

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026

(vom 28. August 2024)

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Es wird eine Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) erlassen.

II. Die Weisung 2026 tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Die Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 vom 12. August 2009 wird auf den 31. Dezember 2025 aufgehoben.

III. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Weisung 2026 und der Begründung im Amtsblatt sowie der Weisung 2026 in der Gesetzesammlung.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:	Die Staatsschreiberin:
Natalie Rickli	Kathrin Arioli

**Weisung des Regierungsrates
an die Steuerbehörden über die Bewertung
von Liegenschaften und die Festsetzung
der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026
(Weisung 2026)**

(vom 28. August 2024)

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 21 Abs. 2, 39 Abs. 3 und 4 sowie 40 des Steuergesetzes,

beschliesst:

Die Steuerbehörden werden angewiesen, die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften nach Massgabe der folgenden Vorschriften festzusetzen:

A. Vermögenssteuerwerte

I. Landwirtschaftliche Liegenschaften

- 1 Landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich beworbene Liegenschaften werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet.
- 2 Als landwirtschaftlich beworbene Liegenschaften gelten ausser den bäuerlichen Heimwesen insbesondere Kleinheimwesen sowie Liegenschaften mit den erforderlichen Gebäuden, die Baumschulen, Blumen- gärtnerereien, Gemüsegärtnerereien oder Hühnerfarmen dienen. Auch einzelne land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet.
- 3 Die Schätzung des Ertragswerts landwirtschaftlicher Liegenschaften erfolgt nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften. Bei der Bewertung von anderen zum Ertragswert zu bewertenden Liegenschaften sind diese Normen sinngemäss anwendbar.

II. Steuerlich massgebende Werte für unüberbautes Land

1. Allgemeines

Bauland, das landwirtschaftlich beworben wird, ist nach Ziff. 1–3 4 zu bewerten. Eine Bewertung zum Verkehrswert gemäss den folgenden Ziff. greift nur Platz, wenn feststeht, dass das Land unmittelbar vor der Überbauung steht, z.B. wenn bisher landwirtschaftlich beworbenes Bauland veräussert wird und der neue Eigentümer ein Gesuch um Baubewilligung einreicht.

Der Verkehrswert von Bauland richtet sich im Allgemeinen nach 5 den örtlichen Verhältnissen (Grösse, Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde, Verkehrsverhältnisse) und im Besonderen nach der Lage der Liegenschaft, ihrer Erschliessung und Überbaumöglichkeit usw.

2. Bauland-Kategorien

Vorbehältlich Ziff. 16 und 17 wird unüberbautes, nicht landwirt- 6 schaftlich beworbenes Land aufgrund der Zonenordnung folgenden Bauland-Kategorien zugeordnet:

- Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum, d.h. Bauland für Wohnbauten, jedoch ohne solches, auf dem vorwiegend Einfamilienhäuser erstellt werden können,
- Bauland für Einfamilienhäuser, d.h. Bauland, auf dem vorwiegend Einfamilienhäuser erstellt werden können,
- Bauland für Geschäftshäuser, d.h. Bauland, auf dem vorwiegend zur geschäftlichen Nutzung bestimmte Bauten (Geschäftshäuser im Sinne von Ziff. 37) errichtet werden können,
- Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten.

3. Festlegung der steuerlich massgebenden Landwerte

Die steuerlich massgebenden Landwerte werden durch Sachver- 7 ständige, die von der Finanzdirektion beauftragt wurden, ermittelt und sind im Anhang zur Weisung enthalten.

- 8 Dabei ist unter anderem zu berücksichtigen, dass
- eine ausreichende Zahl von Vergleichshandänderungen in den einzelnen Gemeinden fehlt, weshalb die steuerlich massgebenden Landwerte auf indirektem Weg zu ermitteln sind,
 - die festzulegenden Werte, trotz der nachstehenden Differenzierungen, auf eine Vielzahl von Fällen zur Anwendung gelangen, weshalb Zurückhaltung geboten ist.
- 9 Im Übrigen hängt die Ermittlung der steuerlich massgebenden Landwerte von der Bauland-Kategorie ab.

Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

- 10 Für jede Gemeinde wird eine Preisbandbreite festgelegt.
- 11 Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Lageklassen zugeordnet. Im Rahmen der Preisbandbreite wird für jede Lageklasse der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.
- 12 Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:
- Lage der Gemeinde innerhalb des Kantons,
 - Vergleichspreise für überbaute Grundstücke in der Gemeinde,
 - Lage der Grundstücke innerhalb der Gemeinde,
 - mittlere bauliche Dichte in der Gemeinde,
 - mittlere Preise für überbaute Grundstücke im ganzen Kanton.

Bauland für Einfamilienhäuser

- 13 Der Landwert wird nach dem Vorgehen gemäss Ziff. 10–12 ermittelt.

Bauland für Geschäftshäuser

- 14 Mit einem Zentrum-Peripherie-Modell werden die Gemeinden bestimmten Gemeindetypen zugeteilt. Aufgrund von Vergleichshandänderungen werden für die einzelnen Gemeindetypen in der Regel einheitliche Landwerte festgelegt.

Bauland für industrielle und gewerbliche Bauten

Es ist gemäss Ziff. 14 vorzugehen. 15

4. Kiesland

Kiesland, das ausgebeutet wird oder zur unmittelbaren Ausbeutung 16 erworben wurde, wird bis zur Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung zum Verkehrswert besteuert. Als Verkehrswert gilt der Preis, der im betreffenden Gebiet für unausgebeutetes bzw. teilweise oder ganz ausgebeutetes Kiesland bezahlt wird.

5. Anderes unüberbautes, nicht landwirtschaftlich beworbenes Land

Anderes unüberbautes, auf längere Sicht nicht landwirtschaftlich 17 beworbenes Land, wie Lagerplätze, Campingplätze usw., wird zum Verkehrswert besteuert. Soweit das Land in der Bauzone liegt, sind Ziff. 7 ff. sinngemäss anwendbar.

6. Besondere Verhältnisse

Liegt im Einzelfall der tatsächliche Landwert wesentlich tiefer als 18 der steuerlich massgebende Wert gemäss Ziff. 7 ff., wie z.B. bei:

- ausserordentlichen Lärm- oder anderen Immissionen, denen nicht schon bei der Zuteilung zur betreffenden Lageklasse Rechnung getragen wurde,
- entsprechenden privat- oder öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen,

so wird, vorbehaltlich des Nachweises, eine entsprechende Reduktion vorgenommen.

III. Grenzfälle

Ist fraglich, ob eine Landparzelle als landwirtschaftlich beworben 19 betrachtet werden kann, z.B. bei Restgrundstücken aus dem früheren Landwirtschaftsbetrieb des Pflichtigen, bei über einen angemessenen Umschwung von Wohnhäusern, insbesondere von Einfamilienhäusern und Ferienhäusern, hinausgehenden Landflächen grösseren Ausmasses,

Parkanlagen, ausgeschiedenen Gartenparzellen (Pünten) und landwirtschaftlichen Charakter aufweisenden Landreserven von Industrie- und Gewerbebetrieben, so wird auf Begehren des Pflichtigen die Bewertung zum Ertragswert vorgenommen, sofern dieser nach Orientierung über die Vermögensnachbesteuerung durch unterschriebene Protokoll-erklärung die Bewertung und für den Fall der Veräusserung, Überbauung oder Belastung mit Eigentumsbeschränkungen auch die Vermögensnachbesteuerung anerkennt.

IV. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken

1. Allgemeine Grundsätze

- 20 Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken ist nach den folgenden Formeln zu berechnen:

Einfamilienhäuser: Landwert + Zeitbauwert

Stockwerkeigentum: Landwertanteil + Zeitbauwertanteil

Bei Stockwerkeigentum in Hochhäusern (Wohngebäuden mit mehr als acht Stockwerken) ist eine individuelle Schätzung nach Ziff. 79 ff. vorzunehmen. Beträgt der Formelwert zwischen 70% und 100% des individuellen Schätzwerts, ist der Formelwert massgebend.

- 21 Als Einfamilienhäuser gelten Gebäude, deren Installationen sowie Zugang zu den Räumen eine getrennte Nutzung durch mehr als einen Haushalt ausschliessen. In bestehende Wohneinheiten eingebaute zusätzliche Kleinwohnungen (nicht grösser als drei Zimmer) gelten nicht als selbstständige Haushalte.
- 22 Für die Bewertung von Stockwerkeigentum werden der Landwert und der Basiswert der Baute im Verhältnis der Wertquoten aufgeteilt (Art. 712 e ZGB).

2. Landwert

- 23 Bei der Bewertung von mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken überbautem Land ist auszugehen von:
- den Bauland-Kategorien (Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum bzw. Bauland für Einfamilienhäuser) gemäss Ziff. 10–13,
 - den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes Land gelten.

Die Zuordnung zu den Bauland-Kategorien gemäss Ziff. 10–13 erfolgt aufgrund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land nach Massgabe der Zonenordnung. 24

Mit Einfamilienhäusern oder Stockwerkeigentum überbautes Land, das ausserhalb der Bauzone liegt, wird ebenfalls einer bestimmten Lageklasse im Sinne von Ziff. 10–12 zugeordnet. 25

Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des Vermögenssteuerwerts eine vom Basiswert des Gebäudes abhängige Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Es gelten dabei die nachfolgenden Ansätze: 26

Anrechenbare Grundstücksfläche zum steuerlich massgebenden Landwert:

Für Einfamilienhäuser: 27

bis Basiswert Fr. 30 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 400 m ² ,
Basiswert zwischen Fr. 30 000 und Fr. 120 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 400 m ² + (Basiswert – 30 000)/225,
Basiswert über Fr. 120 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 800 m ² zuzüglich 100 m ² pro volle Fr. 30 000 Basiswert (oder Bewertung entsprechend den konkreten Verhältnissen).

Für Stockwerkeigentum: 28

bis Basiswert Fr. 10 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 100 m ² ,
Basiswert zwischen Fr. 10 000 und Fr. 40 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 100 m ² + (Basiswert – 10 000)/300,
Basiswert über Fr. 40 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 200 m ² zuzüglich 30 m ² pro volle Fr. 10 000 Basiswert (oder Bewertung entsprechend den konkreten Verhältnissen).

- 29 Landflächenanteile, welche die gemäss Ziff. 26–28 anrechenbare Grundstücksfläche übersteigen, werden folgendermassen bewertet:
- Für Einfamilienhäuser:
- bis höchstens 1200 m²: zu 30% des steuerlich massgebenden Landwerts
 - über 1200 m²: zu 5% des steuerlich massgebenden Landwerts
- Für Stockwerkeigentum:
- bis höchstens 200 m²: zu 30% des steuerlich massgebenden Landwerts
 - über 200 m²: zu 5% des steuerlich massgebenden Landwerts

3. Zeitbauwert

- 30 Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung.
- 31 Der Neubauwert ist auf 1120% des von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich festgelegten Basiswerts festzusetzen.
- 32 Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2026. Sie beträgt pro Jahr 1% des Neubauwerts, jedoch höchstens 40%.
- 33 Als Erstellungsjahr des Gebäudes ist in der Regel das Erstellungsjahr gemäss Gebäudeversicherungsschätzung massgebend. Bei späterer umfassender Totalrenovation ist für die Berechnung der Altersentwertung der Zeitpunkt dieser Investitionen als Erstellungsjahr massgebend.
- 34 Befinden sich in einem Gebäude gemeinschaftlich genutzte, mehreren Gebäuden dienende Anlagen und Einrichtungen, wie Heizungen, Schutzräume, Autoeinstellplätze usw., so ist der Wert dieser gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen auf die beteiligten Bauten aufzuteilen.

4. Besondere Verhältnisse

Auf Verlangen des Steuerpflichtigen können bei der Berechnung des Verkehrswerts von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, vorbehaltlich des entsprechenden Nachweises, folgende Korrekturen vorgenommen werden:

- beim Landwert, soweit sich dieser bei einer Veräußerung nicht in einem entsprechenden Erlös niederschlagen würde und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung von Ziff. 18, 19, 26–29 Rechnung getragen wurde,
- beim Zeitbauwert, wenn dieser wesentlich durch Elemente erhöht wird, die sich bei einer Veräußerung nicht in einem entsprechenden Erlös niederschlagen würden.

V. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

1. Allgemeine Grundsätze

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken sind zum Ertragswert zu bewerten. Als Mehrfamilienhäuser im Sinne dieser Weisung gelten Liegenschaften mit mehr als zwei Wohneinheiten. Für Zweifamilienhäuser, die nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet sind, gelten die Regeln für Einfamilienhäuser.

Als Geschäftshäuser gelten Liegenschaften, deren Ertrag überwiegend durch die geschäftliche Nutzung bestimmt wird (Bank-, Büro- und Ladengebäude mit kleinem Wohnanteil usw.).

2. Ertragswert

Ertragswert von Mehrfamilienhäusern

Zur Ermittlung des Ertragswerts von Mehrfamilienhäusern ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren.

Der Ertrag bestimmt sich nach der Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen. Bei vom Eigentümer und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen selbst genutzten Räumen ist die erzielbare Marktmiete zum Mietertrag hinzuzuzählen. Wurden Mieter vertraglich zur Übernahme von üblicherweise vom Eigentümer zu tragenden Unterhaltskosten und Abgaben verpflichtet, so ist der Wert dieser

Leistungen zum vereinbarten Mietzins hinzuzuzählen. Ausser Betracht fallen Vergütungen der Mieter für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen, Gebühren für die Kehrichtentsorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung.

- 40 Bei nicht, nur teilweise vermieteten Objekten oder bei offenkundig zu Vorzugsbedingungen vermieteten Objekten ist der erzielbare Ertrag in die Berechnung einzubeziehen.
- 41 Die Kapitalisierungssätze wurden durch Sachverständige, die von der Finanzdirektion beauftragt wurden, ermittelt. Sie berücksichtigen die aktuelle Zinssituation und die Zinserwartungen der Zukunft sowie die Verwaltungs- und Betriebskosten und die Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten.
- 42 Die Kapitalisierungssätze sind im Anhang dieser Weisung aufgeführt.

