

Ergänzungsbericht Weisung LNB 2009

Zürich, 19.07.2024
Ergänzungsbericht

Kantonales Steueramt Zürich, Zürich



Projektnummer	122605.0001
Auftraggeber	Kantonales Steueramt Zürich Bändliweg 21 Postfach 8090 Zürich
Kontaktperson	Urs Mattenberger Davide Colombi
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Dr. Reto Frey
Bearbeitung	Dr. Reto Frey Jacqueline Schweizer, Dr. Ronny Haase Dr. Margarita Agriantoni Thomas Schmid, Laura Sandberg
Zeitraum	Mai 2024 – Juli 2024

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 500-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 31 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller, Vincent Clapasson, Martin Schönenberger, Moritz Menges, Robert Radmilovic und Stefan Stute.

Inhaltsverzeichnis

1	Eigenmietwerte	4
1.1	Bestandesmieten	4
2	Vermögenssteuerwerte	4
2.1	Preisentwicklung und Volatilität	4
2.1.1	Preisentwicklung	4
2.1.2	Volatilität	5
3	Landwerte	5
3.1	Berechnung der Landwerte	5
4	Zeitbauwert	7
4.1	Ausgangslage	7
4.2	Angepasste maximale Altersentwertung bei Einfamilienhäusern und Wohnungen im Stockwerkeigentum	7
4.3	Angepasster Neubauwert	7
4.4	Ergebnisse	7
5	Kapitalisierungssätze pro Gemeinde	8
5.1	Ergebnisse	8
6	Baurecht	10
6.1	Kontext	10
6.2	Ergebnis	10
7	Kleinsiedlungen	10
7.1	Kontext	10
7.2	Einschätzung	10
	Disclaimer	11

1 Eigenmietwerte

1.1 Bestandesmieten¹

Gemäss der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes in der Schweiz muss der Eigenmietwert, der für selbstbewohntes Wohneigentum festgelegt wird, mindestens 60 Prozent der entsprechenden Marktmiete betragen. Die Marktmiete wird dabei allgemein als die Miete verstanden, die auf dem relevanten Mietmarkt angeboten und vermietet wird.

Somit erscheint es sinnvoll, dass die Marktmieten durch eine statistische Auswertung der jeweiligen Mietinsserate ermittelt werden. Dies bedeutet, dass die Verwendung der Angebotsmieten in erster Linie auf den juristischen Vorgaben basiert und nicht auf der Verfügbarkeit von spezifischen Daten und Modellen, wie sie beispielsweise von Wüest Partner bereitgestellt werden.

Es ist zudem zu beachten, dass die Eigenmietwerte nur in unregelmässigen Abständen angepasst werden. Die aktuell gültigen Eigenmietwerte wurden seit dem Jahr 2009 nicht mehr verändert. Langjährige Eigentümer von Wohneigentum sind daher nicht grundsätzlich benachteiligt, da für sie keine mietrechtlichen Anpassungsgründe wie etwa die allgemeine Teuerung oder Veränderungen der Zinssituation zur Anwendung kommen. Dies bedeutet, dass sie mittelfristig trotz einer potenziellen Wertsteigerung ihres Eigentums oder einer Veränderung der allgemeinen Mietpreissituation während der gesamten Gültigkeitsdauer der regierungsrätlichen Weisung nicht mit einer Erhöhung ihres Eigenmietwertes rechnen müssen.

2 Vermögenssteuerwerte

2.1 Preisentwicklung und Volatilität²

2.1.1 Preisentwicklung

Angebotsumfeld

Neubau: Die Zahl der neu bewilligten Einfamilienhäuser nahm in den vergangenen 4 Quartalen weiter ab und erreichte mit 5900 den tiefsten Wert seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 2000. Auch die Baugesuche sanken 2023 auf ein Allzeittief.

Angebotsentwicklung: Wegen Diskrepanzen bei den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern («Bid-Ask-Spread») hat sich das Angebot vergrössert. Am knappsten ist das Angebot an Einfamilienhäusern in den Regionen Zürich und Innerschweiz mit Angebotsziffern, die 1.3 Prozentpunkte unter dem Schweizer Durchschnitt von 2.7 Prozent liegen.

