegenschaften" (Seite 152), dass sich der Quadratmeterpreis nicht dazu eigne, den Landwert überbauter Liegenschaften festzusetzen, sondern dass vielmehr der Landwert einer überbauten Liegenschaft der Differenz zwischen Gesamtwert und dem Wert der Bauten entspricht. Der Gesamtwert ist wiederum eine Funktion der geldwerten Leistungen (Renditeobjekte) wie auch der nicht geldwerten Nutzenkomponenten (Einfamilienhäuser). Fierz hat ähnlich zum Lageklassenschlüssel von Naegeli ein allgemeingültiges Bodenmarktmodell entwickelt (Seite 171) und bezeichnet den Mittelwert nicht als Lageklasse sondern als "Strukturwert". Veränderungen der Struktureffekte können bei dieser Methode jedoch nur ungenau prozentual ausgedrückt werden, da Fierz den Einfluss von Immissionen zu wenig präzise formuliert. Diese Methode wenden wir deshalb nur zur Überprüfung der Ergebnisse derjenigen von Naegeli an.

***SVKG-SEK/SVIT: "Schätzerhandbuch"***

Das Gemeinschaftswerk der Schweiz. Vereinigung Kantonalen Grundstücksexperten sowie der Schätzungsexpertenkammer des Schweiz. Verbandes der Immobilientreuhänder übernimmt zur Bestimmung des Landwertes überbauter Grundstücke ebenfalls die Theorie der Lageklassenmethode von Naegeli, ersetzt jedoch aufgrund der Marktentwicklung der vergangenen Jahre das Kriterium "Nutzungsintensität/Ausbaustandard" durch "Marktverhältnisse".

Während Naegeli-Hungerbühler bzw. -Wenger wie auch K. Fierz sich ausschliesslich der Bestimmung der Verkehrswerte widmen, behandelt das Schätzerhandbuch der SVKG-SEK/SVIT auch das Thema "Mietwert" <sup>6</sup> umfassend. Die dort beschriebene Methode berücksichtigt bei der Berechnung des Mietwertes die Qualität der Wohnlage (4 Teilkriterien) – neben 6 weiteren Kriterien technischer Art – über Zu- und Abschläge zu einem amtlich vorgegebenen Basismietwert pro Raumeinheit. Veränderungen der Standortqualität können deshalb auch bei dieser Methode prozentual ausgedrückt werden.

## 9 BERECHNUNGEN

### 9.1 Wertminderungen Verkehrswert

Das Gemeindegebiet ist in 5 Steuer-Lageklassen <sup>7</sup> eingeteilt:

LK1 = oberste Lageklasse

LK4 = untere Lageklasse

LK2 = obere Lageklasse

LK5 = unterste Lageklasse

LK3 = mittlere Lageklasse

Diese Lageklassen dienen zur Definition der Allgemeinen Lage innerhalb der Gemeinde sowie des Wohnsektors und dienen als Grundlage für die weiteren Berechnungen.

Definition der 3 unterschiedlich vom "Südanflug" betroffenen Gruppen:

Gruppe 1: unmittelbar und sehr stark von Fluglärm betroffen

Gruppe 2: unmittelbar und stark von Fluglärm betroffen

Gruppe 3: mittelbar und von Fluglärm betroffen

---

<sup>6</sup> Im Gegensatz zum Kanton Zürich, der nur die schematische formelmässige Bewertung von Vermögenssteuer- und Eigenmietwerten kennt, sind die amtlichen Gutachter in den übrigen Kantonen (SVKG) für die individuelle Bewertung von Marktmieten auf das erwähnte Bewertungsmodell angewiesen.

<sup>7</sup> nicht zu verwechseln mit Lageklassen von Naegeli bzw. SVKG-SEK/SVIT

### 9.1.1 Berechnungen nach Naegeli/Hungerbühler

#### Einteilung Lageklassen <sup>8</sup> vor "Südanflug"

Steuer-Lageklasse:	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5
Allgemeine Situation	8	7	6	5	4
Verkehrsrelation (neutral)	4	4	4	4	4
Nutzungsintensität/Standard (neutral)	5	5	5	5	5
Wohnsektor (alle Gruppen gleich)	7	6	5	4	2
Mittelwerte ohne Südanflug	6,0	5,5	5,0	4,5	3,8
Verhältnis Landwert/Neubauwert (L/B)	60,00%	52,38%	45,45%	39,13%	31,15%