Ertragswert von Geschäftshäusern

- 43 Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren. Es gelten die Kapitalisierungssätze für Mehrfamilienhäuser (Ziff. 41 und 42).
- 44 Ziff. 39 und 40 gelten sinngemäss.

VI. Industrielle oder gewerbliche Liegenschaften

1. Allgemeine Grundsätze

- 45 Als industriell oder gewerblich gelten unter Einschluss von Lagerhäusern diejenigen Liegenschaften, die ausschliesslich einem Fabrikations- oder Gewerbebetrieb dienen und deren Wert durch diese Benutzungsart bestimmt wird.
- 46 Der Verkehrswert von industriellen oder gewerblichen Bauten ist nach folgender Formel zu berechnen:
- $$\text{Landwert} + \text{Zeitbauwert}$$
- 47 Gehört Industriegelände (Lagerplätze, Werkplätze, Werkhöfe) zu industriellen Anlagen, so ist es zusammen mit diesen zu bewerten.

Als Landreserve dienendes, unüberbautes Industriegelände ist nach den für landwirtschaftliches Land geltenden Grundsätzen zu bewerten, wenn es land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird. 48

2. Landwert

Bei der Bewertung von mit industriellen oder gewerblichen Bauten überbautem Land ist auszugehen von: 49

- der Bauland-Kategorie (Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten) gemäss Ziff. 15,
- den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes Land gelten.

Die Zuordnung zur Bauland-Kategorie gemäss Ziff. 15 erfolgt aufgrund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land nach Massgabe der Zonenordnung. 50

3. Zeitbauwert

Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung. 51

Der Neubauwert ist auf 1120% des von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich festgelegten Basiswerts festzusetzen. 52

Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2026. Sie beträgt bei: 53

- normaler Abnutzung: 2% pro Jahr bis zum Restwert von 30%,
 besonders
 starker Abnutzung: 3% pro Jahr bis zum Restwert von 0%.

Der Ansatz für besonders starke Abnutzung ist in erster Linie Betrieben der chemischen Industrie und der Schwerindustrie zu gewähren. 54

Als Erstellungsjahr des Gebäudes ist in der Regel das Erstellungsjahr gemäss Gebäudeversicherungsschätzung massgebend. Bei späterer umfassender Totalrenovation ist für die Berechnung der Altersentwertung der Zeitpunkt dieser Investitionen als Erstellungsjahr massgebend. 55

4. Neu hinzugekommene Gebäudeteile

- 56 Als Grundlage für die Berechnung des massgebenden Bauwerts von neu hinzugekommenen Gebäudeteilen (Anbauten, Aufbauten usw.) dient die Erhöhung des von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich geschätzten Basiswerts. Dem geringeren Alter solcher Gebäudeteile wird durch Anwendung der entsprechenden prozentualen Altersentwertung Rechnung getragen.

5. Bürohäuser und Personalwohnungen

- 57 Bürohäuser und Personalwohnhäuser, die im Fabrikareal liegen, werden zusammen mit den Fabrikgebäuden nach den für diese geltenden Regeln bewertet. Bilden sie räumlich mit dem Fabrikareal keine Einheit, so findet eine getrennte Bewertung nach den für Geschäftshäuser geltenden Grundsätzen statt (Ziff. 36 ff.).

6. Besondere Verhältnisse

- 58 Ziff. 35 gilt sinngemäss.

B. Eigenmietwerte

I. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

- 59 Die Eigenmietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen genutzten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum bestimmen sich durch die Multiplikation der im Anhang dieser Weisung aufgeführten Ableitungssätze mit dem Land- und Zeitbauwert bzw. Land- und Zeitbauwertanteil. Für Zweifamilienhäuser, die nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet sind, gelten die Regeln für Einfamilienhäuser analog.

Bei Stockwerkeigentum in Hochhäusern (Wohngebäuden mit mehr als acht Stockwerken) ist eine individuelle Schätzung nach Ziff. 83 ff. vorzunehmen, falls für die Ermittlung des Vermögenssteuerwerts nach Ziff. 20 nicht auf den Formelwert abgestellt werden kann. Beträgt der vom Formelwert abgeleitete Eigenmietwert zwischen 60% und 70% des individuellen Schätzwerts, ist der vom Formelwert abgeleitete Eigenmietwert massgebend.

- Übersteigt der Basiswert bzw. Basiswertanteil 60
- bei Einfamilienhäusern Fr. 120 000,
 - bei Stockwerkeigentum Fr. 40 000,

so ist bei der Ermittlung des Eigenmietwerts der diese Beträge übersteigende Teil bei der Berechnung nur mit 1% zu berücksichtigen. Bei dieser Berechnung des Eigenmietwerts kann der Zeitbauwert nicht gleichzeitig noch nach Ziff. 35 korrigiert werden.

Landwertanteile gemäss Ziff. 29 werden bei der Ermittlung des 60a
Eigenmietwerts nur mit einem Ableitungssatz von 0,2% berücksichtigt.

Auf Verlangen des Steuerpflichtigen werden bei der Berechnung 61
des Eigenmietwerts, vorbehältlich des entsprechenden Nachweises, auch folgende Korrekturen vorgenommen:

- beim Landwert, soweit sich dieser auch bei einer Vermietung nicht in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würde und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung von Ziff. 18, 19, 26–29 oder 35 Rechnung getragen wurde,
- beim Zeitbauwert, wenn dieser wesentlich durch Elemente erhöht wird, die sich auch bei einer Vermietung nicht in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würden, und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung von Ziff. 35 oder 60 Rechnung getragen wurde.

Darüber hinaus kann auf dem Eigenmietwert ein angemessener 62
Einschlag gewährt werden, wenn der Eigentümer eines Einfamilienhauses oder Stockwerkeigentums wegen Verminderung des Wohnbedürfnisses seiner Familie (wie Wegzug der Kinder) nur noch einen Teil seines Wohneigentums tatsächlich nutzt.

II. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Stockwerkeigentum

Die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt 63
gehörende Personen genutzten Wohnungen sind durch Vergleich mit für gleiche oder ähnliche Objekte bezahlten Mieten zu ermitteln.

Zum Vergleich sind in erster Linie die von Dritten für Wohnungen 64
im gleichen Haus im Bemessungsjahr bezahlten Mieten heranzuziehen.

- 65 Unterschieden bezüglich Wohnungsgrösse und Lage innerhalb des Gebäudes sowie im Ausbau- und Komfortstand ist bei der Schätzung angemessen Rechnung zu tragen. Besondere Einrichtungen und Anlagen und Stockwerkunterschiede sind nach den örtlichen Verhältnissen zu bewerten.
- 66 Von den so ermittelten Ausgangswerten wird ein Einschlag von 30% abgezogen. Dieser Einschlag wird zwecks durchschnittlich gleichmässiger Bemessung der Eigenmietwerte selbst genutzter Liegenschaften und Wohnungen gewährt; gleichzeitig wird damit Unterschieden zu den Vergleichsobjekten Rechnung getragen.
- 67 Ziff. 62 ist sinngemäss auch bei der Festsetzung der Mietwerte von Wohnungen anwendbar.

III. Wohnungen in Geschäftshäusern

- 68 Für die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen genutzten Wohnungen in Geschäftshäusern gelten Ziff. 63 ff. sinngemäss.

IV. Geschäftsräume

- 69 Der bei eigener Nutzung von Geschäftsräumen im eigenen Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum oder Mehrfamilienhaus im Berechnungsjahr anzurechnende Mietwert soll dem Mietzins entsprechen, den der Pflichtige bei Vermietung von einem Dritten erhalten würde.
- 70 Die zur Berechnung des Verkehrswerts heranzuziehenden Bruttomietwerte sind durch Vergleich mit den Mieterträgen gleichartiger Räume zu ermitteln. Dabei sind die bestehenden Erfahrungszahlen zu berücksichtigen.

Üblich sind folgende Ansätze:

71

Branche	durchschnittlicher Mietwert in Prozenten des Umsatzes
Lebensmittel / Food / Detailhandel	3,0%
Restaurant / Bar / Take-away	9,0%
Bäckerei / Confiserie	3,0%
Wohnen / Haushalt	13,0%
Blumen / Garten / DIY / Bau / Tierbedarf	6,5%
Kleider / Mode	8,5%
Schuhe	8,0%
Uhren / Schmuck	10,0%
Lederwaren / Accessoires	10,0%
Bücher / Medien / Papeterie	12,0%
Mobiltelefonie / Kommunikation / Elektronik	8,0%
Spiele / Sport / Hobby	10,0%
DL Schlüssel / Schuh / Textil	6,5%
Reisebüro	6,5%
Arztpraxen	10,0%
Zahnarztpraxen	12,0%
Therapie (z.B. Physio, Massage usw.)	8,0%
Apotheke / Drogerie / Parfums	8,0%
Optiker / Hörgeräte	8,0%
Fitness / Wellness	8,0%
DL Coiffeur / Körperpflege	6,5%
DL Finanzen / Bank / Post	6,5%

Für Räume, die übungsgemäss nach einem Einheitssatz pro Quadratmeter Nutzfläche (ohne Treppenhäuser und WC) vermietet werden, bestimmen sich die Mietwerte entsprechend. 72

V. Andere Liegenschaften und Räume

Der bei eigener Nutzung von anderen Liegenschaften und Räumen wie ehemaligen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheunen, freistehenden Garagen, Sport- und Reithallen und dergleichen anzurechnende Mietwert soll dem Mietzins entsprechen, den der Pflichtige bei Vermietung von einem Dritten erhalten würde. 73

Die Mietwerte solcher Liegenschaften und Räume sind unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls zu schätzen. 74

C. Liegenschaften im Baurecht

I. Baurechtsnehmer

1. Vermögenssteuerwert

- 75 Ist das Baurechtsgrundstück mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken bzw. mit einer industriellen oder gewerblichen Baute überbaut, so bildet der gemäss Ziff. 30 ff. bzw. 51 ff. ermittelte Zeitbauwert den Vermögenssteuerwert.
- 76 Ist das Baurechtsgrundstück mit einem Mehrfamilien- oder Geschäftshaus überbaut, bildet die Differenz zwischen kapitalisiertem Ertragswert (Ziff. 38 ff. und 43 f.) und kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung der Sätze gemäss Ziff. 42, jeweils vermindert um 2 Prozentpunkte, zu kapitalisieren.

2. Eigenmietwert

- 77 Die Eigenmietwerte von Gebäuden, die vom Baurechtsnehmer und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzt werden, werden gemäss Ziff. 59 ff. ermittelt.

II. Baurechtsgeber

- 78 Für den Baurechtsgeber bilden die kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung der Sätze gemäss Ziff. 42, jeweils vermindert um 2 Prozentpunkte, zu kapitalisieren.

D. Individuelle Schätzung des Verkehrswerts und des Eigenmietwerts von Liegenschaften

I. Vermögenssteuerwert

- 79 Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Vermögenssteuerwert, der über 100% des Verkehrswerts oder unter 70% desselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Vermögenssteuerwerts vorzunehmen.

Bei der individuellen Schätzung des Verkehrswerts ist in einem ersten Schritt auf folgende Grundlagen abzustellen: 80

- auf den Kaufpreis der Liegenschaft,
- auf den Anlagewert der Liegenschaft,
- auf ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten.

Ist aufgrund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, ist der Verkehrswert vom kantonalen Steueramt durch eine individuelle Schätzung zu ermitteln. Dabei kann auch eine hedonische Methode angewendet oder ein amtliches Gutachten in Auftrag gegeben werden. 81

Für die Ermittlung des Verkehrswerts haben die Steuerpflichtigen mitzuwirken. Werden die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, ist der Vermögenssteuerwert nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen (§§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 StG).

Wird der Verkehrswert aufgrund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist der Vermögenssteuerwert 82

- auf 70% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert weniger als 70% des Verkehrswerts beträgt,
- auf 90% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 100% des Verkehrswerts beträgt.

II. Eigenmietwert

Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Eigenmietwert, der über 70% der Marktmiete oder unter 60% derselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Eigenmietwerts vorzunehmen. 83

Bei der individuellen Schätzung des Eigenmietwerts ist in einem ersten Schritt auf folgende Grundlagen abzustellen: 84

- auf für vergleichbare Objekte an ähnlicher Lage bezahlte Mietpreise,
- auf ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten über die erzielbare Marktmiete.

Ist aufgrund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, ist der Marktmietwert vom kantonalen Steueramt durch eine individuelle Schätzung zu ermitteln. Dabei kann auch eine hedonische Methode angewendet oder ein amtliches Gutachten in Auftrag gegeben werden. 85

Für die Ermittlung des Marktmietwerts haben die Steuerpflichtigen mitzuwirken. Werden die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, ist der Marktmietwert nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen (§§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 StG).

- 86 Wird der Eigenmietwert aufgrund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist er
- auf 60% des Marktmietwerts festzulegen, wenn der Formelwert weniger als 60% des Marktmietwerts beträgt,
 - auf 70% des Marktmietwerts festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 70% des Marktmietwerts beträgt.

E. Neufestsetzung von Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten

I. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (zu Wohnzwecken) sowie industrielle oder gewerbliche Liegenschaften

1. Allgemeine Neubewertung

- 87 Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind für die Steuerperiode 2026 allgemein nach dieser Weisung neu festzulegen.
- 88 Unter Vorbehalt von Ziff. 89–91 bleiben die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung in den nachfolgenden Steuerperioden unverändert.

2. Ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaften

- 89 Eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften erfolgt:
- für neu erstellte Gebäude oder Gebäudeerweiterungen sowie neue Liegenschaften,
 - nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden (Ziff. 33),
 - nach Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
 - nach entgeltlichen Handänderungen unter unabhängigen Dritten.

