

2164. Steuernachzahlung. In Sachen des Joh. Konrad Kradolfer, Kalligraph, Grüngasse 10, in Zürich III, Rekurrenten betreffend Steuernachzahlung,

hat sich ergeben:

A. Gestützt auf die Akten des Bezirksgerichtes Zürich betreffend den Ehescheidungsprozeß zwischen den Eheleuten Kradolfer-Schmidli legte die Finanzdirektion dem Rekurrenten Kradolfer durch Verfügung vom 10. Oktober 1902 eine fünffache Steuernachzahlung an den Staat pro 1900 und 1901 im Gesamtbetrage von 2930 Fr. auf. Das nachsteuerpflichtige Vermögen wurde hiebei — unter Abrechnung von zwei Lebensversicherungspoliceu und unter Rücksichtnahme auf steuerfreie Fahrhabe u. s. w. — auf 115,000 Fr. festgesetzt. Rekurrent hat im Jahre 1900 blos 2000 Fr. Vermögen und im Jahre 1901 5000 Fr. Vermögen versteuert.

Ein vom Rekurrenten durch Eingaben datirt 11. und 12. Oktober 1902 eingereichtes Gesuch um Reduktion des nachsteuerpflichtigen Vermögens auf 50,000 Fr. wies die Finanzdirektion unterm 4. November 1902 ab, indem sie ungefähr zu der nämlichen Aktivenaufstellung gelangte, welche der ersten Verfügung zu grunde lag und dem Begehren um Abzug von Passiven keine Folge leistete, weil die geltend gemachten Passivposten teils nicht existirten, teils eventuell erst für die künftige Besteuerung in Abzug kommen und teils nicht nachgewiesen waren.

Einem zweiten Revisionsgesuche entsprach alsdann die Finanzdirektion durch Entscheid vom 13. November 1902 insoweit, daß sie an den Aktiven, gestützt auf eine neue Schätzung der Liegenschaften des Rekurrenten (Wohnhaus und photographisches Atelier an der Grüngasse 10 in Zürich III, ferner Wohnhaus und etwas Land in Müschlikon) eine Reduktion von 11,000 Fr. gewährte und ein Passivum von 18,500 Fr. für welches der Rekurrent inzwischen den Nachweis geleistet hatte, in Abzug brachte. Das nachsteuerpflichtige Vermögen wurde demgemäß auf 85,000 Fr. und die Steuernachzahlung pro 1900 und 1901 auf 2030 Fr. herabgesetzt.

B. Gegen diesen Revisionsentscheid rekurrierte Kradolfer durch Eingabe vom 23. November 1902 an den Regierungsrat.

Mit Bezug auf die Aktiven macht der Rekurrent geltend, daß seine Gebäulichkeiten in Zürich III und Müschlikon infolge der bestehenden Finanz- und Liegenschaftskrisis im Werte gesunken seien. Laut dem Gutachten des Herrn Architekt Zuppinger-Spizer in Zürich V betrage der Wert des Wohnhauses und des photographischen Atelier in Zürich III

	Fr. 38,000
derjenige des Wohnhauses in Müschlikon	„ 26,000
	<hr/>
	zusammen Fr. 64,000

Nun seien aber nach amtlichen Angaben und nach den Mitteilungen der „Zürcher Wochenchronik“ No. 43 und 46 eine Reihe von Zwangsverkäufen in Zürich III blos zu 50 bis 60 % der Gebäudeassuranzsummen erfolgt, was, auf die Liegenschaften des Rekurrenten angewendet, blos einen Verkehrswert von 43,800 Fr. oder wenn das Mittel zwischen dieser Summe und der Schätzung des Herrn Zuppinger angenommen werde, einen solchen von Fr. 53,900 ergebe. Zuzüglich der Wertschriften von „ 30,600 würden daher die Aktiven Fr. 84,500 betragen.

Als Passiven seien abzurechnen:

Faustpfanddarlehen der Zürcher Kantonalbank samt Zins	Fr. 18,839
Übrige Passiven laut Verzeichnis (vom 24. Oktober und 8. November 1902)	„ 43,239
	<hr/>
	Total „ 62,078

Das reine Vermögen würde sich hienach belaufen auf Fr. 22,422

Bezüglich der Wertung der Gebäulichkeiten möchte noch speziell berücksichtigt werden, daß seit ungefähr einem Jahre eine schöne

Wohnung im Hause in Rüschlifon leer stehe und eine weitere seit dreiviertel Jahren ebenfalls unvermietet gewesen sei. Auch das photographische Atelier in Zürich III stehe gegenwärtig leer und zudem hätten sämtliche Wohnungen um je 120—150 Fr. billiger vermietet werden müssen, als in frühern Jahren.

Es kommt in Betracht:

1. Während der Rekurrent die Liegenschaft in Zürich III in seiner Vermögensaufstellung vom 23. April 1902, welche bei den Akten des Ehescheidungsprozesses liegt, auf 57,500 Fr. schätzte, wertete er dieselbe Liegenschaft in dem Inventar, das er am 11. Oktober 1902 zu Händen der Finanzdirektion zum Zwecke der Berechnung des steuerpflichtigen Vermögens erstellte, noch auf 39,000 Fr., in einer spätern Zuschrift an die Finanzdirektion vom 8. November 1902 dagegen blos noch auf 22,200 Fr. Der Experte, Herr Zuppinger-Spizer, bemerkte in seinem Gutachten, datirt 24. November 1902, daß die Schätzung verschieden ausfalle, je nachdem man entweder den mittlern Wert einer Liegenschaft, welchen dieselbe mutmaßlich während einer Anzahl Jahre haben möge, oder denjenigen Wert, den sie gerade im Momente der Schätzung repräsentire, im Auge habe. Gehe man von dem letztern Standpunkte aus und stelle man, unbekümmert um Landwertungen und Erstellungskosten, Lage und Zustand der Gebäude, einfach auf die Erträgnisse ab, so ergebe sich für die Liegenschaft des Rekurrenten in Zürich III auf Grund der gegenwärtigen faktischen und wahrscheinlichen Mietzinseinnahmen von zirka 1900 Fr. jährlich bei 5 %iger Kapitalisirung ein Wert von 38,000 Fr. Es ist nun zu beachten, daß diese Schätzung lediglich der Ausdruck der zurzeit ungünstigen Mietzinsverhältnisse ist, die jedoch für den heutigen Verkehrswert nicht allein maßgebend sind; vielmehr ist für diesen auch das Objekt an sich und die durch seinen Zustand bedingte Aussicht auf Verbesserung der Rendite mitbestimmend. Die Finanzdirektion hat in ihrem letzten Revisionsentscheid die fragliche Liegenschaft auf 40,000 Fr. geschätzt, gestützt auf den Bericht des Steuervorstandes der Stadt Zürich, welcher einerseits einen Renditenwert von blos 35,000 Fr. annimmt, anderseits aber auch den Bauwert (Gebäudeaffekuranz) von 37,000 Fr. und den auf 8600 Fr. veranschlagten Wert des Grund und Bodens mit in Betracht zieht. Der Ansatz von 40,000 Fr. ist das ungefähre Mittel zwischen diesen Faktoren und er erscheint in der Tat für die Nachsteuerberechnung nicht als zu hoch.

Das Wohnhaus in Rüschlifon schätzte der Rekurrent in seinem zitierten Inventar vom 11. Oktober 1902 auf 30,000 Fr. und das kleine Grundstück in Rüschlifon auf 580 Fr. Herr Zuppinger-Spizer legte diesen Objekten, wiederum gestützt auf die Zinsrendite, die er auf 1350 Fr. veranschlagt, einen Wert von 26,000 Fr. bei. Rekurrent kaufte das Haus im Juli 1900 für 36,000 Fr.; er hat sodann daran bauliche Verbesserungen vorgenommen, sodaß die Gebäudeaffekuranz von früher 34,300 Fr. auf 36,000 Fr. erhöht wurde. Die Schätzung der Finanzdirektion von 30,000 Fr. muß angesichts aller Verhältnisse als angemessen bezeichnet werden.

Die Ergebnisse von Zwangsversteigerungen, auf welche der Rekurrent hinwies, können in keiner Beziehung als maßgebend für die Wertung seiner Gebäulichkeiten angesehen werden; solche Gantergebnisse entsprechen dem Verkehrswerte sehr oft nicht und meistens drücken sie auch nicht den reellen Kaufpreis aus, nämlich dann nicht, wenn der Käufer darauf noch die Deckung für seine eigene Hypothekarforderung suchen muß. Den angeführten Gantergebnissen können übrigens eine Reihe anderer gegenüber gestellt werden, welche je nach dem Zustand der Objekte die Gebäudeaffekuranz erreichen oder sie auch übersteigen.

Hinsichtlich der Wertschriften, welche der Rekurrent entsprechend seinem Inventar vom 11. Oktober 1902, ohne die Lebensversicherungspolice, auf 30,600 Fr. angibt, ist der Finanzdirektion darin beizustimmen, daß für die Nachsteuerjahre 1900 und 1901 die Obligationen der Genossenschaft Eigenheim von 4000 Fr. noch zum vollen Betrage anzurechnen sind. Es ergibt sich daher ein Wertschriftenbestand von 34,600 Fr. und ein Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Aktiven von 104,600 Fr.

2. Die Passiven sind von der Finanzdirektion mit 18,500 Fr. abgerechnet worden. Die Schuld an die Kantonalbank beträgt per 22. Januar 1903 mit Jubegriff der bis dahin laufenden Zinsen zwar 18,839 Fr. 15 Rp.; allein die Zinsen können höchstens bis zum Zeitpunkt der ersten Nachsteuerverfügung mitgerechnet werden,

zumal ja auch die laufenden Miet- und Kapitalzinse nicht in die Aktiven eingestellt wurden. Die weitem angeblichen Passiven von 43,239 Fr. beschlagen die Entschädigungsforderung der Frau Kradolfer im Ehescheidungsprozesse, sowie die Steuernachzahlungsansprüche des Staates und der Stadt Zürich, die, soweit sie schließlich tatsächlich bezahlt werden müssen, erst für die künftige Besteuerung in Abzug gebracht werden können. Läßt man die bezüglichen Posten weg, so bleibt bloß noch ein Betrag von 556 Fr. 25 Rp. übrig, der sich aus einer Reihe von kleinen laufenden Ausgabeposten zusammensetzt, welche sich mit den Jahreseinnahmen kompensiren.

3. Werden von den Aktiven von	Fr. 104,600
die Passiven mit	„ 18,500
abgerechnet, so verbleibt ein steuerbares Vermögen von	Fr. 86,100

Da die Finanzdirektion das steuerpflichtige Vermögen auf 85,000 Fr. festsetzte, erweist sich der Refurs als unbegründet.

D e r R e g i e r u n g s r a t ,
nach Einsicht der Akten und des Berichtes der Finanzdirektion,
b e s c h l i e ß t :

I. Der Refurs ist abgewiesen.

II. Refurrent hat die Kosten, bestehend in einer Erledigungsgebühr von 10 Fr., sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, zu tragen.

III. Mitteilung an: a) Den Refurrenten; b) den Steuervorstand der Stadt Zürich; c) das Statthalteramt Zürich; d) die Finanzdirektion.