Aufgrund der Immissionen infolge Südanflug verschlechtert sich die allgemeine Situation (eine exklusive Liebhaberlage ist halt eben nicht mehr eine solche) wie auch der Wohnsektor:

#### Einteilung Lageklassen **mit** "Südanflug"

Steuer-Lageklasse:	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5
Allgemeine Situation	6	5	4	4	4
Verkehrsrelation (neutral)	4	4	4	4	4
Nutzungsintensität/Standard (neutral)	5	5	5	5	5
Wohnsektor: <sup>9</sup>					
Gruppe 1	4,0	3,5	3,0	2,5	-
Gruppe 2	4,5	4,0	3,5	3,0	-
Gruppe 3	5,0	4,5	4,0	3,5	1
Mittelwert <b>mit</b> Südanflug:					
<b>Gruppe 1</b>	4,8	4,4	4,0	3,9	-
L/B	42,86%	37,93%	33,33%	32,23%	-
<b>Wertminderung</b>	<b>-29%</b>	<b>-28%</b>	<b>-27%</b>	<b>-18%</b>	-
<b>Gruppe 2</b>	4,9	4,5	4,1	4,0	-
L/B	44,14%	39,13%	34,45%	33,33%	-
<b>Wertminderung</b>	<b>-26%</b>	<b>-25%</b>	<b>-24%</b>	<b>-15%</b>	-
<b>Gruppe 3</b>	5,0	4,6	4,3	4,1	3,5
L/B	45,45%	40,35%	36,75%	34,45%	28,0%
<b>Wertminderung</b>	<b>-24%</b>	<b>-23%</b>	<b>-19%</b>	<b>-12%</b>	<b>-10%</b>

<sup>8</sup> Definitionen siehe Anhang

<sup>9</sup> Der Einfluss der Immissionen ist nur eines von mehreren Kriterien der Wohnlage.

Diese Wertminderungen wirken sich direkt auf den **vollen** Verkehrswert aus (Begründung siehe nachfolgendes Kapitel):

### 9.1.2 Berücksichtigung der wirtschaftlichen Fehlinvestition

Die Erkenntnis der vorerwähnten Verfasser anerkannter Bewertungsmethoden ist in der Praxis auch so feststellbar: Je höher das Verhältnis Landwert zu Bauwert – auch Landwert zu möglichem Nutzen – umso teurere und grosszügigere Bauten werden erstellt.<sup>10</sup> Es wird einem Käufer von Bauland an residenzieller Lage, für welches er auch bereit ist, einen entsprechend hohen Preis zu bezahlen, niemals einfallen, ein traditionelles, durchschnittliches Einfamilienhaus hinzustellen. Das Land würde nicht nur aufgrund der Theorie der Lageklassenmethode entwertet, sondern ist in der Praxis auch Tatsache. Wird nun teures Land aufgrund von unvorhersehbaren Ereignissen nachhaltig verschlechtert – z.B. durch den "Südanflug" – so erleiden auch die getätigten baulichen Investitionen einen Abschreiber. Diese Tatsache nennt der Experte "wirtschaftliche Fehlinvestition".<sup>11</sup>

**Die berechneten Wertminderungen sind aus diesem Grunde auf den gesamten Verkehrswert anzuwenden.**

Unseres Erachtens sind die Vermögenssteuerwerte im gleichen Umfang zu reduzieren, da die heutige schematische formelmässige Bewertung die wirtschaftlichen Fehlinvestitionen nicht berücksichtigen kann (Korrektur nur beim Landwert, nicht aber beim Gebäude-Basiswert).

---

<sup>10</sup> Ein Vergleich der durchschnittlichen Versicherungswerte der GVZ pro Gebäude mit einer etwa gleich strukturierten Gemeinde (tiefer Steuerfuss, viele EFH, wenig MFH und Gewerbe, im Bereich Nordanflug) zeigt auf, dass in Zumikon diese Werte rund 40% höher liegen.

<sup>11</sup> umgekehrter Fall: Die Erstellungskosten einer herrschaftlichen Villa werden an schlechter Lage (billiges Bauland) nicht mehr realisiert werden können. K. Fierz spricht in solchen Fällen von Verlust an Nutzungspotential.