Massgebend für ausserordentliche Neubewertungen sind die Landwerte gemäss Ziff. 23 und 24 sowie 49 und 50, der neue Basiswert, das Alter des Gebäudes im Zeitpunkt der ausserordentlichen Neubewertung sowie der Jahresertrag der Liegenschaft, ermittelt im Zeitpunkt der ausserordentlichen Neubewertung. Im Übrigen gelten die Regeln dieser Weisung. 90

Die in Bau begriffenen Bauten sind mit 60% der investierten Baukosten zu dem nach dieser Weisung zu ermittelnden Vermögenssteuerwert der Liegenschaft hinzuzuzählen. 91

II. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Die Vermögenssteuerwerte von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen genutzten Wohnungen in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind ab Steuerperiode 2026 in jeder Steuerperiode nach den Bestimmungen dieser Weisung neu festzulegen. 92

Ziff. 91 gilt sinngemäss. 93

F. Inkrafttreten

Diese Weisung gilt ab Steuerperiode 2026. 94

Anhang**Steuerlich massgebende Landwerte, Ableitungssätze
Eigenmietwert und Kapitalisierungssätze
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser****Landwerte Wohnbauland**

Einfamilienhäuser	S. 21–25
Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum	S. 26–30

**Landwerte Bauland für Geschäftshäuser
sowie industrielle und gewerbliche Bauten**

Geschäftshäuser	S. 31–35
Industrielle und gewerbliche Bauten	S. 31–35

Ableitungssätze Eigenmietwert

Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum	S. 36–40
---	----------

Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	S. 36–40
-----------------------------------	----------

Landwerte Wohnbauland

Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Affoltern										
Aeugst am Albis	6	1600	1470	1350	1220	1090	960	–	–	–
Affoltern am Albis	5	1410	1290	1180	1060	950	–	–	–	–
Bonstetten	3	1380	1200	1030	–	–	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	1220	1110	1000	890	780	–	–	–	–
Hedingen	5	1230	1140	1050	960	870	–	–	–	–
Kappel am Albis	3	1060	920	780	–	–	–	–	–	–
Knonau	4	1330	1220	1120	1020	–	–	–	–	–
Maschwanden	2	560	470	–	–	–	–	–	–	–
Mettmensstetten	6	1470	1350	1240	1120	1010	890	–	–	–
Obfelden	4	1320	1170	1020	880	–	–	–	–	–
Ottenbach	3	1060	930	790	–	–	–	–	–	–
Rifferswil	4	960	850	730	620	–	–	–	–	–
Stallikon	3	1200	1050	910	–	–	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	1580	1370	1170	–	–	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen										
Andelfingen	6	710	630	550	470	390	310	–	–	–
Benken	5	420	390	350	310	270	–	–	–	–
Berg am Irchel	3	470	430	400	–	–	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	450	360	–	–	–	–	–	–	–
Dachsen	3	720	630	540	–	–	–	–	–	–
Dorf	3	720	640	570	–	–	–	–	–	–
Feuerthalen	5	530	490	460	420	390	–	–	–	–
Flaach	5	530	480	440	400	350	–	–	–	–
Flurlingen	3	740	670	600	–	–	–	–	–	–
Henggart	3	830	770	710	–	–	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	610	560	520	470	430	–	–	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	610	560	510	460	420	–	–	–	–
Marthalen	3	580	500	420	–	–	–	–	–	–
Ossingen	4	600	540	470	410	–	–	–	–	–
Rheinau	3	360	320	290	–	–	–	–	–	–
Stammheim	4	410	330	250	180	–	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	530	460	390	–	–	–	–	–	–
Trüllikon	5	520	460	410	360	300	–	–	–	–
Truttikon	5	550	490	440	390	330	–	–	–	–
Volken	3	540	500	460	–	–	–	–	–	–

Landwerte Wohnbauland

Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Bülach										
Bachenbülach	4	1350	1250	1160	1070	–	–	–	–	–
Bassersdorf	6	1590	1480	1380	1270	1170	1070	–	–	–
Bülach	6	1320	1220	1120	1020	930	830	–	–	–
Dietlikon	5	1390	1290	1190	1080	980	–	–	–	–
Eglisau	6	1060	980	900	820	750	670	–	–	–
Embrach	4	1190	1080	970	860	–	–	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	960	750	–	–	–	–	–	–	–
Glatfelden	5	770	700	630	570	500	–	–	–	–
Hochfelden	4	1000	910	820	730	–	–	–	–	–
Höri	3	910	790	670	–	–	–	–	–	–
Hüntwangen	5	570	540	500	470	440	–	–	–	–
Kloten	6	1340	1240	1140	1040	940	850	–	–	–
Lufingen	4	1270	1120	960	800	–	–	–	–	–
Nürensdorf	6	1250	1170	1090	1000	920	840	–	–	–
Oberembrach	3	770	660	560	–	–	–	–	–	–
Opfikon	5	1380	1260	1150	1030	920	–	–	–	–
Rafz	5	900	820	750	670	590	–	–	–	–
Rorbas	3	880	770	660	–	–	–	–	–	–
Wallisellen	5	1780	1630	1480	1320	1170	–	–	–	–
Wasterkingen	3	670	620	570	–	–	–	–	–	–
Wil	4	650	570	500	430	–	–	–	–	–
Winkel	4	1480	1290	1100	920	–	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf										
Bachs	3	880	740	600	–	–	–	–	–	–
Boppelsen	3	1330	1170	1000	–	–	–	–	–	–
Buchs	5	1450	1330	1210	1090	970	–	–	–	–
Dällikon	5	1170	1100	1020	950	880	–	–	–	–
Dänikon	3	1080	960	850	–	–	–	–	–	–
Dielsdorf	5	1140	1040	950	850	750	–	–	–	–
Hüttikon	2	1320	1070	–	–	–	–	–	–	–
Neerach	5	1350	1240	1120	1000	890	–	–	–	–
Niederglatt	4	1150	1040	920	810	–	–	–	–	–
Niederhasli	6	1400	1290	1180	1070	960	850	–	–	–
Niederweningen	5	1060	980	910	840	760	–	–	–	–
Oberglatt	5	1260	1150	1050	940	830	–	–	–	–
Oberweningen	5	1130	1050	960	880	790	–	–	–	–
Otelfingen	5	1130	1050	960	880	790	–	–	–	–
Regensberg	3	1060	960	850	–	–	–	–	–	–
Regensdorf	5	1320	1220	1130	1040	940	–	–	–	–
Rümlang	6	1210	1120	1020	930	840	750	–	–	–
Schleinikon	2	730	620	–	–	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	5	1010	920	830	740	650	–	–	–	–
Stadel	2	1070	850	–	–	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	870	820	780	730	690	–	–	–	–
Weiach	3	790	690	590	–	–	–	–	–	–

Landwerte Wohnbau land

Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Dietikon										
Aesch	3	1630	1460	1290	–	–	–	–	–	–
Birmensdorf	5	1500	1380	1270	1150	1040	–	–	–	–
Dietikon	5	1460	1350	1240	1140	1030	–	–	–	–
Geroldswil	5	1650	1530	1410	1290	1170	–	–	–	–
Oberengstringen	3	1530	1370	1200	–	–	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	1280	1130	980	–	–	–	–	–	–
Schlieren	5	1590	1480	1370	1250	1140	–	–	–	–
Uitikon	6	2260	2120	1970	1820	1680	1530	–	–	–
Unteregstringen	6	1840	1740	1640	1540	1430	1330	–	–	–
Urdorf	5	1460	1350	1240	1130	1020	–	–	–	–
Weiningen	3	1540	1320	1100	–	–	–	–	–	–
Bezirk Hinwil										
Bäretswil	4	960	830	710	590	–	–	–	–	–
Bubikon	5	1090	990	900	810	710	–	–	–	–
Dürnten	5	930	840	750	660	570	–	–	–	–
Fiscenthal	3	500	420	340	–	–	–	–	–	–
Gossau	5	1160	1040	910	790	660	–	–	–	–
Grüningen	5	1130	1050	970	880	800	–	–	–	–
Hinwil	6	1010	930	840	760	680	590	–	–	–
Rüti	5	930	860	790	720	650	–	–	–	–
Seegräben	4	1810	1610	1400	1190	–	–	–	–	–
Wald	4	540	480	420	360	–	–	–	–	–
Wetzikon	5	1160	1070	970	870	770	–	–	–	–
Bezirk Horgen										
Adliswil	5	1750	1610	1480	1340	1210	–	–	–	–
Horgen	7	1910	1720	1540	1350	1170	980	800	–	–
Kilchberg	6	3090	2880	2680	2480	2270	2070	–	–	–
Langnau am Albis	6	1430	1330	1230	1130	1030	930	–	–	–
Oberrieden	6	2420	2260	2100	1940	1780	1620	–	–	–
Richterswil	6	1840	1710	1580	1460	1330	1210	–	–	–
Rüschlikon	4	2770	2460	2150	1840	–	–	–	–	–
Thalwil	6	1950	1810	1660	1520	1370	1220	–	–	–
Wädenswil	7	2090	1870	1660	1440	1220	1000	790	–	–

Landwerte Wohnbauland

Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Meilen										
Erlenbach	5	2910	2710	2500	2290	2090	–	–	–	–
Herrliberg	5	3290	3050	2800	2560	2320	–	–	–	–
Hombrechtikon	4	1340	1160	980	790	–	–	–	–	–
Küsnacht	7	3170	2900	2630	2360	2090	1830	1560	–	–
Männedorf	5	2050	1910	1770	1630	1490	–	–	–	–
Meilen	5	2130	1960	1800	1640	1480	–	–	–	–
Oetwil am See	3	1100	960	820	–	–	–	–	–	–
Stäfa	5	1990	1850	1700	1550	1400	–	–	–	–
Uetikon am See	4	2050	1870	1700	1520	–	–	–	–	–
Zollikon	7	3140	2870	2600	2330	2060	1800	1530	–	–
Zumikon	6	2590	2410	2230	2060	1880	1700	–	–	–
Bezirk Pfäffikon										
Bauma	6	670	580	480	390	300	200	–	–	–
Fehraltorf	4	1180	1050	920	790	–	–	–	–	–
Hittnau	4	910	800	690	580	–	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	6	1140	1010	880	760	630	500	–	–	–
Lindau	6	1180	1090	1000	900	810	720	–	–	–
Pfäffikon	5	1060	970	880	790	700	–	–	–	–
Russikon	5	1030	930	840	740	640	–	–	–	–
Weisslingen	3	930	820	720	–	–	–	–	–	–
Wila	5	660	600	550	490	440	–	–	–	–
Wildberg	5	580	530	490	440	400	–	–	–	–
Bezirk Uster										
Dübendorf	4	1520	1370	1220	1070	–	–	–	–	–
Egg	4	1510	1350	1180	1020	–	–	–	–	–
Fällanden	5	1560	1430	1310	1190	1070	–	–	–	–
Greifensee	4	1800	1630	1470	1300	–	–	–	–	–
Maur	5	1610	1480	1350	1230	1100	–	–	–	–
Mönchaltorf	4	1140	1030	920	810	–	–	–	–	–
Schwerzenbach	5	1330	1240	1150	1060	960	–	–	–	–
Uster	6	1470	1350	1230	1110	990	870	–	–	–
Volketswil	6	1450	1350	1250	1150	1060	960	–	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	1770	1630	1480	1330	1190	–	–	–	–

Landwerte Wohnbauland

Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Winterthur										
Altikon	3	590	510	430	–	–	–	–	–	–
Brütten	3	1050	890	720	–	–	–	–	–	–
Dägerlen	3	450	400	340	–	–	–	–	–	–
Dättlikon	5	760	710	660	610	560	–	–	–	–
Dinhard	3	760	690	620	–	–	–	–	–	–
Elgg	5	790	710	620	540	460	–	–	–	–
Ellikon an der Thur	3	700	620	550	–	–	–	–	–	–
Elsau	5	760	700	640	580	530	–	–	–	–
Hagenbuch	5	590	550	510	470	430	–	–	–	–
Hettlingen	4	1020	930	840	750	–	–	–	–	–
Neftenbach	5	860	790	710	640	570	–	–	–	–
Pfungen	4	900	820	740	660	–	–	–	–	–
Rickenbach	4	640	590	530	470	–	–	–	–	–
Schlatt	3	460	400	330	–	–	–	–	–	–
Seuzach	5	1040	960	880	800	710	–	–	–	–
Turbenthal	5	570	530	480	440	400	–	–	–	–
Wiesendangen	6	1080	980	870	760	650	550	–	–	–
Winterthur	7	1340	1240	1140	1030	930	830	720	–	–
Zell	5	540	500	460	430	390	–	–	–	–
Bezirk Zürich										
Zürich	9	3120	2900	2670	2450	2230	2000	1780	1560	1330

Landwerte Wohnbauland

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Affoltern										
Aeugst am Albis	6	2940	2700	2480	2240	2000	1760	–	–	–
Affoltern am Albis	5	2710	2480	2260	2030	1820	–	–	–	–
Bonstetten	3	2420	2100	1810	–	–	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	2250	2050	1850	1640	1440	–	–	–	–
Hedingen	5	2360	2190	2010	1840	1670	–	–	–	–
Kappel am Albis	3	1950	1690	1430	–	–	–	–	–	–
Knonau	4	2450	2250	2070	1880	–	–	–	–	–
Maschwanden	2	1030	860	–	–	–	–	–	–	–
Mettmensstetten	6	2710	2490	2290	2070	1860	1640	–	–	–
Obfelden	4	2440	2160	1880	1620	–	–	–	–	–
Ottenbach	3	1960	1720	1460	–	–	–	–	–	–
Rifferswil	4	1760	1560	1340	1140	–	–	–	–	–
Stallikon	3	2220	1940	1680	–	–	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	2920	2530	2160	–	–	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen										
Andelfingen	6	1310	1170	1030	890	750	610	–	–	–
Benken	5	770	720	640	570	500	–	–	–	–
Berg am Irchel	3	870	790	740	–	–	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	830	660	–	–	–	–	–	–	–
Dachsen	3	1330	1160	1000	–	–	–	–	–	–
Dorf	3	1320	1180	1050	–	–	–	–	–	–
Feuerthalen	5	1020	940	880	810	750	–	–	–	–
Flaach	5	980	890	810	740	650	–	–	–	–
Flurlingen	3	1420	1290	1150	–	–	–	–	–	–
Henggart	3	1530	1420	1310	–	–	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	1130	1030	960	870	790	–	–	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	1130	1030	940	850	780	–	–	–	–
Marthalen	3	1070	920	780	–	–	–	–	–	–
Ossingen	4	1100	990	860	750	–	–	–	–	–
Rheinau	3	660	590	530	–	–	–	–	–	–
Stammheim	4	750	610	460	330	–	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	970	840	720	–	–	–	–	–	–
Trüllikon	5	960	840	750	660	550	–	–	–	–
Truttikon	5	1010	900	810	720	610	–	–	–	–
Volken	3	1000	920	850	–	–	–	–	–	–

