

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p><b>Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009)</b> (vom 12. August 2009)</p> <p><i>Der Regierungsrat,</i> gestützt auf §§ 21 Abs. 2, 39 Abs. 3 und 4 sowie 40 des Steuergesetzes,</p> <p><i>beschliesst:</i></p> <p>Die Steuerbehörden werden angewiesen, die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften nach Massgabe der folgenden Vorschriften festzusetzen:</p> <p><b>A. Vermögensteuerwerte</b></p> <p><b>I. Landwirtschaftliche Liegenschaften</b></p> <p>1 Landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich beworbene Liegenschaften werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet.</p> <p>2 Als landwirtschaftlich beworbene Liegenschaften gelten ausser den bäuerlichen Heimwesen insbesondere Kleinheimwesen sowie Liegenschaften mit den erforderlichen Gebäuden, die Baumschulen, Blumengärtnereien, Gemüsegärtnereien oder Hühnerfarmen dienen. Auch einzelne land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet.</p> <p>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</p>	<p><b>Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025)</b> (vom xx.yy. 2024)</p> <p><i>Der Regierungsrat,</i> gestützt auf §§ 21 Abs. 2, 39 Abs. 3 und 4 sowie 40 des Steuergesetzes,</p> <p><i>beschliesst:</i></p> <p>Die Steuerbehörden werden angewiesen, die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften nach Massgabe der folgenden Vorschriften festzusetzen:</p>	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
-----------------	------------------------	---------------

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**

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

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

### **2. Bauland-Kategorien**

6 Vorbehältlich der Ziff. 16 und 17 wird unüberbautes, nicht landwirtschaftlich 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 der Ziff. 37) errichtet werden können,

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
– Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten.		
<b>3. Festlegung der steuerlich massgebenden Landwerte</b>		
7 Die steuerlich massgebenden Landwerte werden durch Sachverständige, die von der Finanzdirektion beauftragt wurden, ermittelt und sind im Anhang zur Weisung enthalten.		
8 Dabei ist unter anderem zu berücksichtigen, dass <ul style="list-style-type: none"><li>- eine ausreichende Zahl von Vergleichshandänderungen in den einzelnen Gemeinden fehlt, weshalb die steuerlich massgebenden Landwerte auf indirektem Weg zu ermitteln sind,</li><li>- die festzulegenden Werte, trotz der nachstehenden Differenzierungen, auf eine Vielzahl von Fällen zur Anwendung gelangen, weshalb Zurückhaltung geboten ist.</li></ul>		
9 Im Übrigen hängt die Ermittlung der steuerlich massgebenden Landwerte von der Bauland-Kategorie ab.		
<i>Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum</i>		
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: <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage der Gemeinde innerhalb des Kantons,</li><li>- Vergleichspreise für unüberbaute und überbaute Grundstücke in der Gemeinde,</li><li>- Lage der Grundstücke innerhalb der Gemeinde,</li><li>- mittlere Preise für unüberbaute Grundstücke im ganzen Kanton.</li></ul>	12 Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage der Gemeinde innerhalb des Kantons,</li><li>- Vergleichspreise für überbaute Grundstücke in der Gemeinde,</li><li>- Lage der Grundstücke innerhalb der Gemeinde,</li><li>- mittlere bauliche Dichte in der Gemeinde</li></ul>	Aufgrund der nur noch sehr kleinen Anzahl an verfügbaren Vergleichspreisen für unüberbaute Grundstücke werden die Landwerte nur noch auf indirektem Weg anhand der Marktwerte von überbauten Grundstücken ermittelt (vgl. RZ 8).