### 9.1.3 Vergleich der Resultate mit Methoden SVKG-SEK/SVIT und K. Fierz

Während Naegeli im Beschrieb der "Allgemeinen Situation" auch Elemente der Nachfrage einschliesst, definiert SVKG-SEK/SVIT unter "Allgemeine Situation" ausschliesslich die Lage in Bezug zur Grossstadt. Die Nachfrage wird im Kriterium "Marktverhältnisse" berücksichtigt, welches das Kriterium "Nutzungsintensität/Ausbaustandard" von Naegeli ersetzt. Da beide mit insgesamt 4 Kriterien rechnen, von welchem bei beiden je zwei aufgrund der Immissionen variieren, bestehen im Resultat keine wesentlichen Unterschiede.

Strukturwerte nach Fierz (ebenfalls maximal 8 Punkte): Die Umrechnung der Verhältnisse Landwert zu Bauwert (L/B) von Naegeli ergibt folgende Werte: <sup>12</sup>

Steuer-Lageklasse:		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5
<u>ohne Fluglärm:</u>						
Lageklasse Naegeli		6,0	5,5	5,0	4,5	3,8
Strukturwert Fierz		6,3	5,9	5,6	5,2	4,6
<u>mit Fluglärm:</u>						
Gruppe 1	nach Naegeli	4,8	4,4	4,0	3,9	-
	nach Fierz	5,4	5,1	4,7	4,7	-
Gruppe 2	nach Naegeli	4,9	4,5	4,1	4,0	-
	nach Fierz	5,5	5,2	4,8	4,7	-
Gruppe 3	nach Naegeli	5,0	4,6	4,3	4,1	3,5
	nach Fierz	5,6	5,2	5,0	4,8	4,3

Die Differenzen zwischen den Werten ohne bzw. mit Südanflug sind bei K. Fierz etwas geringer als bei Naegeli bzw. SVKG-SEK/SVIT. Dies ist darauf zurückzuführen, dass beim Bodenmarktmodell von Fierz eine exponentiale

<sup>12</sup> Berechnungsformel siehe Anhang

Abhängigkeit zwischen Strukturwert und Faktor L/B besteht und bei den letzteren eine lineare. Wie jedoch bereits erwähnt, wird in den Strukturwerten von Fierz der Einfluss von Immissionen zu wenig präzise erwähnt, weshalb wir nicht näher auf diese Methode eingehen.

## 9.2 Wertminderungen Mietwert

Wie bereits erwähnt, bestehen in der Literatur nur im "Schätzerhandbuch" der SVKG-SEK/SVIT konkrete Berechnungsmethoden zur Bestimmung einer Marktmiete. Die nachfolgenden Berechnungen stützen sich deshalb auf diese, in anderen Kantonen von amtlichen Schätzern angewandte Methode zur Bestimmung der Marktmiete (siehe Seite Kapitel 17 im Anhang der Ausgabe 2000).

### Zuschläge/Abzüge<sup>13</sup> vor "Südanflug"

Steuer-Lageklasse:	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5
Zuschlag Wohnlage:					
örtliche Lage	10	10	9	8	7
Zugangsverhältnisse, Umgebung	10	9	8	7	6
Besonnung, Aussicht, Orientierung	10	9	8	6	4
Immissionen (2-fach gewichtet)	20	20	16	16	12
Total Wertungspunkte Wohnlage	50	48	41	37	29
Zuschlag zum Basismietwert gem. Tabelle	20%	18%	11%	7%	-1%
Zuschlag Bauweisen	35%	35%	25%	15%	5%
Total Zuschläge ohne "Südanflug"	55%	53%	36%	22%	4%

Die übrigen Kriterien technischer Art bewerten wir neutral.

<sup>13</sup> Definitionen siehe Anhang

Aufgrund der Immissionen infolge Südanflug verschlechtert sich auch die örtliche Lage (die "bevorzugte Wohnlage" und ein Quartier z.B. für "höchste Ansprüche" verlieren diese Attribute):