Landwerte Wohnbauland

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Bülach										
Bachenbülach	4	2590	2400	2230	2050	–	–	–	–	–
Bassersdorf	6	3050	2840	2650	2440	2240	2050	–	–	–
Bülach	6	2530	2340	2150	1960	1780	1590	–	–	–
Dietlikon	5	2670	2480	2280	2070	1880	–	–	–	–
Eglisau	6	1960	1810	1660	1510	1380	1240	–	–	–
Embrach	4	2280	2070	1860	1650	–	–	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	1840	1440	–	–	–	–	–	–	–
Glattfelden	5	1420	1290	1160	1050	920	–	–	–	–
Hochfelden	4	1850	1680	1510	1350	–	–	–	–	–
Höri	3	1750	1520	1290	–	–	–	–	–	–
Hüntwangen	5	1050	990	920	860	810	–	–	–	–
Kloten	6	2570	2380	2190	2000	1800	1630	–	–	–
Lufingen	4	2340	2070	1770	1480	–	–	–	–	–
Nürensdorf	6	2310	2160	2010	1850	1700	1550	–	–	–
Oberembrach	3	1410	1210	1030	–	–	–	–	–	–
Opfikon	5	2650	2420	2210	1980	1770	–	–	–	–
Rafz	5	1660	1510	1380	1240	1090	–	–	–	–
Rorbas	3	1690	1480	1270	–	–	–	–	–	–
Wallisellen	5	3240	2970	2700	2410	2130	–	–	–	–
Wasterkingen	3	1230	1140	1050	–	–	–	–	–	–
Wil	4	1190	1050	920	790	–	–	–	–	–
Winkel	4	2840	2480	2110	1770	–	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf										
Bachs	3	1620	1360	1100	–	–	–	–	–	–
Boppelsen	3	2440	2150	1840	–	–	–	–	–	–
Buchs	5	2680	2450	2230	2010	1790	–	–	–	–
Dällikon	5	2160	2030	1880	1750	1620	–	–	–	–
Dänikon	3	1990	1770	1570	–	–	–	–	–	–
Dielsdorf	5	2100	1920	1750	1570	1380	–	–	–	–
Hüttikon	2	2190	1780	–	–	–	–	–	–	–
Neerach	5	2490	2290	2070	1850	1640	–	–	–	–
Niederglatt	4	2210	2000	1770	1550	–	–	–	–	–
Niederhasli	6	2690	2480	2260	2050	1840	1630	–	–	–
Niederweningen	5	1960	1810	1680	1550	1400	–	–	–	–
Oberglatt	5	2170	1980	1780	1610	1420	–	–	–	–
Oberweningen	5	2090	1940	1770	1620	1460	–	–	–	–
Otelfingen	5	2090	1940	1770	1620	1460	–	–	–	–
Regensberg	3	1960	1770	1570	–	–	–	–	–	–
Regensdorf	5	2530	2340	2170	2000	1800	–	–	–	–
Rümlang	6	2230	2070	1880	1720	1550	1380	–	–	–
Schleinitikon	2	1210	1030	–	–	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	5	1860	1700	1530	1370	1200	–	–	–	–
Stadel	2	1980	1570	–	–	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	1610	1510	1440	1350	1270	–	–	–	–
Weiach	3	1460	1270	1090	–	–	–	–	–	–

Landwerte Wohnbauland

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Dietikon										
Aesch	3	2990	2680	2370	–	–	–	–	–	–
Birmensdorf	5	2770	2550	2340	2120	1920	–	–	–	–
Dietikon	5	2800	2590	2380	2190	1980	–	–	–	–
Geroldswil	5	3170	2940	2710	2480	2240	–	–	–	–
Oberengstringen	3	2940	2630	2300	–	–	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	2460	2170	1880	–	–	–	–	–	–
Schlieren	5	3390	3150	2920	2660	2430	–	–	–	–
Utikon	6	4170	3910	3640	3360	3100	2820	–	–	–
Unteringstringen	6	3530	3340	3150	2950	2740	2550	–	–	–
Urdorf	5	2800	2590	2380	2170	1960	–	–	–	–
Weiningen	3	2950	2530	2110	–	–	–	–	–	–
Bezirk Hinwil										
Bäretswil	4	1590	1380	1180	980	–	–	–	–	–
Bubikon	5	2010	1830	1660	1500	1310	–	–	–	–
Dürnten	5	1780	1610	1440	1270	1090	–	–	–	–
Fischenthal	3	920	770	620	–	–	–	–	–	–
Gossau	5	2140	1920	1680	1460	1220	–	–	–	–
Grüningen	5	2090	1940	1790	1620	1480	–	–	–	–
Hinwil	6	1860	1720	1550	1400	1260	1090	–	–	–
Rüti	5	1780	1650	1520	1380	1250	–	–	–	–
Seegräben	4	3010	2670	2330	1980	–	–	–	–	–
Wald	4	1000	890	780	660	–	–	–	–	–
Wetzikon	5	2230	2050	1860	1670	1480	–	–	–	–
Bezirk Horgen										
Adliswil	5	3020	2780	2560	2310	2090	–	–	–	–
Horgen	7	3660	3300	2950	2590	2240	1880	1530	–	–
Kilchberg	6	5930	5530	5140	4760	4360	3970	–	–	–
Langnau am Albis	6	2470	2300	2120	1950	1780	1610	–	–	–
Oberrieden	6	4640	4340	4030	3720	3420	3110	–	–	–
Richterswil	6	3530	3280	3030	2800	2550	2320	–	–	–
Rüschlikon	4	5310	4720	4130	3530	–	–	–	–	–
Thalwil	6	3740	3470	3190	2920	2630	2340	–	–	–
Wädenswil	7	4010	3590	3190	2760	2340	1920	1520	–	–

Landwerte Wohnbauland

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Meilen										
Erlenbach	5	5300	4940	4560	4170	3810	–	–	–	–
Herrliberg	5	5680	5270	4840	4420	4010	–	–	–	–
Hombrechtikon	4	2350	2030	1720	1390	–	–	–	–	–
Küsnacht	7	5780	5290	4790	4300	3810	3340	2840	–	–
Männedorf	5	3740	3480	3230	2970	2720	–	–	–	–
Meilen	5	3880	3570	3280	2990	2700	–	–	–	–
Oetwil am See	3	1930	1680	1440	–	–	–	–	–	–
Stäfa	5	3630	3370	3100	2830	2550	–	–	–	–
Uetikon am See	4	3740	3410	3100	2770	–	–	–	–	–
Zollikon	7	5420	4960	4490	4020	3560	3110	2640	–	–
Zumikon	6	4470	4160	3850	3560	3250	2940	–	–	–
Bezirk Pfäffikon										
Bauma	6	1230	1070	880	720	550	370	–	–	–
Fehraltorf	4	2180	1940	1700	1460	–	–	–	–	–
Hittnau	4	1680	1480	1270	1070	–	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	6	2190	1940	1690	1460	1210	960	–	–	–
Lindau	6	2180	2010	1850	1660	1500	1330	–	–	–
Pfäffikon	5	1960	1790	1620	1460	1290	–	–	–	–
Russikon	5	1900	1720	1550	1370	1180	–	–	–	–
Weisslingen	3	1720	1510	1330	–	–	–	–	–	–
Wila	5	1220	1110	1020	900	810	–	–	–	–
Wildberg	5	1070	970	900	810	730	–	–	–	–
Bezirk Uster										
Dübendorf	4	2920	2630	2340	2050	–	–	–	–	–
Egg	4	2650	2370	2070	1790	–	–	–	–	–
Fällanden	5	2880	2640	2420	2200	1980	–	–	–	–
Greifensee	4	3450	3130	2820	2490	–	–	–	–	–
Maur	5	2970	2730	2490	2270	2030	–	–	–	–
Mönchaltorf	4	2100	1900	1700	1500	–	–	–	–	–
Schwerzenbach	5	2550	2380	2210	2030	1840	–	–	–	–
Uster	6	2820	2590	2360	2130	1900	1670	–	–	–
Volketswil	6	2780	2590	2400	2210	2030	1840	–	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	3400	3130	2840	2550	2280	–	–	–	–

Landwerte Wohnbauland

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
Bezirk Winterthur										
Altikon	3	1080	940	790	–	–	–	–	–	–
Brütten	3	1940	1640	1330	–	–	–	–	–	–
Dägerlen	3	830	730	620	–	–	–	–	–	–
Dättlikon	5	1400	1300	1210	1120	1030	–	–	–	–
Dinhard	3	1400	1270	1140	–	–	–	–	–	–
Elgg	5	1460	1310	1140	1000	850	–	–	–	–
Ellikon an der Thur	3	1290	1140	1010	–	–	–	–	–	–
Elsau	5	1460	1340	1230	1110	1020	–	–	–	–
Hagenbuch	5	1080	1010	940	860	790	–	–	–	–
Hettlingen	4	1880	1720	1550	1380	–	–	–	–	–
Neftenbach	5	1650	1520	1360	1230	1090	–	–	–	–
Pfungen	4	1660	1510	1370	1220	–	–	–	–	–
Rickenbach	4	1180	1090	980	870	–	–	–	–	–
Schlatt	3	840	730	610	–	–	–	–	–	–
Seuzach	5	1920	1770	1620	1480	1310	–	–	–	–
Turbenthal	5	1050	980	890	810	740	–	–	–	–
Wiesendangen	6	1990	1810	1610	1400	1200	1020	–	–	–
Winterthur	7	2870	2660	2440	2210	1990	1780	1540	–	–
Zell	5	1000	920	850	790	720	–	–	–	–
Bezirk Zürich										
Zürich	9	8080	7510	6910	6340	5770	5180	4610	4040	3440

Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
Bezirk Affoltern									
Aeugst am Albis	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Affoltern am Albis	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Bonstetten	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Hausen am Albis	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Hedingen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Kappel am Albis	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Knonau	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Maschwanden	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Mettmenstetten	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Obfelden	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Ottenbach	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Rifferswil	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Stallikon	1	770	–	–	–	480	–	–	–
Wettswil am Albis	1	480	–	–	–	290	–	–	–
Bezirk Andelfingen									
Andelfingen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Benken	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Berg am Irchel	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Buch am Irchel	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Dachsen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Dorf	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Feuerthalen	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Flaach	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Flurlingen	1	430	–	–	–	290	–	–	–
Henggart	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Kleinandelfingen	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Laufen-Uhwiesen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Marthalen	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Ossingen	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Rheinau	1	350	–	–	–	250	–	–	–
Stammheim	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Thalheim an der Thur	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Trüllikon	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Truttikon	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Volken	1	290	–	–	–	140	–	–	–

Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
Bezirk Bülach									
Bachenbülach	1	570	–	–	–	360	–	–	–
Bassersdorf	1	750	–	–	–	410	–	–	–
Bülach	1	1080	–	–	–	380	–	–	–
Dietlikon	1	880	–	–	–	380	–	–	–
Eglisau	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Embrach	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Freienstein-Teufen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Glattfelden	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Hochfelden	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Höri	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Hüntwangen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Kloten	1	1080	–	–	–	610	–	–	–
Lufingen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Nürensdorf	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Oberembrach	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Opfikon	1	1080	–	–	–	610	–	–	–
Rafz	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Rorbas	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Wallisellen	1	1080	–	–	–	610	–	–	–
Wasterkingen	1	430	–	–	–	290	–	–	–
Wil	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Winkel	1	670	–	–	–	360	–	–	–
Bezirk Dielsdorf									
Bachs	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Boppelsen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Buchs	1	760	–	–	–	360	–	–	–
Dällikon	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Dänikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Dielsdorf	1	830	–	–	–	450	–	–	–
Hüttikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Neerach	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Niederglatt	1	550	–	–	–	360	–	–	–
Niederhasli	1	550	–	–	–	360	–	–	–
Niederweningen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Oberglatt	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Oberweningen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Otelfingen	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Regensberg	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Regensdorf	1	740	–	–	–	470	–	–	–
Rümlang	1	830	–	–	–	610	–	–	–
Schleinikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Schöfflisdorf	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Stadel	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Steinmaur	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Weiach	1	440	–	–	–	290	–	–	–

Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
Bezirk Dietikon									
Aesch	1	770	–	–	–	480	–	–	–
Birmensdorf	1	940	–	–	–	360	–	–	–
Dietikon	1	820	–	–	–	420	–	–	–
Geroldswil	1	810	–	–	–	430	–	–	–
Oberengstringen	1	950	–	–	–	360	–	–	–
Oetwil an der Limmat	1	770	–	–	–	480	–	–	–
Schlieren	1	1080	–	–	–	610	–	–	–
Uitikon	1	1070	–	–	–	460	–	–	–
Unteringstringen	1	740	–	–	–	440	–	–	–
Urdorf	1	630	–	–	–	350	–	–	–
Weinigen	1	750	–	–	–	360	–	–	–
Bezirk Hinwil									
Bäretswil	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Bubikon	1	920	–	–	–	560	–	–	–
Dürnten	1	470	–	–	–	290	–	–	–
Fiscenthal	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Gossau	1	440	–	–	–	320	–	–	–
Grünigen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Hinwil	1	1080	–	–	–	440	–	–	–
Rüti	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Seegräben	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Wald	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Wetzikon	1	810	–	–	–	610	–	–	–
Bezirk Horgen									
Adliswil	1	780	–	–	–	370	–	–	–
Horgen	1	770	–	–	–	470	–	–	–
Kilchberg	1	1160	–	–	–	660	–	–	–
Langnau am Albis	1	540	–	–	–	360	–	–	–
Oberrieden	1	900	–	–	–	480	–	–	–
Richterswil	1	600	–	–	–	430	–	–	–
Rüschlikon	1	1040	–	–	–	840	–	–	–
Thalwil	1	950	–	–	–	630	–	–	–
Wädenswil	1	600	–	–	–	350	–	–	–

Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
Bezirk Meilen									
Erlenbach	1	1230	–	–	–	680	–	–	–
Herrliberg	1	900	–	–	–	480	–	–	–
Hombrechtikon	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Küsnacht	1	1390	–	–	–	760	–	–	–
Männedorf	1	1080	–	–	–	430	–	–	–
Meilen	1	1390	–	–	–	840	–	–	–
Oetwil am See	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Stäfa	1	1080	–	–	–	350	–	–	–
Uetikon am See	1	950	–	–	–	350	–	–	–
Zollikon	1	1390	–	–	–	650	–	–	–
Zumikon	1	1390	–	–	–	530	–	–	–
Bezirk Pfäffikon									
Bauma	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Fehraltorf	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Hittnau	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Illnau-Effretikon	1	820	–	–	–	360	–	–	–
Lindau	1	690	–	–	–	390	–	–	–
Pfäffikon	1	980	–	–	–	350	–	–	–
Russikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Weisslingen	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Wila	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Wildberg	1	350	–	–	–	250	–	–	–
Bezirk Uster									
Dübendorf	1	1070	–	–	–	600	–	–	–
Egg	1	950	–	–	–	440	–	–	–
Fällanden	1	820	–	–	–	460	–	–	–
Greifensee	1	720	–	–	–	360	–	–	–
Maur	1	770	–	–	–	480	–	–	–
Mönchaltorf	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Schwerzenbach	1	770	–	–	–	350	–	–	–
Uster	1	1080	–	–	–	530	–	–	–
Volketswil	1	700	–	–	–	440	–	–	–
Wangen-Brüttisellen	1	810	–	–	–	350	–	–	–

Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
Bezirk Winterthur									
Altikon	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Brütten	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Dägerlen	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Dättlikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Dinhard	1	430	–	–	–	290	–	–	–
Elgg	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Ellikon an der Thur	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Elsau	1	620	–	–	–	290	–	–	–
Hagenbuch	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Hettlingen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Neftenbach	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Pfungen	1	460	–	–	–	290	–	–	–
Rickenbach	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Schlatt	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Seuzach	1	490	–	–	–	290	–	–	–
Turbenthal	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Wiesendangen	1	430	–	–	–	290	–	–	–
Winterthur	2	4250	950	–	–	1120	400	–	–
Zell	1	420	–	–	–	290	–	–	–
Bezirk Zürich									
Zürich	4	22100	6780	4980	1990	2620	2190	1530	700

Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59)
Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
Bezirk Affoltern			
Aeugst am Albis	2,3	2,9	5,8
Affoltern am Albis	2,4	2,9	5,0
Bonstetten	2,3	2,8	5,3
Hausen am Albis	2,6	3,1	5,8
Hedingen	2,5	2,9	5,5
Kappel am Albis	2,4	3,1	6,0
Knonau	2,4	2,8	5,5
Maschwanden	3,0	3,5	6,0
Mettmenstetten	2,3	2,9	5,5
Obfelden	2,3	2,9	5,5
Ottenbach	2,5	3,0	5,8
Rifferswil	2,7	3,3	5,8
Stallikon	2,5	3,1	5,5
Wettswil am Albis	2,4	2,8	5,5
Bezirk Andelfingen			
Andelfingen	2,9	3,6	5,5
Benken	3,3	4,0	6,3
Berg am Irchel	3,4	4,1	6,5
Buch am Irchel	3,5	4,0	6,3
Dachsen	2,8	3,4	6,3
Dorf	3,0	3,3	6,0
Feuerthalen	3,2	4,0	5,8
Flaach	3,3	3,9	6,0
Flurlingen	2,9	3,5	6,0
Henggart	2,8	3,4	5,8
Kleinandelfingen	3,3	4,0	6,0
Laufen-Uhwiesen	3,2	3,7	6,0
Marthalen	3,2	4,0	5,8
Ossingen	3,2	3,9	6,0
Rheinau	3,3	4,2	6,3
Stammheim	3,5	4,2	6,3
Thalheim an der Thur	3,2	4,1	6,3
Trüllikon	3,3	4,0	6,5
Truttikon	3,1	4,0	6,5
Volken	3,1	3,9	6,3

Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59)
Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
Bezirk Bülach			
Bachenbülach	2,3	2,7	5,3
Bassersdorf	2,2	2,6	5,0
Bülach	2,5	2,8	5,0
Dietlikon	2,4	3,0	5,0
Eglisau	2,6	3,1	5,5
Embrach	2,5	2,8	5,3
Freienstein-Teufen	2,6	2,9	5,8
Glattfelden	2,8	3,5	5,8
Hochfelden	2,7	3,2	5,8
Höri	2,7	3,2	5,5
Hüntwangen	3,2	3,6	6,0
Kloten	2,4	2,9	5,0
Lufingen	2,6	3,1	5,5
Nürens Dorf	2,4	3,0	5,3
Oberembrach	3,0	3,6	6,0
Opfikon	2,4	2,7	5,0
Rafz	2,7	3,3	5,8
Rorbas	2,8	3,1	5,8
Wallisellen	2,2	2,7	4,8
Wasterkingen	2,8	3,3	6,5
Wil	3,0	3,5	6,0
Winkel	2,4	2,8	5,5
Bezirk Dielsdorf			
Bachs	2,8	3,4	6,0
Boppelsen	2,3	3,1	5,5
Buchs	2,3	2,8	5,0
Dällikon	2,5	3,0	5,3
Dänikon	2,4	2,9	5,5
Dielsdorf	2,5	2,9	5,3
Hüttikon	2,3	2,9	5,8
Neerach	2,4	3,1	5,8
Niederglatt	2,4	2,9	5,5
Niederhasli	2,3	2,7	5,3
Niederweningen	2,7	3,1	5,8
Oberglatt	2,6	3,0	5,5
Oberweningen	2,5	3,0	6,0
Otelfingen	2,6	3,3	5,0
Regensberg	2,9	3,3	6,0
Regensdorf	2,4	2,7	5,0
Rümlang	2,4	3,0	5,0
Schleinikon	2,9	3,7	6,3
Schöfflisdorf	2,6	3,2	6,0
Stadel	2,4	3,0	5,8
Steinmaur	2,7	3,1	5,8
Weiach	2,9	3,6	5,8

Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59)
Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
Bezirk Dietikon			
Aesch	2,2	2,8	5,3
Birmensdorf	2,3	2,7	5,3
Dietikon	2,3	2,7	5,0
Geroldswil	2,2	2,5	5,0
Oberengstringen	2,2	2,6	5,3
Oetwil an der Limmat	2,5	2,9	5,5
Schlieren	2,1	2,5	5,0
Uitikon	2,2	2,6	5,0
Unteringstringen	2,2	2,5	5,3
Urdorf	2,3	2,9	5,0
Weiningen	2,3	2,8	5,3
Bezirk Hinwil			
Bäretswil	2,6	3,3	5,5
Bubikon	2,6	3,0	5,3
Dürnten	2,7	3,3	5,5
Fiscenthal	3,0	3,5	6,3
Gossau	2,6	3,1	5,5
Grüningen	2,6	3,2	5,5
Hinwil	2,7	3,3	5,0
Rüti	2,6	3,2	5,3
Seegräben	2,0	2,5	5,5
Wald	3,1	4,0	5,5
Wetzikon	2,6	3,0	5,0
Bezirk Horgen			
Adliswil	2,2	2,6	5,3
Horgen	2,2	2,7	5,0
Kilchberg	1,8	2,1	5,3
Langnau am Albis	2,3	2,8	5,3
Oberrieden	2,0	2,2	5,3
Richterswil	2,1	2,6	5,5
Rüschlikon	1,9	2,2	5,3
Thalwil	2,2	2,8	5,0
Wädenswil	2,1	2,5	5,0

Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59)
Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
Bezirk Meilen			
Erlenbach	1,9	2,2	5,3
Herrliberg	1,7	2,2	5,3
Hombrechtikon	2,4	2,7	5,3
Küsnacht	1,8	2,2	5,0
Männedorf	2,0	2,6	5,3
Meilen	2,1	2,7	5,0
Oetwil am See	2,5	2,9	5,3
Stäfa	2,1	2,7	5,3
Uetikon am See	2,2	2,6	5,5
Zollikon	2,0	2,4	5,0
Zumikon	1,9	2,5	5,3
Bezirk Pfäffikon			
Bauma	3,1	3,7	5,8
Fehraltorf	2,7	3,2	5,3
Hittnau	2,7	3,4	5,5
Illnau-Effretikon	2,7	3,0	5,0
Lindau	2,5	3,1	5,0
Pfäffikon	2,6	3,2	5,0
Russikon	2,7	3,2	5,5
Weisslingen	2,7	3,1	5,5
Wila	2,9	3,5	5,8
Wildberg	3,1	4,0	6,5
Bezirk Uster			
Dübendorf	2,3	2,6	5,0
Egg	2,3	2,7	5,3
Fällanden	2,2	2,5	5,0
Greifensee	2,1	2,4	5,3
Maur	2,4	2,8	5,3
Mönchaltorf	2,5	2,9	5,5
Schwerzenbach	2,3	2,8	5,0
Uster	2,4	2,8	5,0
Volketswil	2,3	2,7	5,0
Wangen-Brüttisellen	2,1	2,5	5,0

Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59)
Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
Bezirk Winterthur			
Altikon	3,0	3,8	6,3
Brütten	2,8	3,3	5,5
Dägerlen	3,3	4,0	5,8
Dättlikon	3,2	3,6	5,8
Dinhard	2,8	3,3	5,5
Elegg	3,0	3,6	5,3
Ellikon an der Thur	2,8	3,4	5,8
Elsau	2,9	3,5	5,3
Hagenbuch	3,0	3,9	6,0
Hettlingen	2,6	3,2	5,5
Neftenbach	3,0	3,4	5,3
Pfungen	2,7	3,3	5,3
Rickenbach	3,1	3,7	5,5
Schlatt	3,3	4,0	6,0
Seuzach	2,8	3,2	5,0
Turbenthal	3,1	3,6	5,5
Wiesendangen	2,7	3,0	5,3
Winterthur	2,5	2,8	5,0
Zell	3,1	3,7	5,3
Bezirk Zürich			
Zürich	2,0	2,3	4,8

Begründung

I. Ausgangslage

1. Gesetzliche Grundlagen und bundesgerichtliche Rechtsprechung

Gemäss § 21 Abs. 1 lit. b des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG; LS 631.1) ist der Eigenmietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, steuerbar. Für die Festsetzung des Eigenmietwerts sieht § 21 Abs. 2 StG vor:

«² Der Regierungsrat erlässt die für die durchschnittlich gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbst bewohnter Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Dienstanweisungen. Dabei kann eine schematische, formelmässige Bewertung der Eigenmietwerte vorgesehen werden. Es sind jedoch folgende Leitlinien zu beachten:

- a. der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung der Eigentumsbildung und Selbstvorsorge in der Regel auf maximal 70 Prozent des Marktwertes festzulegen,
- b. Qualitätsmerkmalen der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die im Falle der Vermietung auch den Mietzins massgeblich beeinflussen würden, ist im Rahmen einer schematischen, formelmässigen Bewertung der Eigenmietwerte angemessen Rechnung zu tragen,
- c. bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist der Eigenmietwert zudem unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen.»

Nach § 39 Abs. 1 StG wird das Vermögen bei der Vermögenssteuer zum Verkehrswert bewertet. Das gilt, vorbehaltlich der land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die zum Ertragswert erfasst werden (§ 40 StG), grundsätzlich auch für die Liegenschaften. Für die Ermittlung der Verkehrswerte der Liegenschaften bei der Vermögenssteuer ist in § 39 Abs. 3 und 4 StG vorgesehen:

«³ Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Dienstanweisungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessen Rechnung zu tragen ist. Die Formel ist so zu wählen, dass die am Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen.

⁴ Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Vermögenssteuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90 Prozent des effektiven Marktwertes anzustreben.»

Somit kann gemäss den steuergesetzlichen Bestimmungen sowohl für die Eigenmietwerte als auch die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften «eine schematische, formelmässige Bewertung» vorgesehen werden. Weiter sind nach den steuergesetzlichen Bestimmungen Höchstgrenzen zu beachten:

- Die Eigenmietwerte sollen «in der Regel» nicht höher als 70% der Marktmiete sein (§ 21 Abs. 2 lit. a StG).
- Ebenso dürfen die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften 100% des Verkehrswerts nicht überschreiten (§ 39 Abs. 3 Satz 3 StG). Führt die schematische, formelmässige Bewertung in Einzelfällen zu einem höheren Vermögenssteuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90% des Verkehrswerts anzustreben (§ 39 Abs. 4 StG).

Sodann ist die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Festlegung der Eigenmietwerte von selbstbewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen sowie zur Festlegung der Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften zu beachten. Danach dürfen die Eigenmietwerte nicht tiefer als 60% der Marktmiete und die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften nicht tiefer als 70% des Verkehrswerts liegen (BGE 143 I 137, E. 3.3; Urteile des Bundesgerichts 2C_767/2021 vom 24. Juni 2022, E. 7.1, und 2C_194/2021 vom 23. Dezember 2021, E. 3.3.2.6). Weiter ist eine kantonale Regelung, die für die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften einen Ziel-Medianwert von 70% des Verkehrswerts anstrebt, bundesrechtswidrig (BGE 148 I 210, E. 4.5). Der Ziel-Medianwert der Bewertung muss daher über der bundesrechtlichen Untergrenze liegen. Im Übrigen steht die Rechtsprechung des Bundesgerichts einer schematischen, formelmässigen Bewertung nicht entgegen (Urteil des Bundesgerichts 2P.120/2001 vom 10. Juli 2002, E. 2.3).