¹ HEV Kanton Zürich, 3. Anpassungen bei den Eigenmietwerten

² HEV Kanton Zürich, 4.1 Volatilität der Verkehrswerte berücksichtigen

Nachfrageumfeld

Finanzierungsumfeld: Nach dem Höhepunkt des Nachfragebooms infolge der Coronapandemie ist die Zahl der Suchenden gemessen an den Suchabos stark zurückgegangen. Die ersten Anzeichen einer Trendwende zeigten sich jedoch bereits Ende 2023 im Zuge der sinkenden Hypothekarzinsen. Die Nachfrage dürfte, angetrieben von den für dieses Jahr erwarteten weiteren Zinssenkungen, in den kommenden Monaten weiter steigen.

Arbeitsmarkt: Der Schweizer Arbeitsmarkt präsentiert sich weiterhin robust. Die geringe Arbeitslosenquote sowie der hohe Beschäftigungsgrad sorgen für Planungssicherheit, was sich positiv auf die Nachfrage nach Wohneigentum auswirken dürfte.

Steigende Mieten: Aufgrund der geringen Neubautätigkeit und der dynamischen Bevölkerungsentwicklung steigen die Angebotsmieten im Mietwohnungsmarkt weiter. Die sehr beschränkte Anzahl an verfügbaren Mietwohnungen dürfte die Nachfrage nach Einfamilienhäusern erhöhen.

In der Summe geht Wüest Partner von weiter steigenden Preisen im Kanton Zürich bei Einfamilienhäusern von 1.8 % und bei Eigentumswohnungen von 2.9 % aus.

2.1.2 Volatilität

Transaktionen, die hinsichtlich ihrer Lagequalität nicht überprüft wurden, besitzen nur eine sehr eingeschränkte Aussagekraft. Die Lagequalität ist für den Landpreis ein äusserst relevantes Merkmal. Wüest Partner verwendet für seine hedonischen Modelle eine qualitätsbereinigte Stichprobe. Diese Stichprobe wurde ebenfalls im Hinblick auf Ausreisser in verschiedenen Kategorien wie Liebhaberobjekte, grosse oder kleine Landanteile, grosse oder kleine Volumina usw. korrigiert. Die Festlegung der Landwerte in bestimmten Lageklassen wurde daher nicht durch mögliche Extremwerte bei einzelnen Transaktionen verzogen. Stattdessen basiert sie auf einem statistisch signifikanten Modell. Dieses Modell wird in allen Lageklassen und in allen Gemeinden des Kantons Zürich auf die gleiche Weise angewendet.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle Liegenschaften mit den verfügbaren Eigenschaften so gleich wie möglich behandelt werden. Dies trägt zur Erhöhung der Vergleichbarkeit und Objektivität der Bewertungsergebnisse bei und minimiert die Verzerrungen, die durch aussergewöhnliche Transaktionen entstehen könnten.

3 Landwerte

3.1 Berechnung der Landwerte³

Im Kanton Zürich gibt es kaum noch unbebaute Baulandparzellen, die zum Verkauf stehen. Dies bedeutet, dass die Anzahl der pro Jahr verfügbaren Transaktionen sehr gering ist. Aufgrund dieser geringen Anzahl an Transaktionen werden die Landwerte nicht direkt ermittelt, sondern indirekt mithilfe der Residualwertmethode berechnet. Diese Methode berücksichtigt die Kosten für die Entwicklung des Landes und zieht diese von den potenziellen Einnahmen ab, um den Landwert

³ HEV Zürich, 4.6 Berechnung der Landwerte

zu ermitteln. Die vom statistischen Amt des Kantons Zürich veröffentlichten Landwerte basieren daher auf nur sehr wenigen Transaktionen. Diese Transaktionen werden nicht nach ihrer Lagequalität und den möglichen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten (Ausnützung) ausgewiesen, was die Genauigkeit und Aussagekraft der angegebenen Landwerte erheblich einschränkt.