### Zuschläge/Abzüge mit "Südanflug"

Steuer-Lageklasse:	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5
<b>Zuschlag Wohnlage:</b>					
örtliche Lage	8	8	7	7	7
Zugangsverhältnisse, Umgebung	8	8	7	6	5
Besonnung, Aussicht, Orientierung	10	9	8	6	4
Zwischentotal Gruppe 1 - 3	26	25	22	19	16
<b>Immissionen (2-fach gewichtet):</b>					
Gruppe 1	2	2	2	2	-
Gruppe 2	3	3	3	3	-
Gruppe 3	6	6	6	6	6
<b><u>Gruppe 1</u></b>					
Total Wertungspunkte Wohnlage:	28	27	24	21	-
Abzug zum Basismietwert gem. Tabelle	-2%	-3%	-6%	-9%	-
Zuschlag Bauweisen	35%	35%	25%	15%	-
Total Zuschläge mit "Südanflug"	33%	32%	19%	6%	-
<b>* Wertminderung</b>	<b>-14%</b>	<b>-14%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	-
<b><u>Gruppe 2</u></b>					
Total Wertungspunkte Wohnlage:	29	28	25	22	-
Abzug zum Basismietwert gem. Tabelle	-1%	-2%	-5%	-8%	-
Zuschlag Bauweisen	35%	35%	25%	15%	-
Total Zuschläge mit "Südanflug"	34%	33%	20%	7%	-
<b>* Wertminderung</b>	<b>-14%</b>	<b>-13%</b>	<b>-12%</b>	<b>-12%</b>	-
<b><u>Gruppe 3</u></b>					
Total Wertungspunkte Wohnlage:	32	31	28	25	22
Abzug zum Basismietwert gem. Tabelle	+2%	+1%	-2%	-5%	-8%
Zuschlag Bauweisen	35%	35%	25%	15%	5%
Total Zuschläge mit "Südanflug"	37%	36%	23%	10%	-3%
<b>* Wertminderung</b>	<b>-12%</b>	<b>-11%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-7%</b>

\* Formel =  $-\{(100\% + \text{Zuschlag "vor"})\} \text{ minus } (100\% + \text{Zuschlag "nach"}): (100\% + \text{Zuschlag "vor"})$

Diese vorstehend berechneten Wertminderungen beziehen sich auf die Marktmiete. Unseres Erachtens sind diese Einbussen direkt auf den Eigenmietwert anwendbar, da die heutige schematische formelmässige Bewertung diese Einflüsse nicht berücksichtigen kann.

### 9.3 STEUERWERTE PERIODEN 2003 UND 2004

2003 wurde der "Südanflug" erst ab dem 1. November durchgeführt. Die reduzierten **Mietwerte** sind deshalb nur für **maximal 2 Monate** zu berücksichtigen. Da per Stichtag 31. Dezember 2003 die volle Tragweite der Auswirkungen des "Südanfluges" bekannt war, ist auch die Minderung des Verkehrswerts bereits per dieses Datum anzunehmen und u.E. der Vermögenssteuerwert in gleichem Ausmass zu mindern. Für 2004 ist der Miet- wie auch der Verkehrswert in vollem Umfang reduziert.

Hauseigentümerverband Zürich

Thomas W. A. Rinderknecht

Arthur Flöss

30.4.2004 Tr

Zumikon Fluglärm und Steuerwerte.doc

#### Beilagen:

- Anhang 1: Begriffserklärungen
- Anhang 2: betroffene Liegenschaften Gruppen 1 + 2
- Anhang 3: Übersichtsplan mit Immissionsgebieten

## ANHANG 1

### *Lageklassen gemäss Naegeli/Hungerbühler*

#### A. Allgemeine Situation

- 4 Bessere EFH-Zone in rasch erreichbarem Vorort einer Grossstadt
- 5 Bevorzugte EFH-Zone im Nahbereich Grossstadt
- 6 Exklusive EFH- und Villenquartiere im Nahbereich Grossstadt
- 7 Toplagen für Villen in angrenzender Umgebung Grossstadt
- 8 Einmalige, exklusive Liebhaberlagen für Villen und Residenzen

#### B. Verkehrsrelation

- 4 Kurze Fahrzeit mit Privatwagen zur City (15 bis 30 Minuten), peripheres Stadtgebiet und Vororte (für alle gleich angenommen)

#### C. Nutzungsintensität/Standard

- 5 (Mittelwert) Exklusive Wohnbauten, Eigentumswohnungen (für alle gleich angenommen)