2. Notwendigkeit der Überarbeitung der Weisung 2009

Die letzte Anpassung der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte erfolgte 2009. Das Steuergesetz gibt keinen festen zeitlichen Rhythmus vor, nach dem eine Anpassung zu erfolgen hat. In Entscheiden des Steuerrekursgerichts vom 14. Februar 2020 (1 ST.2019.121) und des Verwaltungsgerichts vom 11. November 2020 (SB.2020.00088) wurde festgehalten, dass wegen der allgemeinen Wert-

entwicklung der Liegenschaftenpreise seit der letzten Neubewertung 2009 für eine Vielzahl von Liegenschaften im Kanton Zürich die aufgrund der bestehenden Weisung formelmässig festgelegten Vermögenssteuerwerte deutlich unter dem Verkehrswert lagen. Die Vermögenssteuerwerte seien daher nicht mehr bundesrechtskonform. Aufgrund dieser Gerichtsentscheide musste das kantonale Steueramt die Liegenschaftswerte überprüfen und gab dazu eine vertiefte Prüfung durch ein Fachgutachten in Auftrag (vgl. RRB Nrn. 103/2021 und 420/2022). Dieses Fachgutachten wurde 2021 von der Wüest Partner AG, Zürich, ein auf die Immobilienbewertung spezialisiertes unabhängiges Beratungsunternehmen, das schon die Grundlagen der Weisung 2009 erarbeitet hat, erstellt (vgl. Wüest Partner AG, Schlussbericht vom 3. September 2021, Analyse der Entwicklung der Liegenschaftswerte 2009–2020). Im Fachgutachten wurde u. a. festgehalten, dass für Liegenschaftentypen wie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen die Verkehrswerte seit dem Inkrafttreten der Weisung 2009 im gesamten Kanton Zürich im Mittel um über 50% gestiegen seien. Der grösste Anstieg wird für die Stadt Zürich mit einem Anstieg der Verkehrswerte für Einfamilienhäuser von über 60% und von beinahe 80% für Eigentumswohnungen festgestellt. Der Anstieg der Verkehrswerte der Liegenschaften im Kanton Zürich ist gemäss Gutachten hauptsächlich auf den Anstieg der Landwerte und nur zum kleinen Teil auf den Anstieg der Baukosten zurückzuführen. Ein vergleichsweise moderater Anstieg um rund 15% wird im Mittel über den Kanton Zürich für die Mieten von Mietwohnungen festgestellt. Hinsichtlich der Gebiete mit hoher baulicher Dichte wird im Gutachten ausgeführt, dass die bisherigen Lageklassen gemäss Weisung 2009 die hohe bauliche Dichte nicht ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund der Entscheide des Verwaltungs- und des Steuerrekursgerichts und der Feststellungen des Gutachtens, insbesondere der darin aufgezeigten Entwicklung der Grundstückspreise, musste eine Neubewertung der Grundstücke vorgenommen und eine neue Weisung erarbeitet werden. Dazu war eine Neubewertung der Lageklassen in sämtlichen Gemeinden des Kantons und die Überprüfung sämtlicher Parameter für die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte unter Beizug von externen Fachspezialistinnen und -spezialisten vorzunehmen (vgl. RRB Nr. 420/2022). Aufgrund des in Gang gesetzten Anpassungsprozesses können zudem die Regelungen der bestehenden Weisung in der Zwischenzeit wieder rechtmässig zur Anwendung kommen, da sich die Steuerpflichtigen nicht mehr auf eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgrundsatzes berufen können (vgl. Entscheid des Steuerrekursgerichts 2 ST.2022.9 vom 11. Mai 2022).

Am 10. Juni 2022 schrieb das kantonale Steueramt den Auftrag der Neufestlegung der notwendigen Parameter zur Bestimmung der Vermögenssteuerwerte und der Eigenmietwerte der Grundstücke im Kanton öffentlich aus. Nach Evaluation der Offerten vergab die Finanzdirektion den Auftrag am 2. September 2022 an die Wüest Partner AG.

II. Resultate des Expertenberichts

Die Wüest Partner AG überprüfte alle relevanten Parameter der schematisch-formelmässigen Bewertungsvorschriften der bestehenden Weisung 2009 und unterbreitete wo notwendig Anpassungsvorschläge (vgl. Wüest Partner AG, Ergebnisbericht vom 22. Dezember 2023, Überarbeitung Weisung LNB 2009).

Die bestehenden Lageklassen zur Bestimmung der Landwerte wurden in jeder Gemeinde nach dem Mikrolagenmodell der Wüest Partner AG systematisch überprüft und wo notwendig angepasst. Nicht nur die Einteilung der Lageklassen, sondern auch die Anzahl der Lageklassen in den Gemeinden wurden, wo notwendig, angepasst. So wurden beispielsweise für die Stadt Zürich die Anzahl Lageklassen von sieben auf neun und für die Stadt Winterthur von fünf auf sieben erhöht.

Die steuerlich massgebenden Landwerte für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum wurden wegen der nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichshandänderungen für unüberbaute Grundstücke auf indirektem Weg ermittelt. Dabei wurden die Marktpreise der gesamten Liegenschaften (Land und Gebäude) nach der Methode der hedonischen Bewertung auf Niveau der Marktpreise geschätzt und zur Bestimmung der Landwerte nach der Residualwertmethode von diesen Werten die jeweiligen Baukosten abgezogen. Die Landwerte von Bauland für Geschäftshäuser wurden mit einem aktualisierten Zentrum-Peripherie-Modell und den zugehörigen Gemeindetypen bestimmt.

Der Umrechnungsfaktor zur Bestimmung des steuerlich massgebenden Zeitbauwerts des Gebäudes aufgrund des Basiswerts der Gebäudeversicherung wurde an die Entwicklung des von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) festgelegten GVZ-Versicherungsindex angepasst.

Der Kapitalisierungssatz zur Bestimmung des Ertragswerts von Mehrfamilienhäusern wurde an die Marktentwicklung und das Zinsumfeld angepasst. Eine Aufteilung in Basiszinssatz und Zuschlag erfolgt nicht mehr.

Die Prüfung der Eigenmietwerte anhand der Marktmieten hat ergeben, dass ein einheitlicher Umrechnungsfaktor bzw. Ableitungssatz für das ganze Kantonsgebiet zur Ableitung des Eigenmietwerts aus dem Land- und Zeitbauwert der Liegenschaft dem unterschiedlichen Verhältnis des Anstiegs der Liegenschaftspreise zum Anstieg der Mietpreise in den verschiedenen Gemeinden nicht gerecht wird. Neu wurden daher sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Stockwerkeigentum für jede Gemeinde Ableitungssätze zur Ableitung des Eigenmietwerts aus dem Land- und Zeitbauwert der Liegenschaft bestimmt.

Für Geschäftsräume wurde die Liste der üblichen Ansätze für die Bestimmung der durchschnittlichen Mietwerte in Prozent des Umsatzes bezüglich der Branchen erweitert, überprüft und leicht korrigiert.

Die Parameter wurden anhand der Transaktionsdaten der Wüest Partner AG so festgelegt, dass sie zu Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten führen, die den Vorgaben der steuergesetzlichen Bestimmungen und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entsprechen. Die Vermögenssteuerwerte sollen in einer Bandbreite zwischen 70% und 100% des Verkehrswerts und die Eigenmietwerte in einer solchen zwischen 60% und 70% liegen. Die Resultate wurden anhand von Transaktionsdaten des Statistischen Amtes und einer Stichprobe des kantonalen Steueramtes überprüft. Die Zielerreichung ist definiert als Verhältnis zwischen Steuerwert und Verkehrswert. Für Einfamilienhäuser und für Stockwerkeigentum wurde eine mittlere Zielerreichung für den Vermögenssteuerwert von 75% und für den Eigenmietwert von 65% erreicht. Für Einfamilienhäuser ergibt sich aufgrund der angepassten Parameter ein mittlerer Anstieg des Vermögenssteuerwerts von 49% und ein mittlerer Anstieg des Eigenmietwerts von 11%. Für Stockwerkeigentum ergibt sich ein mittlerer Anstieg des Vermögenssteuerwerts von 48% und ein mittlerer Anstieg des Eigenmietwerts von 10%.

III. Vernehmlassungsverfahren

Aufgrund der Vorschläge der Wüest Partner AG wurde, ausgehend von der Weisung 2009, ein Entwurf für eine neue Bewertungsweise des Regierungsrates vorbereitet. Dieser Entwurf wurde, zusammen mit dem Ergebnisbericht der Wüest Partner AG vom 22. Dezember 2023, dem Hauseigentümergebiet Kanton Zürich (HEV), dem Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV), den im Kantonsrat vertretenen politischen Parteien, dem Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV), den politischen Gemeinden des Kantons Zürich sowie den Direktionen des Regierungsrates und der Staatskanzlei zur Vernehmlassung zugestellt.

Insgesamt gingen innerhalb der Vernehmlassungsfrist 96 Stellungnahmen ein. Neben dem GPV liessen sich 59 der 160 Gemeinden des Kantons Zürich vernehmen. Von den politischen Parteien liessen sich die SVP, die SP, die FDP, Die Grünen, Die Mitte und die EVP vernehmen. Weiter reichten der HEV Kanton Zürich und sechs regionale Sektionen des HEV Stellungnahmen ein. Der MV liess sich nicht vernehmen. Zusätzlich gingen Stellungnahmen von sechs weiteren Interessenverbänden (Zürcher Handelskammer, Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen [VZI], Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Zürich [SVIT], Treuhand Suisse, KMU- und Gewerbeverband Kanton Zürich [KGV], Casafair Zürich) und von acht Privatpersonen ein.

In vielen Stellungnahmen wurde anerkannt, dass aufgrund der Entwicklung am Immobilienmarkt eine Überarbeitung der Weisung 2009 angezeigt ist, um einen bundesrechtkonformen Zustand herzustellen.

Von den 59 Gemeinden waren elf mit der Vorlage ausdrücklich einverstanden (darunter die Städte Zürich und Winterthur). 48 Gemeinden reichten Stellungnahmen mit Anträgen ein. In der Stellungnahme des GPV wurde insbesondere darum gebeten, dass die Anträge der Gemeinden geprüft werden und entsprechende Anpassungen vorgenommen werden. 21 Gemeinden stellten konkrete Anträge zu den neuen Lageklasseplänen, insbesondere zu den Lageklassen einzelner Gebiete oder einzelner Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet. Diese Anträge wurden den Sachverständigen der Wüest Partner AG zur Prüfung vorgelegt. Rund 80% der Anträge wurden gutgeheissen. Vereinzelt haben Gemeinden die Lageklasseneinteilung mit Nachbargemeinden verglichen. Lageklassepläne bzw. die Lageklasseneinteilung taugen jedoch nur zum Vergleich innerhalb der gleichen Gemeinde. Weiter wurden vereinzelt parzellenscharfe Lageklassepläne gefordert. Die geltenden Lageklassepläne folgen einer bewährten organischen Darstellung, wobei die tatsächliche Qualität einer Lage, unabhängig von der Form der Grundstückparzellen, festgehalten wird. Bei der Umsetzung hat dies bisher keine Probleme bereitet und soll beibehalten werden. In zwei Gemeinden wurden nach Prüfung der Anträge durch die Sachverständigen die Landwerte leicht angehoben und die Ableitungssätze für den Eigenmietwert angepasst.

In mehreren Stellungnahmen (u. a. HEV, einige Interessenverbände, verschiedene Gemeinden) wurde beantragt, dass die maximale Altersentwertung auf dem Neubauwert der Gebäude von heute 30% auf 40% oder 50% erhöht werde. Die Prüfung des Antrags durch die Wüest Partner AG zeigte, dass nach der Datenlage einer Erhöhung der maximalen Altersentwertung der Gebäude von 30% auf 40% zugestimmt werden kann. Aufgrund des weiteren Anstiegs des GVZ-Versicherungs-

indexes ist der Neubauwert auf 1120% (statt auf 1060%) des von der Gebäudeversicherung festgelegten Basiswerts festzusetzen. Diese Anpassungen führen zu präziseren und gleichmässigeren Ergebnissen bei den schematisch-formelmässigen Bewertungen.

In Stellungnahmen von einzelnen Parteien und Interessenverbänden wurde darauf hingewiesen, dass bei langjährigen Mietverhältnissen die Bestandesmieten im Zeitraum von 2009 bis 2023 gesunken seien, was bei der Bestimmung der Eigenmietwerte bei Liegenschaftenbesitz mit langer Besitzdauer zu berücksichtigen sei. Nach der gesetzlichen Regelung und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung müssen die Eigenmietwerte jedoch in einer Bandbreite von 60% bis 70% der aktuellen Marktmiete liegen, was bei der Bestimmung der Ableitungssätze für die Eigenmietwerte in der Weisung berücksichtigt wurde.

In den Stellungnahmen des HEV und weiterer Verbände sowie einzelner politischer Parteien wurde beantragt, dass für den Kapitalisierungssatz zur Bestimmung des Vermögenssteuerwerts von Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern eine Differenzierung nach örtlicher Lage (Region, Gemeinde) oder Nutzung vorgenommen werde. Der Antrag wurde der Wüest Partner AG zur Prüfung weitergeleitet. Die Abklärungen der Wüest Partner AG haben ergeben, dass sich im Hinblick auf die Angemessenheit der schematisch-formelmässigen Festlegung der Vermögenssteuerwerte – wie für die Ableitungssätze für die Eigenmietwerte – eine örtliche Differenzierung der Kapitalisierungssätze nach Gemeinde als sinnvoll erweist. Es wurde daher von der Wüest Partner AG für jede Gemeinde ein separater Kapitalisierungssatz bestimmt. Anstelle eines einheitlichen neuen Kapitalisierungssatzes von 5% für das ganze Kantonsgebiet liegen die Kapitalisierungssätze nun je nach Gemeinde in einer Bandbreite zwischen 4,8% und 6,5%. Eine Differenzierung nach Nutzung wird nicht vorgenommen.