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittlere Preise für überbaute Grundstücke im ganzen Kanton.</li> </ul>	<p>Bei der Festlegung der massgebenden Landwerte durch die Sachverständigen wird auch die typische bauliche Dichte in der jeweiligen Gemeinde berücksichtigt.</p>
<p><i>Bauland für Einfamilienhäuser</i></p> <p>13 Der Landwert beträgt 60% der gemäss Ziff. 10–12 ermittelten Landwerte für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum.</p>	<p>13 Der Landwert wird nach dem Vorgehen gemäss Ziff. 10–12 ermittelt.</p>	<p>Gemäss den Abklärungen der Wüest Partner AG führt die bisherige schematische Ableitung der Landwerte für Einfamilienhäuser als 60% der Landwerte für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum häufig nicht zu adäquaten Resultaten. Die Landwerte für Einfamilienhäuser sollen daher neu eigenständig nach den gleichen Regeln wie die Landwerte für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (RZ 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.</p>
<p><i>Bauland für Geschäftshäuser</i></p> <p>14 Mit einem Zentrum-Peripherie-Modell werden die Gemeinden bestimmten Gemeindetypen zugeteilt. Aufgrund von Vergleichshandänderungen an entsprechendem Bauland werden für die einzelnen Gemeindetypen in der Regel einheitliche Landwerte festgelegt.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Landwerte für Bauland für Geschäftshäuser werden nach einem aktualisierten Zentrum-Peripherie-Modell und den zugehörigen Gemeindetypen bestimmt. Auch hier werden 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.</p>
<p><i>Bauland für industrielle und gewerbliche Bauten</i></p> <p>15 Es ist gemäss Ziff. 14 vorzugehen.</p>		

#### 4. Kiesland

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>16 Kiesland, welches ausgebeutet wird oder zur unmittelbaren Ausbeutung 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.</p>		
<p><b>5. Anderes unüberbautes, nicht landwirtschaftlich beworbenes Land</b></p>		
<p>17 Anderes unüberbautes, auf längere Sicht nicht landwirtschaftlich beworbenes Land, wie Lagerplätze, Campingplätze usw., wird zum Verkehrswert besteuert. Soweit das Land in der Bauzone liegt, sind die Ziff. 7 ff. sinngemäss anwendbar.</p>		
<p><b>6. Besondere Verhältnisse</b></p>		
<p>18 Liegt im Einzelfall der tatsächliche Landwert wesentlich tiefer als der steuerlich massgebende Wert gemäss den Ziff. 7 ff., wie z. B. bei:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ausserordentlichen Lärm- oder anderen Immissionen, denen nicht schon bei der Zuteilung zur betreffenden Lageklasse Rechnung getragen wurde,</li><li>- entsprechenden privat- oder öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen,</li></ul> <p>so wird, vorbehältlich des Nachweises, eine entsprechende Reduktion vorgenommen.</p>		
<p><b>III. Grenzfälle</b></p>		
<p>19 Ist fraglich, ob eine Landparzelle als landwirtschaftlich beworben betrachtet werden kann, zum Beispiel bei Restgrundstücken aus dem früheren Landwirtschaftsbetrieb des Pflichtigen, bei über einen angemessenen Umschwung von Wohnhäusern, insbesondere von Einfamilienhäusern und Ferienhäusern hinausgehenden Landflächen grösseren</p>		

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>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 unterschriftliche Protokollerklärung die Bewertung und für den Fall der Veräusserung, Überbauung oder Belastung mit Eigentumsbeschränkungen auch die Vermögensnachbesteuerung anerkennt.</p>		
<p><b>IV. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken</b></p>		
<p><b>1. Allgemeine Grundsätze</b></p>		
<p>20 Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken ist nach den folgenden Formeln zu berechnen:</p> <p>Einfamilienhäuser: Landwert + Zeitbauwert                      Stockwerkeigentum: Landwertanteil + Zeitbauwertanteil</p>	<p>20 Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken ist nach den folgenden Formeln zu berechnen:</p> <p>Einfamilienhäuser: Landwert + Zeitbauwert                      Stockwerkeigentum: Landwertanteil + Zeitbauwertanteil</p>	<p>Bei Stockwerkeigentum in Objekten mit hoher baulicher Dichte (insbesondere Hochhäusern) führt die Formelbewertung Landwertanteil + Zeitbauwertanteil aufgrund des sehr kleinen Landwertanteils in der Regel nicht zu korrekten Verkehrswerten. Hier ist eine individuelle Schätzung nach Ziff. 79 ff. vorzunehmen.</p>
	<p>Bei Stockwerkeigentum in Hochhäusern (Wohngebäuden mit mehr als 8 Stockwerken) ist eine individuelle Schätzung nach Ziff. 79 ff. vorzunehmen. Beträgt der Formelwert zwischen 70% und 100% des individuellen Schätzwertes, ist der Formelwert massgebend.</p>	
<p>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 3 Zimmer) gelten nicht als selbstständige Haushalte.</p>		