#### D. Wohnsektor

- 1 stärkere Verkehrsimmissionen, ungünstige Besonnung, keine Aussicht
- 2 Wahrnehmbare Verkehrsimmissionen; unterdurchschnittliche Besonnung und Aussicht
- 4 Minimale Verkehrsimmissionen; EFH des Mittelstandes mit Ansatz zu gediegenem Ausbau
- 5 keine störenden Verkehrsimmissionen; Exklusive EFH- und Villenquartiere im Nahbereich Grossstadt
- 6 Toplagen für Villen in angrenzender Umgebung Grossstadt, ruhig
- 7 Einmalige, ideal besonnte, absolut ruhige Lage mit uneingeschränkter Panoramasicht auf See und Berge

Da beim Wohnsektor die Immissionen nicht allein ausschlaggebend sind, wird jeweils ein Mittelwert angenommen (z.B. Panoramalage und starke Immissionen).

### ***Umrechnung Lageklassen Naegeli in Strukturwerte Fierz***

Die Strukturwertfunktion von K. Fierz lautet:

$$\frac{L}{B} = 5,50 \times e^{0,38 \times SW}$$

die Auflösung nach dem Strukturwert SW:

$$SW = \log \frac{L}{B \times 5,50} : 0,38 \times \log e$$

### ***SVKG-SEK/SVIT: Kriterien für Zu- und Abschläge zum Basismietwert***

Die Beschriebe sind abgekürzt wiedergegeben und sollen nur einen Hinweis auf das angenommene Hauptkriterium geben.

#### A. Notenskala Wohnlage

örtliche Lage	9-10	allerbeste, bevorzugte Wohnlage, nahe Zentrum (sehr gut)
	7-8	gute Wohnlage, nahe Zentrum (gut)
Zugangsverhältnisse , Umgebung	9-10	exklusive Villenzone, Quartier für höchste Ansprüche usw.
	7-8	Quartier für mittlere und höhere Ansprüche
	5-6	minimale Gebäudeabstände, durchschnittliches Wohnquartier
Besonnung, Aussicht, Orientierung	9-10	beste Besonnung und Aussicht
	7-8	gute Besonnung, angenehme Aussicht
	5-6	teilweise eingeschränkte Besonnung und Aussicht
	3-4	schlechte Besonnung, kaum Aussicht
Immissionen (2-fach gewichtet)	9-10	keine Immissionen
	7-8	wenig Immissionen
	5-6	erträgliche Immissionen
	3-4	grössere Immissionen
	1-2	starke Immissionen

Die Summe der Noten wird dann nach einer speziellen Skala in Prozent umgerechnet.

## B. Bauweise

- Zuschläge:
- 35% grosszügige, freistehende EFH und Villen
  - 25% normale, z.T angebaute EFH
  - 15% normale, eingebaute EFH
  - 5% Eigentumswohnungen

**Ermittlung Wertebussen in Zumikon aufgrund Anflugkorridor "Süd"**

Annahme definitives Betriebskonzept 5 (Piste 34)

ideelle Flughöhe über Chapf bei ILS (3,3° Gleitwinkel) ca. 1260 m.ü.M.

Liste betroffener Liegenschaften Gruppe 1 + 2; Kat.-Nr. gemäss Zonenplan 1. Juli 1997

**Minderwert: 1. Zahl Verkehrswert, 2. Zahl Mietwert****Liegenschaften Gruppe 1** (innerhalb des zulässigen Anflugkorridors von ± 250 m)