Von einzelnen Gemeinden wurde die Berücksichtigung des laufenden Gesetzgebungsverfahrens betreffend Zuteilung von Kleinsiedlungen zu Weilerzonen beantragt. Die gesetzlichen Grundlagen für die Zuteilung von Kleinsiedlungen zu Weilerzonen sind allerdings noch nicht in Kraft. Nach dem Inkrafttreten der neuen Weisung werden jedoch periodische Überprüfungen (in der Regel im 2-Jahres-Rythmus) der Lageklassen bei veränderten Verhältnissen vorgenommen. Allfällige wesentliche Änderungen der Lagequalität von Kleinsiedlungen können im Rahmen dieser periodischen Überprüfungen der Lageklassen berücksichtigt werden.

Die aufgrund der Vernehmlassung angepassten Parameter der Weisung führen für Einfamilienhäuser zu einem mittleren Anstieg des Vermögenssteuerwerts von 48% und einem mittleren Anstieg des Eigenmietwerts von 11% gegenüber den Werten gemäss der Weisung

2009. Für Stockwerkeigentum ergibt sich ein mittlerer Anstieg des Vermögenssteuerwerts von 48% und ein mittlerer Anstieg des Eigenmietwert von 10%. Die Zielerreichung beträgt beim Vermögenssteuerwert 74% und beim Eigenmietwert 64% (vgl. Wüest Partner AG, Ergänzungsbereich Weisung LNB 2009 vom 19. Juli 2024).

In mehreren Stellungnahmen (u.a. HEV, Zürcher Handelskammer, SVIT, VZI, Casafair, FDP, SVP, EVP) wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund des Wegfalls des Härtefalleinschlages auf dem Eigenmietwert im Jahr 2023 die Erhöhung der Eigenmietwerte aufgrund der neuen Weisung für manche Steuerpflichtige zu einer übermässigen finanziellen Belastung führen könnte. Es sei davon auszugehen, dass manche Hauseigentümerinnen oder Hauseigentümer ihren steuerlichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen könnten und sich allenfalls gezwungen sähen, ihr Wohneigentum zu veräussern. Es wurde daher in mehreren Stellungnahmen die (Wieder-)Einführung einer Härtefallregelung und die Sistierung der Inkraftsetzung der neuen Weisung bis zum Zeitpunkt der Einführung einer Härtefallregelung verlangt. Die Finanzdirektion hat die Härtefallregelung (Weisung betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen vom 21. Juni 1999, Zürcher Steuerbuch Nr. 21.3) am 9. Mai 2023 aufgehoben, weil das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 2. März 2023 (SB.2023.00010) festgestellt hat, dass für die Vornahme eines Härtefalleinschlages beim Eigenmietwert die gesetzliche Grundlage fehlt. Am 1. Juli 2024 hat der Kantonsrat eine parlamentarische Initiative (KR-Nr. 101/2024) vorläufig unterstützt, mit der gefordert wird, dass der Regierungsrat beim Bund eine Standesinitiative zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für eine Härtefallregelung einreicht. Vor diesem Hintergrund hat der Regierungsrat beschlossen, rasch eine gesetzliche Grundlage für einen Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert als Übergangsregelung bis zur allfälligen Einführung einer Härtefallregelung auf Bundesebene zu schaffen. Der Regierungsrat wird dem Kantonsrat demnächst einen entsprechenden Antrag zur Änderung des Steuergesetzes unterbreiten. Eine solche kantonale gesetzliche Grundlage für einen Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert soll auf die Steuerperiode 2026 in Kraft treten.

Um eine gleichzeitige Inkraftsetzung einer Härtefallregelung mit der vorliegenden Weisung zu ermöglichen und damit den in den Stellungnahmen der Vernehmlassung befürchteten negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, soll die neue Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte auf die Steuerperiode 2026 in Kraft gesetzt werden.

IV. Bemerkungen zu den Änderungen

Die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) entspricht, was Aufbau sowie Nummerierung (nach Ziffern [Ziff.]) und Wortlaut der einzelnen Bestimmungen anbelangt, grundsätzlich der bisherigen Weisung 2009. Die Weisung 2009 wird nur in einzelnen Punkten geändert; mit den Änderungen soll erreicht werden, dass die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte in den erwähnten Bandbreiten liegen.

1. Vermögenssteuerwerte

a. Landwerte für unüberbaute Liegenschaften

Die Weisung 2009 sieht folgende Regeln vor:

Das unüberbaute, nicht landwirtschaftlich beworbene Land wird folgenden Bauland-Kategorien zugeordnet (Ziff. 6):

- Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum
- Bauland für Einfamilienhäuser
- Bauland für Geschäftshäuser
- Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten

Die steuerlich massgebenden Landwerte für diese Bauland-Kategorien werden durch Sachverständige ermittelt und sind im Anhang zur Weisung enthalten (Ziff. 7).

Bei der Ermittlung der Landwerte ist unter anderem zu berücksichtigen, dass

- eine ausreichende Zahl von Vergleichshandänderungen in den einzelnen Gemeinden fehlt, weshalb die steuerlich massgebenden Landwerte auf indirektem Weg zu ermitteln sind,
- die festzulegenden Werte, trotz der nachstehenden Differenzierungen, auf eine Vielzahl von Fällen zur Anwendung gelangen, weshalb Zurückhaltung geboten ist (Ziff. 8).

Bei der Bestimmung der Landwerte für unüberbautes Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum wird für jede Gemeinde eine Preisbandbreite festgelegt (Ziff. 10). Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Lageklassen zugeordnet. Im Rahmen der Preisbandbreite wird für jede Lageklasse der steuerlich massgebende Landwert festgelegt (Ziff. 11). Bisher wurden gemäss Weisung 2009 bei der Bestimmung der Landwerte die Vergleichspreise für unüberbaute und überbaute Grundstück in der Gemeinde berücksichtigt (Ziff. 12). Neu werden aufgrund der nur noch sehr kleinen An-

zahl an verfügbaren Vergleichspreisen für unüberbaute Grundstücke die Landwerte auf indirektem Weg anhand der Vergleichspreise von überbauten Grundstücken ermittelt. Zusätzlich wird bei der Bestimmung der Landwerte die mittlere bauliche Dichte in der Gemeinde berücksichtigt.

Bei unüberbautem Bauland für Einfamilienhäuser beträgt der Landwert gemäss Weisung 2009 60% der Landwerte für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 13). Gemäss den Abklärungen der Wüest Partner AG führt eine solche schematische Ableitung der Landwerte für Einfamilienhäuser häufig nicht zu angemessenen Resultaten. Die Landwerte für Einfamilienhäuser sollen daher neu eigenständig nach den gleichen Regeln wie die Landwerte für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10–12) festgelegt werden. Aufgrund der höheren baulichen Dichte liegen die Landwerte für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum in der Regel höher als die Landwerte für Einfamilienhäuser.

Für die Festlegung der Landwerte für unüberbautes Bauland für Geschäftshäuser werden die Gemeinden mit einem Zentrum-Peripherie-Modell bestimmten Gemeindetypen zugeteilt (Ziff. 14). Gemäss Weisung 2009 wurden aufgrund von Vergleichshandänderungen an entsprechendem Bauland für die einzelnen Gemeindetypen in der Regel einheitliche Landwerte festgelegt (Ziff. 14). Neu werden auch hier aufgrund der nur noch sehr kleinen Anzahl an verfügbaren Vergleichspreisen für unüberbautes Bauland die Landwerte nur noch auf indirektem Weg anhand der Marktwerte von überbauten Grundstücken ermittelt. Für Bauland für industrielle und gewerbliche Bauten wird nach den gleichen Regeln wie für Bauland für Geschäftshäuser vorgegangen (Ziff. 15).

Neben den erwähnten Anpassungen wurde an den genannten Regeln der Weisung 2009 zur Bestimmung der Landwerte in der Weisung 2026 nichts geändert. Im Anhang dieser Weisung werden jedoch für die verschiedenen Bauland-Kategorien die neuen Landwerte ausgewiesen, welche die Wüest Partner AG in Anlehnung an die vorerwähnten Regeln sowie unter Anwendung ihrer Markt- und Lage-Modelle ermittelte.

b. Vermögensteuerwerte für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (zu Wohnzwecken)

An der in der Weisung 2009 vorgesehenen Formel «Landwert + Zeitbauwert» bei Einfamilienhäusern bzw. «Landwertanteil + Zeitbauwertanteil» bei Stockwerkeigentum soll grundsätzlich nichts geändert werden. Bei Stockwerkeigentum in Objekten mit hoher baulicher Dichte (insbesondere in Hochhäusern) führt die Formelbewertung Landwert-

anteil + Zeitbauwertanteil aufgrund des sehr kleinen Landwertanteils jedoch oft nicht zu korrekten Verkehrswerten. Hier ist nach der neuen Weisung eine individuelle Schätzung nach Ziff. 79 ff. vorzunehmen (Ziff. 20).

Gemäss Weisung 2009 ist bei der Bewertung von mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum überbautem Land von den Landwerten für entsprechendes unüberbautes Bauland auszugehen; dabei ist dem Umstand der Überbauung durch einen Einschlag von 10% Rechnung zu tragen (Ziff. 23). Dieser Einschlag ist nach den Abklärungen der Wüest Partner AG aufgrund der neuen Datenlage nicht gerechtfertigt und daher wegzulassen. Der massgebende Landwert für überbaute Grundstücke entspricht folglich dem massgebenden Landwert für unüberbaute Grundstücke. Im Anhang der neuen Weisung entfällt daher für die Landwerte die Unterscheidung in unbebaute und bebaute Grundstücke.

Weiter ist in der Weisung 2009 vorgesehen, dass bei der Berechnung des Vermögenssteuerwerts für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum nicht die gesamte, sondern nur eine vom Basiswert der Gebäudeversicherung abhängige Grundstücksfläche zum steuerlich massgebenden Landwert angerechnet wird, wenn die Landfläche einen angemessenen Umschwung übersteigt (Ziff. 26, 27 und 28). Diese Grundstücksflächen, die bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum zum steuerlich massgeblichen Landwert erfasst werden, bleiben in der Weisung 2026 bestehen. Die Landflächenanteile, welche die anrechenbaren Grundstücksflächen übersteigen, wurden nach der Weisung 2009 mit Fr. 1 je m² bewertet (Ziff. 29). Gemäss den Abklärungen der Wüest Partner AG sollen diese Landflächenanteile für Einfamilienhäuser und für Stockwerkeigentum zu unterschiedlichen Werten angesetzt werden. Für Einfamilienhäuser soll die übersteigende Grundstücksfläche bis höchstens 1200 m² mit 30% der jeweiligen Bauland-Kategorie je m² angesetzt werden. Die Grundstücksfläche über den 1200 m² wird noch mit 5% der jeweiligen Bauland-Kategorie bewertet. Für Stockwerkeigentum betragen die Eckwerte 30% bis 200 m² übersteigende Grundstücksfläche und 5% für die restliche Grundstücksfläche je m² und Bauland-Kategorie.

Sodann ist der Neubauwert von bis anhin 1000% – in Anlehnung an die Entwicklung des GVZ-Versicherungsindex – neu auf 1120% des von der Gebäudeversicherung festgelegten Basiswerts festzusetzen (Ziff. 31). Zudem wird die Altersentwertung bei der allgemeinen Neubewertung – analog der Regelung in der Weisung 2009 – vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2026 berechnet; sie beträgt pro volles abgelaufenes Kalenderjahr seit der Erstellung des Gebäudes 1% des Neubauwerts. Bisher betrug der Höchstsatz der Altersentwertung 30%.

Nach Abklärungen der Wüest Partner AG zur neuen Datenlage wird der Höchstsatz der Altersentwertung von 30% auf 40% erhöht (Ziff. 32).

c. Vermögenssteuerwerte für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Mehrfamilienhäuser sind weiterhin, wie Geschäftshäuser, zum Ertragswert zu bewerten (Ziff. 36). Bisher wurden auch Zweifamilienhäuser zum Ertragswert bewertet. Da Zweifamilienhäuser in der Regel keine Renditeobjekte darstellen, ist eine Bewertung nach dem Ertragswert wie für Mehrfamilienhäuser jedoch nicht gerechtfertigt. Die Bewertung nach dem Ertragswert führte daher für Zweifamilienhäuser oft zu unbefriedigenden Resultaten. In der neuen Bestimmung wird daher festgehalten, dass als Mehrfamilienhäuser Liegenschaften mit mehr als zwei Wohneinheiten gelten. Zweifamilienhäuser, die nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet sind, werden nach den Regeln für Einfamilienhäuser bewertet.

Aufgrund der regional unterschiedlichen Entwicklung der Liegenschaftspreise zu den Mietpreisen ist es gemäss Abklärungen der Wüest Partner AG nicht mehr angezeigt, die Ertragswerte wie bisher für das ganze Kantonsgebiet anhand eines einzigen Kapitalisierungssatzes aus dem Liegenschaftsertrag zu bestimmen. Die massgebenden Kapitalisierungssätze wurden daher von den Sachverständigen aufgrund der aktuellen Wirtschaftsfaktoren je Gemeinde separat bestimmt. Eine Unterteilung in Basiszinssatz und Zuschlag erfolgt nicht mehr. Die massgebenden Kapitalisierungssätze für die jeweiligen Gemeinden sind wie die Landwerte im Anhang zur Weisung aufgeführt. Anstelle des bisherigen einheitlichen Kapitalisierungssatzes von 7,05% liegen die neuen massgebenden Kapitalisierungssätze für die verschiedenen Gemeinden in einer Bandbreite zwischen 4,8% und 6,5% (Ziff. 41 und 42).