Herrliberg

Jahr	Fälle	Modellpreise pro m ² (in CHF)			Effektive Preise pro m ² (in CHF)			
		VT 25%	Schätzwert	VT 75%	Ø	Q25	Median	Q75
2023	0	2929	4099	5703				
2022	2	2892	4045	5626				
2021	2	2820	3938	5478				
2020	6	2704	3780	5251	4076	3175	3870	4505
2019	7	2549	3560	4949	2885	2121	3178	4002
2018	8	2370	3303	4595	3339	3105	3418	3477
2017	4	2184	3040	4229	2574		3110	
2016	9	2008	2797	3893	2352	1807	2069	3381
2015	5	1847	2575	3582	2349	2306	2719	2917
2014	2	1695	2365	3281				
2013	8	1537	2147	2973	2581	2431	2780	3036
2012	5	1380	1930	2677	3144	2700	3252	3938
2011	8	1253	1753	2430	2835	2245	2868	3531
2010	6	1150	1610	2230	2082	1771	2011	2346
2009	10	1061	1484	2056	2450	1893	2517	2980

Am Beispiel Herrliberg für das Jahr 2020 sind dies 6 Fälle gegenüber 10 Fällen aus dem Jahr 2009. Mit dieser geringen Anzahl an Fällen können die Landwerte in einer ganzen Gemeinde für verschiedene Lagequalitäten nicht statistisch signifikant bestimmt werden. Bei der Argumentation wird jeweils auf die effektiven Preise abgestellt, wobei über die Qualität und Grösse keinerlei Angaben verfügbar sind. Das statistische Amt des Kantons Zürich hat eigens für die Baulandwerte ein einfaches Modell entwickelt, um diese Nachteile etwas auszugleichen. Die damit verfügbaren Bandbreiten stimmen mit den Bandbreiten der Weisung 2025 relativ gut überein.

Bsp.

Herrliberg

Mit insgesamt 5 Lageklassen, d.h. die Bandbreite ist grösser als nur zwischen dem VT 25% und VT 75%

VT 25%: 2704.-, LK 5: 2320.- (Einfamilienhäuser)

VT 75%: 5251.-, LK 1: 5680.- (Wohnungen im Stockwerkeigentum)

Aus fachlicher Sicht erachtet Wüest Partner die vorgeschlagenen Landwerte als korrekt.

4 Zeitbauwert

4.1 Ausgangslage

Im Entwurf der Weisung (RZ 31) wurde der Neubauwert auf 1060 % des von der GVZ festgelegten Basiswertes festgesetzt. Der Versicherungsindex der GVZ für das Jahr 2023 betrug 1130. Die maximale Altersentwertung wurde im Entwurf der Weisung unverändert bei 30 % belassen (RZ 32).

Aufgrund von mehreren Eingaben im Vernehmlassungsverfahren wird die Erhöhung der maximale Altersentwertung geprüft.

4.2 Angepasste maximale Altersentwertung bei Einfamilienhäusern und Wohnungen im Stockwerkeigentum

Die maximale Altersentwertung kann von 30 % auf 40 % erhöht werden. Bei Gebäuden über 30 Jahren gelangt somit eine um 10 % höhere Altersentwertung als bisher zur Anwendung.

4.3 Angepasster Neubauwert

Die GVZ hat im Jahr 2024 den Versicherungsindex infolge der hohen Bauteuerung von 1130 auf 1190 erhöht. Dies entspricht einem Anstieg von 5,3 % innerhalb eines Jahres. Der Neubauwert kann im Vergleich zum Entwurf der Weisung auf 1120 % vom Basiswert angehoben werden. Der steuerliche Index liegt somit 70 Indexpunkte unterhalb des Versicherungsindex der GVZ.

4.4 Ergebnisse

Mit der Anpassung des steuerlichen Index wird die Bauteuerung berücksichtigt. Bei Gebäuden über 30 Jahren gelangt eine zusätzliche Altersentwertung zur Anwendung, womit der Zeitbauwert bei älteren Gebäuden weniger stark zunimmt. Damit werden gleichmässige und bessere Ergebnisse bei den unterschiedlichen Alterskategorien erzielt.

Mit den vorgeschlagenen Parametern wurden folgende mittlere Zielerreichung ermittelt:

	Zielerreichung
Vermögenssteuerwerte	74 %
Eigenmietwerte	64 %

Im Mittel beträgt die Erhöhung:

	Einfamilienhäuser	Stockwerkeigentum
Vermögenssteuerwerte	48 %	48 %
Eigenmietwerte	11 %	10 %

5 Kapitalisierungssätze pro Gemeinde

5.1 Ergebnisse

Im Folgenden werden die Kapitalisierungssätze dargestellt, die nach den einzelnen Gemeinden differenziert sind. Dabei folgt die Darstellung den Vorgaben des Kantonalen Steueramtes, welches keine Unterscheidung nach verschiedenen Nutzungsarten⁴ vorsieht. Aus fachlicher Sicht ist es angezeigt, die Kapitalisierungssätze gemeindespezifisch – analog bei den Ableitungssätzen für die Eigenmietwerte – festzusetzen. Die gemeindespezifischen Kapitalisierungssätze führen zu besseren Ergebnissen in den einzelnen Gemeinden.