Kat.-Nr.	m. ü. M.	Minderwert	Bemerkung	Kat.-Nr.	m. ü. M.	Minderwert	Bemerkung
848	720	-28%/-14%		2530	730	-28%/-14%	
851	710	-28%/-14%		2709	710	-28%/-14%	
854	700	-28%/-14%		2710	705	-28%/-14%	
855	697	-28%/-14%		2948	730	-28%/-14%	
859	722	-28%/-14%		2974	726	-28%/-14%	
860	720	-28%/-14%		2975	729	-28%/-14%	
861	720	-28%/-14%		2976	726	-28%/-14%	
864	715	-28%/-14%		2999	720	-28%/-14%	
865	715	-28%/-14%		3118	730	-28%/-14%	
866	720	-28%/-14%		3344	740	-28%/-14%	
867	722	-28%/-14%		3346	740	-29%/-14%	
870	697	-28%/-14%		3347	740	-29%/-14%	
873	705	-28%/-14%		3356	740	-29%/-14%	
874	710	-28%/-14%		3360	735	-28%/-14%	Bauland
878	715	-28%/-14%		3477	702	-28%/-14%	
879	720	-28%/-14%		3478	700	-28%/-14%	
880	720	-28%/-14%		3520	748	-28%/-14%	
890	700	-28%/-14%		3522	740	-28%/-14%	
893	710	-28%/-14%		3523	740	-28%/-14%	
894	710	-28%/-14%		3525	730	-28%/-14%	
895	705	-28%/-14%		3528	735	-28%/-14%	
896	705	-28%/-14%		3529	735	-28%/-14%	
897	705	-28%/-14%		3538	745	-29%/-14%	
900	700	-28%/-14%		3539	745	-29%/-14%	
901	700	-28%/-14%		3539	745	-29%/-14%	
904	695	-28%/-14%		3540	745	-29%/-14%	
989	695	-28%/-14%		3541	745	-29%/-14%	
1032	740	-28%/-14%		3542	745	-29%/-14%	
1041	730	-28%/-14%		3544	730	-28%/-14%	
1063	720	-29%/-14%		3545	740	-28%/-14%	
2222	725	-28%/-14%		3766	747	-28%/-14%	
2223	725	-28%/-14%		3767	745	-28%/-14%	
2227	725	-28%/-14%		3852	730	-28%/-14%	
2228	725	-28%/-14%		3853	730	-28%/-14%	
2229	725	-28%/-14%		3897	749	-28%/-14%	
2236	730	-28%/-14%		3899	749	-28%/-14%	
2236	735	-28%/-14%		3901	745	-28%/-14%	Bauland
2240	728	-28%/-14%	mit Wald	3990	725	-28%/-14%	
2241	727	-28%/-14%		3991	725	-28%/-14%	
2282	733	-28%/-14%		4040	710	-29%/-14%	
2470	726	-28%/-14%		4048	720	-28%/-14%	
2509	733	-28%/-14%		4050	715	-28%/-14%	
2511	735	-28%/-14%		4112	733	-28%/-14%	

Kat.-Nr.	m. ü. M.	Minderwert	Bemerkung	Kat.-Nr.	m. ü. M.	Minderwert	Bemerkung
4113	730	-28%/-14%		4442	675	-18%/-13%	
4141	749	-28%/-14%		4443	675	-18%/-13%	
4175	735	-28%/-14%		4444	675	-18%/-13%	
4176	735	-28%/-14%		4445	675	-18%/-13%	
4198	700	-29%/-14%	Projekt	4446	675	-18%/-13%	
4199	700	-29%/-14%		4449	715	-29%/-14%	
4202	730	-28%/-14%		4450	715	-29%/-14%	
4205	723	-29%/-14%	Bauland	4451	720	-29%/-14%	
4206	723	-29%/-14%		4452	720	-29%/-14%	
4209	740	-28%/-14%		4454	720	-29%/-14%	
4242	745	-29%/-14%		4456	715	-29%/-14%	Bauland
4243	745	-29%/-14%	Messung	4457	715	-29%/-14%	Bauland
4260	690	-28%/-14%		4458	700	-29%/-14%	
4261	690	-28%/-14%		4462	707	-29%/-14%	Bauland
4306	740	-29%/-14%		4469	715	-28%/-14%	
4307	740	-29%/-14%		4470	705	-28%/-14%	Bauland
4364	675	-27%/-13%		4539	697	-29%/-14%	
4365	675	-27%/-13%		4618	697	-29%/-14%	
4366	680	-27%/-13%		4633	735	-28%/-14%	
4367	680	-27%/-13%		4634	735	-28%/-14%	
4393	680	-27%/-13%		4649	697	-29%/-14%	
4394	680	-27%/-13%		4686	720	-29%/-14%	
4395	680	-27%/-13%		4687	720	-29%/-14%	Bauland
4396	680	-27%/-13%		4695	745	-29%/-14%	
4405	690	-28%/-14%		4696	745	-29%/-14%	
4406	690	-28%/-14%	Bauland	4697	745	-29%/-14%	