Die Kapitalisierungssätze für Mehrfamilienhäuser gelten auch zur Ermittlung des Ertragswerts der Geschäftsliegenschaften (Ziff. 43).

d. Vermögenssteuerwerte für industrielle oder gewerbliche Liegenschaften

Hier gilt bei der Ermittlung der Vermögenssteuerwerte, wie bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum, weiterhin die Formel «Landwert + Zeitbauwert» (Ziff. 46). Entsprechend den neuen Regelungen für die Vermögenssteuerwerte für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum entfällt der Einschlag auf dem Landwert für unüberbautes Land (Ziff. 49). Weiter beträgt der Umrechnungsfaktor für die Ermittlung des Zeitbauwerts aufgrund des Basiswerts neu 1120% (Ziff. 52).

2. Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Nach der Weisung 2009 wurden die Eigenmietwerte wie folgt festgelegt (Ziff. 59):

- für Einfamilienhäuser auf 3,5% des Land- und Zeitbauwerts,
- für Stockwerkeigentum auf 4,25% des Land- und Zeitbauwertanteils.

Die Abklärungen der Wüest Partner AG haben ergeben, dass sich aufgrund der regional unterschiedlichen Entwicklung der Liegenschaftspreise zu den Mietpreisen die Eigenmietwerte nicht mehr wie bisher durch einen einzigen Umrechnungsfaktor bzw. Ableitungssatz für das ganze Kantonsgebiet aus dem Land- und Zeitbauwert ableiten lassen. Bei Festlegung eines einheitlichen Ableitungssatzes für die Bestimmung der Eigenmietwerte für das ganze Kantonsgebiet könnte die rechtlich vorgegebene Bandbreite von 60% bis 70% des Marktmietwerts nicht eingehalten werden. Die massgebenden Ableitungssätze wurden daher von den Sachverständigen aufgrund der aktuellen Datenlage je Gemeinde separat bestimmt. Die massgebenden Ableitungssätze für die jeweiligen Gemeinden und Liegenschaftsarten sind wie die Landwerte im Anhang zur Weisung aufgeführt.

Die Bandbreiten der Ableitungssätze für die verschiedenen Gemeinden liegen:

- für Einfamilienhäuser zwischen 1,7% und 3,5%,
- für Stockwerkeigentum zwischen 2,1% und 4,2%.

Die neuen Ableitungssätze liegen in der Regel tiefer als die Ableitungssätze der Weisung 2009, da sich nach der Datenlage die Marktmietwerte wesentlich weniger stark entwickelten als die Verkehrswerte der Liegenschaften. Weiter wird in Ziff. 59 festgehalten, dass für den Eigenmietwert von Zweifamilienhäusern, die nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet sind, wie beim Vermögenssteuerwert die Regeln für Einfamilienhäuser Anwendung finden (vgl. Ziff. 36). Bei Stockwerkeigentum in Objekten mit hoher baulicher Dichte (insbesondere in Hochhäusern) führt die Formelbewertung nach dem Land- und Zeitbauwertanteil aufgrund des sehr kleinen Landwertanteils in der Regel nicht zu korrekten Eigenmietwerten (vgl. Ziff. 20). In Ziff. 59 wird daher festgehalten, dass bei Stockwerkeigentum in Hochhäusern (Wohngebäuden mit mehr als acht Stockwerken) eine individuelle Schätzung nach Ziff. 83 ff. der Weisung vorzunehmen ist.

Gemäss Weisung 2009 ist bei der Ermittlung des Eigenmietwerts eine Korrektur vorzunehmen, wenn der Basiswert des Gebäudes einen bestimmten Grenzwert übersteigt (Ziff. 60). Gemäss den Abklärungen der Wüest Partner AG ist bei der Ermittlung des Eigenmietwerts auch eine Korrektur betreffend den Landwert des Umschwungs vorzuneh-

men, indem der Anteil des den voll anrechenbaren Landwert übersteigenden Landwerts (vgl. Ziff. 29) für die Bestimmung des Eigenmietwerts nur mit einem verminderten Ableitungssatz von 0,2% zu berücksichtigen ist (neue Ziff. 60a).

Nach der Weisung 2009 kann auf dem Eigenmietwert ein angemessener Einschlag gewährt werden, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Einfamilienhauses oder Stockwerkeigentums wegen Verminderung des Wohnbedürfnisses ihrer bzw. seiner Familie (wie Wegzug der Kinder) nur noch einen Teil ihres bzw. seines Wohneigentums nutzt (Unternutzungsabzug) oder wenn ein Härtefall vorliegt (Ziff. 62). Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts fehlt für die Vornahme eines Härtefalleinschlags beim Eigenmietwert derzeit die gesetzliche Grundlage, weshalb auf diesen Einschlag in der Weisung zu verzichten ist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts SB.2023.00010 vom 2. März 2023). Stimmt der Gesetzgeber der Vorlage des Regierungsrates zur Einführung einer gesetzlichen Grundlage für einen Einschlag in Härtefällen zu (vgl. vorn, Abschnitt III), wird der Regierungsrat gestützt auf die neue Gesetzesbestimmung eine separate Weisung dazu erlassen. Der Unternutzungsabzug bleibt jedoch bestehen.

Unter Ziff. 71 der Weisung 2009 sind die üblichen Ansätze zur Bestimmung des Mietwerts von Geschäftsräumen als Prozentsatz des Umsatzes für verschiedene Branchen aufgelistet. Diese Liste wurde in der neuen Weisung nach den Daten der Wüest Partner AG um zusätzliche Branchen ergänzt und die bestehenden Ansätze wurden leicht angepasst.

In der Weisung 2009 wird für den Kapitalisierungssatz für die Bestimmung des Vermögenssteuerwerts bei Liegenschaften im Baurecht auf den Basiszinssatz gemäss Ziff. 41 verwiesen (Ziff. 76, 78). Da die Kapitalisierungssätze gemäss den Ziff. 41 und 42 der neuen Weisung pro Gemeinde festgelegt und nicht mehr in Basiszinssatz und Zuschlag unterteilt werden, sind die Kapitalisierungssätze für die Kapitalisierung des Baurechtszins neu festzulegen. Gemäss den Abklärungen der Wüest Partner AG sind zur Bestimmung der Kapitalisierungssätze für die Kapitalisierung des Baurechtszins die jeweiligen Kapitalisierungssätze für die Gemeinden gemäss Ziff. 42 um 2 Prozentpunkte zu vermindern.

3. Individuelle Schätzung des Verkehrswerts und des Eigenmietwerts von Liegenschaften

An den Regeln der Weisung 2009 über die individuelle Schätzung des Verkehrswerts und des Eigenmietwerts (Ziff. 79–86) ist grundsätzlich festzuhalten.

Bei der individuellen Schätzung wurde bisher in einem ersten Schritt auf einen zeitnahen Kaufpreis, einen zeitnahen Anlagewert oder ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten abgestellt. Da nicht nur zeitnahe Kaufpreise und Anlagewerte, sondern allenfalls auch Kaufpreise und Anlagewerte von Handänderungen oder Investitionen, die weiter zurückliegen, Anhaltspunkte zum Verkehrswert von Liegenschaften liefern können, ist auf die Einschränkung der Zeitnähe zu verzichten (Ziff. 80).

Eine Änderung ergibt sich zudem beim Vorgehen zur individuellen Schätzung des Verkehrswerts einer Liegenschaft, sofern keine gesicherte Individualschätzung aufgrund eines Kaufpreises, eines Anlagewerts oder eines nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstellten Privatgutachtens möglich ist. Nach der bisherigen Regelung ist in einem zweiten Schritt eine Ermittlung des Verkehrswerts nach der hedonischen Methode vorgesehen (Ziff. 81). Die hedonische Methode eignet sich jedoch nicht zur Bestimmung des Verkehrswerts sämtlicher Liegenschaften. Beispielsweise bei Ertragswertobjekten ist die hedonische Methode weniger geeignet. Es kann daher eine andere Art der Schätzung angebracht sein. Nach der neuen Regelung hat das kantonale Steueramt in einem zweiten Schritt eine individuelle Schätzung des Verkehrswerts vorzunehmen, wobei neben der hedonischen Methode auch eine andere Art der Schätzung angewendet werden kann. Dabei kann vom kantonalen Steueramt, sofern sachlich erforderlich, auch ein amtliches Gutachten in Auftrag gegeben werden. Für die Ermittlung des Verkehrswerts haben die Steuerpflichtigen mitzuwirken, ansonsten eine Schätzung nach pflichtgemäßem Ermessen vorgenommen wird. Eine entsprechende Änderung ist in der neuen Weisung beim Vorgehen zur individuellen Schätzung des Marktmietwerts der Liegenschaft (Ziff. 85) vorgesehen.

4. Ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaften

Nach der allgemeinen Neubewertung erfolgt eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften für die jeweils laufende Periode für neu erstellte Liegenschaften, nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden, nach Abbruch von Gebäuden und nach Handänderungen (Ziff. 89). Zur Klarstellung wurde in der neuen Weisung die Umschreibung der Fälle dahingehend präzisiert, dass anstelle «für neu erstellte Liegenschaften» die Umschreibung «für neu erstellte Gebäude oder Gebäudeerweiterungen sowie neue Liegenschaften» und anstelle «nach Abbruch von Gebäuden» die Umschreibung «nach Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen» verwendet wurde. Bei Handänderungen erfolgt eine ausser-

ordentliche Neubewertung nach der Praxis bei Handänderungen, bei denen ein verlässlicher Transaktionspreis unter unabhängigen Dritten vorliegt. Keine ausserordentliche Neubewertung erfolgt daher bei Handänderungen aufgrund Erbschaft, Erbvorbezug, Erbteilung, Schenkung, Scheidung oder ehelichem Güterrecht. In der Umschreibung wurde daher präzisiert, dass eine ausserordentliche Neubewertung nach entgeltlichen Handänderungen unter unabhängigen Dritten vorzunehmen ist.

V. Auswirkungen

Die Weisung 2026 führt zu Vermögenssteuerwerten, die bei Einfamilienhäusern und beim Stockwerkeigentum im kantonalen Mittel um 48% gegenüber den Werten gemäss der Weisung 2009 ansteigen. Weiter führt die Weisung 2026 zu Eigenmietwerten, die bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 11% und beim Stockwerkeigentum um 10% über den Werten gemäss der Weisung 2009 liegen. Gemäss einer Schätzung des kantonalen Steueramtes führen diese Erhöhungen für den Kanton bei der Staatssteuer zu Mehreinnahmen von rund 45 Mio. Franken bei der Einkommenssteuer und von rund 40 Mio. Franken bei der Vermögenssteuer. Steuermehreinnahmen in der gleichen Grössenordnung sind für die Gemeinden zu erwarten.

Die Auswirkungen der neuen Weisung 2026 auf die individuelle Steuerbelastung von Steuerpflichtigen werden in den nachfolgenden Beispielen aufgezeigt.

Für ein Rentner-Ehepaar mit einem Einfamilienhaus in Seuzach (Baujahr 1984), einem aktuellen Vermögenssteuerwert von Fr. 517 000 und einem Eigenmietwert von Fr. 18 100, einem steuerbaren Einkommen von Fr. 77 600 und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 617 000 ergibt sich aufgrund des neuen Vermögenssteuerwerts von Fr. 633 000 und des neuen Eigenmietwerts von Fr. 17 700 eine Mehrbelastung bei der Einkommens- und Vermögenssteuer (Kantons-, Gemeinde- und Bundessteuer) von insgesamt Fr. 165.

Für eine Familie (verheiratetes Paar mit zwei Kindern) mit einer Eigentumswohnung in der Stadt Zürich (Baujahr 1990), einem aktuellen Vermögenssteuerwert von Fr. 500 000 und einem Eigenmietwert von Fr. 19 900, einem steuerbaren Einkommen von Fr. 138 000 und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 100 000 ergibt sich aufgrund des neuen Vermögenssteuerwerts von Fr. 1 083 000 und des neuen Eigenmietwerts von Fr. 24 900 eine Mehrbelastung bei der Einkommens- und Vermögenssteuer (Kantons-, Gemeinde- und Bundessteuer) von insgesamt Fr. 2008.

Für eine Familie (verheiratetes Paar mit zwei Kindern) mit einer im Jahr 2018 gekauften Eigentumswohnung in der Stadt Bülach (Baujahr 2010) mit einem aktuellen Vermögenssteuerwert von Fr. 770 000 (im Jahr 2018 auf 70% des Kaufpreises festgelegt, da der schematische, formelmässige Wert gemäss Weisung 2009 die bundesrechtliche Untergrenze von 70% des Verkehrswerts unterschritt) und einem Eigenmietwert von Fr. 20 600, einem steuerbaren Einkommen von Fr. 103 900 und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 370 000 ergibt sich aufgrund des neuen Vermögenssteuerwerts von Fr. 820 000 und des neuen Eigenmietwerts von Fr. 22 900 eine Mehrbelastung bei der Einkommens- und Vermögenssteuer (Kantons-, Gemeinde- und Bundessteuer) von insgesamt Fr. 486.

Für ein Ehepaar (ohne Kinder) mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen in Horgen (Baujahr 2002), einem aktuellen Vermögenssteuerwert von Fr. 1 929 000 und einem erzielbaren Ertrag von Fr. 136 000, einem steuerbaren Einkommen von Fr. 160 000 und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 1 600 000 ergibt sich aufgrund des neuen Vermögenssteuerwerts von Fr. 2 720 000 eine Mehrbelastung bei der Einkommens- und Vermögenssteuer (Kantons-, Gemeinde- und Bundessteuer) von insgesamt Fr. 2974.

VI. Inkrafttreten

Die Weisung 2026 tritt auf die Steuerperiode 2026 in Kraft und ist damit für alle die Steuerperiode 2026 und die darauffolgenden Steuerperioden betreffenden Bewertungen von Liegenschaften und Festsetzungen von Eigenmietwerten massgebend.