⁴ Keine Unterscheidung in Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, etc.

In der folgenden Tabelle werden die Kapitalisierungssätze für die einzelnen Gemeinden dargestellt.

Gemeinde	Satz	Gemeinde	Satz
Bezirk Affoltern			
Aeugst am Albis	5.8%	Oberengstringen	5.3%
Affoltern am Albis	5.0%	Oetwil an der Limmat	5.5%
Bonstetten	5.3%	Schlieren	5.0%
Hausen am Albis	5.8%	Utikon	5.0%
Hedingen	5.5%	Untereingstringen	5.3%
Kappel am Albis	6.0%	Urdorf	5.0%
Knonau	5.5%	Weiningen [ZH]	5.3%
Maschwanden	6.0%	Bezirk Hinwil	
Mettmenstetten	5.5%	Bäretswil	5.5%
Obfelden	5.5%	Bubikon	5.3%
Ottenbach	5.8%	Dürnten	5.5%
Rifferswil	5.8%	Fischenthal	6.3%
Stallikon	5.5%	Gossau [ZH]	5.5%
Wettswil am Albis	5.5%	Grünigen	5.5%
Bezirk Andelfingen			
Benken [ZH]	6.3%	Hinwil	5.0%
Berg am Irchel	6.5%	Rüti [ZH]	5.3%
Buch am Irchel	6.3%	Seegräben	5.5%
Dachsen	6.3%	Wald [ZH]	5.5%
Dorf	6.0%	Wetzikon [ZH]	5.0%
Feuerthalen	5.8%	Bezirk Horgen	
Flaach	6.0%	Adliswil	5.3%
Flurlingen	6.0%	Kilchberg [ZH]	5.3%
Henggart	5.8%	Langnau am Albis	5.3%
Kleinandelfingen	6.0%	Oberrieden	5.3%
Laufen-Uhwiesen	6.0%	Richterswil	5.5%
Marthalen	5.8%	Rüschlikon	5.3%
Ossingen	6.0%	Thalwil	5.0%
Rheinau	6.3%	Wädenswil	5.0%
Thalheim an der Thur	6.3%	Horgen	5.0%
Trüllikon	6.5%	Bezirk Meilen	
Truttikon	6.5%	Erlenbach [ZH]	5.3%
Volken	6.3%	Herrliberg	5.3%
Andelfingen	5.5%	Hombrechtikon	5.3%
Stammheim	6.3%	Küsnacht [ZH]	5.0%
Bezirk Bülach			
Bachenbülach	5.3%	Männedorf	5.3%
Bassersdorf	5.0%	Meilen	5.0%
Bülach	5.0%	Oetwil am See	5.3%
Dietlikon	5.0%	Stäfa	5.3%
Eglisau	5.5%	Uetikon am See	5.5%
Embrach	5.3%	Zumikon	5.3%
Freienstein-Teufen	5.8%	Zollikon	5.0%
Glattfelden	5.8%	Bezirk Pfäffikon	
Hochfelden	5.8%	Fehraltorf	5.3%
Höri	5.5%	Hittnau	5.5%
Hüntwangen	6.0%	Lindau	5.0%
Kloten	5.0%	Pfäffikon	5.0%
Lufingen	5.5%	Russikon	5.5%
Nürensdorf	5.3%	Weisslingen	5.5%
Oberembrach	6.0%	Wita	5.8%
Opfikon	5.0%	Wildberg	6.5%
Rafz	5.8%	Illnau-Effretikon	5.0%
Rorbas	5.8%	Bauma	5.8%
Wallisellen	4.8%	Bezirk Uster	
Wasterkingen	6.5%	Dübendorf	5.0%
Wil [ZH]	6.0%	Egg	5.3%
Winkel	5.5%	Fällanden	5.0%
Bezirk Dielsdorf			
Bachs	6.0%	Greifensee	5.3%
Boppelsen	5.5%	Maur	5.3%
Buchs [ZH]	5.0%	Mönchaltorf	5.5%
Dällikon	5.3%	Schwerzenbach	5.0%
Dänikon	5.5%	Uster	5.0%
Dielsdorf	5.3%	Volketswil	5.0%
Hüttikon	5.8%	Wangen-Brüttisellen	5.0%
Neerach	5.8%	Bezirk Winterthur	
Niederglatt	5.5%	Altikon	6.3%
Niederhasli	5.3%	Brütten	5.5%
Niederweningen	5.8%	Dägerlen	5.8%
Oberglatt	5.5%	Dättlikon	5.8%
Oberweningen	6.0%	Dinhard	5.5%
Otelfingen	5.0%	Ettikon an der Thur	5.8%
Regensberg	6.0%	Elsau	5.3%
Regensdorf	5.0%	Hagenbuch	6.0%
Rüntang	5.0%	Hettlingen	5.5%
Schleinitikon	6.3%	Neftenbach	5.3%
Schöffisdorf	6.0%	Pfungen	5.3%
Stadel	5.8%	Rickenbach [ZH]	5.5%
Steinmaur	5.8%	Schlatt [ZH]	6.0%
Weiach	5.8%	Seuzach	5.0%
Bezirk Dietikon			
Aesch [ZH]	5.3%	Turbenthal	5.5%
Birmensdorf [ZH]	5.3%	Winterthur	5.0%
Dietikon	5.0%	Zell [ZH]	5.3%
Geroldswil	5.0%	Elgg	5.3%
		Wiesendangen	5.3%
		Bezirk Zürich	
		Zürich	4.8%