**Liegenschaften Gruppe 2** (im Streifen 250m bis 500m Distanz zur Ideal-ILS-Anfluglinie, 55 dB)

Kat.-Nr.	m. ü. M.	Minderwert	Bemerkung	Kat.-Nr.	m. ü. M.	Minderwert	Bemerkung
294	700	-26%/-14%		3166	680	-24%/-12%	
331	690	-25%/-13%		3167	680	-24%/-12%	
332	690	-25%/-13%		3168	680	-24%/-12%	
333	690	-25%/-13%		3169	675	-24%/-12%	
898	700	-25%/-13%		3391	685	-24%/-12%	Golf-Club
902	695	-25%/-13%		3396	655	-15%/-12%	Bauland
903	695	-25%/-13%		3478	655	-15%/-12%	
949	680	-24%/-12%		3479	655	-15%/-12%	
950	682	-25%/-13%		3819	660	-24%/-12%	
951	685	-25%/-13%		3820	660	-24%/-12%	
963	675	-25%/-13%		3823	665	-24%/-12%	
964	680	-25%/-13%		3825	670	-24%/-12%	
968	680	-25%/-13%		3826	670	-24%/-12%	
973	680	-25%/-13%		3830	680	-26%/-14%	Bauland
974	680	-25%/-13%		3831	690	-26%/-14%	
975	680	-25%/-13%	Bauland	3833	707	-26%/-14%	
979	670	-15%/-12%		3839	670	-15%/-12%	
987	690	-25%/-13%		3840	660	-15%/-12%	
988	690	-25%/-13%		3905	679	-24%/-12%	Bauland
998	680	-25%/-13%		3915	675	-24%/-12%	
999	670	-15%/-12%		3917	677	-24%/-12%	
1001	670	-15%/-12%		3983	725	-26%/-14%	
1002	670	-15%/-12%		4032	680	-25%/-13%	Bauland
1012	675	-15%/-12%		4038	700	-26%/-14%	Bauland
1013	675	-15%/-12%		4043	690	-25%/-13%	
1046	735	-25%/-13%	Bauland	4046	680	-25%/-13%	
1047	738	-25%/-13%		4047	680	-25%/-13%	
2318	685	-25%/-13%		4049	712	-25%/-13%	
2319	682	-25%/-13%	Kindergart.	4088	683	-26%/-14%	
2321	685	-25%/-13%		4089	685	-26%/-14%	
2322	685	-25%/-13%		4232	687	-25%/-13%	Bauland
2378	670	-15%/-12%		4233	680	-25%/-13%	
2446	725	-25%/-13%		4234	685	-25%/-13%	
2462	730	-25%/-13%		4235	680	-25%/-13%	
2463	732	-25%/-13%		4236	680	-25%/-13%	Bauland
2464	730	-25%/-13%		4246	700	-26%/-14%	Bauland
2574	675	-24%/-12%		4247	700	-26%/-14%	
2625	693	-26%/-14%		4248	700	-26%/-14%	
2628	683	-26%/-14%		4269	683	-25%/-13%	
2668	660	-15%/-12%		4293	690	-26%/-14%	Bauland
2678	670	-15%/-12%		4295	690	-26%/-14%	
2683	665	-15%/-12%		4296	685	-25%/-13%	Bauland
2701	660	-15%/-12%		4297	690	-25%/-13%	
2855	685	-25%/-13%		4298	690	-25%/-13%	Bauland
2856	682	-25%/-13%		4317	667	-15%/-12%	
2911	660	-15%/-12%		4362	670	-24%/-12%	
2953	675	-24%/-12%		4363	670	-24%/-12%	
2998	685	-25%/-13%		4382	725	-26%/-14%	z.T. Landw.
3011	675	-24%/-12%		4400	690	-25%/-13%	
3062	680	-25%/-13%		4401	670	-24%/-12%	

<u>Kat.-Nr.</u>	<u>m. ü. M.</u>	<u>Minderwert</u>	<u>Bemerkung</u>
4402	670	-24%/-12%	
4411	695	-26%/-14%	Bauland
4413	700	-26%/-14%	
4414	690	-26%/-14%	Bauland
4466	710	-26%/-14%	Bauland
4668	695	-25%/-13%	
4669	695	-25%/-13%	
4717	665	-15%/-12%	
4718	670	-15%/-12%	
4720	675	-15%/-12%	

### **Liegenschaften Gruppe 3**

Gesamtes übriges Gemeindegebiet von Zumikon, 50 dB Tages-Leq. wird nicht überschritten.

	<u>Minderwert</u>
LK 1	-24%/-12%
LK 2	-23%/-11%
LK 3	-19%/-10%
LK 4	-12%/-10%
LK 5	-10%/-7%