6 Baurecht

6.1 Kontext

Mit der Einführung von gemeindespezifischen Kapitalisierungssätzen ist es aus fachlicher Sicht auch angezeigt den Satz für das Baurecht auf der Stufe Gemeinde anzusetzen.

6.2 Ergebnis

Im Kontext einer formelmässig-schematischen Bewertung für steuerliche Zwecke kann ein kantonsweit einheitlicher Abschlag auf den Kapitalisierungssatz für Bewirtschaftungs- und Rückstellungskosten von 2 Prozentpunkten angesetzt werden.

7 Kleinsiedlungen

7.1 Kontext

Im Kanton Zürich gelten Kleinsiedlungen als historische, teils landwirtschaftlich genutzte Ortsteile, die das Landschaftsbild prägen. Zur Klärung der planungsrechtlichen Situation werden Änderungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie im kantonalen Richtplan vorgeschlagen. Diese sollen unter anderem eine neue Weilerzone einführen, um bundesrechtswidrige Zonierungen zu korrigieren. Da noch keine Anpassungen bezüglich der Bau- und Zonenordnungen bei den Kleinsiedlungen rechtskräftig sind, wurden diese bei der vorliegenden Weisung nicht berücksichtigt.

7.2 Einschätzung

Wüest Partner geht davon aus, dass auch bei einer Entlassung von Kleinsiedlungen aus der örtlichen Bauzone ein intakter Markt für die entsprechenden Liegenschaften vorhanden sein wird. Dabei spielt es im steuerlichen Kontext keine Rolle, dass zukünftige Potenziale für eine mögliche höhere Ausnutzung aufgrund der geänderten baurechtlichen Rahmenbedingungen nicht mehr eingepreist werden können. Diese Potentiale werden bereits heute von der formelmässig-schematischen Bewertung im Rahmen der Parameter der Weisung 2025 nicht berücksichtigt.

Die Attraktivität der Liegenschaften in den Kleinsiedlungen bleibt weiterhin bestehen, da sie spezifische Vorzüge bieten, die für viele Käufer ansprechend sind. Trotz der möglichen Entlassung aus der Bauzone einer Gemeinde bieten diese Liegenschaften durch ihre besonderen Eigenschaften – wie Ruhe, Nähe zur Natur und freie Sicht – attraktive Alternativen zu Objekten innerhalb der Bauzone. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass die Nachfrage nach solchen Liegenschaften stabil bleiben wird. Dies setzt jedoch voraus, dass eine allfällige Auszonung nicht mit einem grundsätzlichen Abbau der Erschliessung einher geht.

Wüest Partner empfiehlt nach rechtskräftigen Anpassungen bezüglich der Aufhebung von Bauzonen bei Kleinsiedlungen die Lageklassen als Punkte darzustellen.

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt. Der vorliegende Bericht darf in vollständiger Form unter Angabe der Quelle veröffentlicht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.