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>22 Für die Bewertung von Stockwerkeigentum werden der Landwert und der Basiswert der Baute im Verhältnis der Wertquoten aufgeteilt (Art. 712 e ZGB).</p>		
<p><b>2. Landwert</b></p>		
<p>23 Bei der Bewertung von mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken überbautem Land ist auszugehen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Bauland-Kategorien (Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum bzw. Bauland für Einfamilienhäuser) gemäss Ziff. 10–13,</li> <li>- den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes unüberbautes Land gelten, wobei dem Umstand der Überbauung durch einen Einschlag von 10% Rechnung zu tragen ist.</li> </ul>	<p>23 Bei der Bewertung von mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken überbautem Land ist auszugehen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Bauland-Kategorien (Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum bzw. Bauland für Einfamilienhäuser) gemäss Ziff. 10–13,</li> <li>- den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes Land gelten.</li> </ul>	<p>Der bisher gewährte Einschlag auf dem Landwert bei überbautem Land von 10% gegenüber unüberbautem Land ist nach der neuen Datenlage im Hinblick auf die Bestimmung des rechtmässigen Vermögenssteuerwertes nicht begründet. Der Einschlag ist daher zu streichen. Der massgebliche Landwert für überbaute Grundstücke ist folglich identisch mit dem Landwert für unüberbaute Grundstücke. Im Anhang der Weisung entfällt daher für die Landwerte die Unterscheidung in unbebaute und bebaute Grundstücke.</p>
<p>24 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.</p>		
<p>25 Mit Einfamilienhäusern oder Stockwerkeigentum überbautes Land, das ausserhalb der Bauzone liegt, wird ebenfalls einer bestimmten Lageklasse im Sinne von Ziff. 10–12 zugeordnet.</p>		
<p>26 Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des Vermögenssteuerwertes eine vom Basiswert abhängige Grundstückfläche zu berücksichtigen. Es gelten dabei die nachfolgenden Ansätze: Anrechenbare Grundstückfläche zum steuerlich massgeblichen Landwert:</p>	<p>26 Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des Vermögenssteuerwertes eine vom Basiswert des Gebäudes abhängige Grundstückfläche zu berücksichtigen. Es gelten dabei die nachfolgenden Ansätze: Anrechenbare Grundstückfläche zum steuerlich massgeblichen Landwert:</p>	<p>Im Text ist zur Erhöhung der Verständlichkeit zu präzisieren, dass es sich um den Basiswert des Gebäudes handelt.</p>
<p>27 Für Einfamilienhäuser Bis Basiswert Fr. 30 000</p>	<p>effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 400 m<sup>2</sup></p>	

Geltendes Recht		Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
Basiswert zwischen Fr. 30 000 und Fr. 120 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 400 m <sup>2</sup> + (Basiswert - 30 000)/225,		
Basiswert über Fr. 120 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 800 m <sup>2</sup> zuzüglich 100 m <sup>2</sup> pro volle Fr. 30 000 Basiswert (oder Bewertung entsprechend den konkreten Verhältnissen).		
28 Für Stockwerkeigentum			
bis Basiswert Fr. 10 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 100 m <sup>2</sup>		
Basiswert zwischen Fr. 10 000 und Fr. 40 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 100 m <sup>2</sup> + (Basiswert - 10 000)/300,		
Basiswert über Fr. 40 000	effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 200 m <sup>2</sup> zuzüglich 30 m <sup>2</sup> pro volle Fr. 10 000 Basiswert (oder Bewertung entsprechend den konkreten Verhältnissen).		
29 Landflächen, welche die gemäss Ziff. 26-28 anrechenbare Grundstücksfläche übersteigen, werden zu Fr. 1 je m <sup>2</sup> bewertet.	29 Landflächenanteile, welche die gemäss Ziff. 26-28 anrechenbare Grundstücksfläche übersteigen, werden folgendermassen bewertet: Für Einfamilienhäuser: - Bis maximal 1200 m <sup>2</sup> : Zu 30% des steuerlich massgebenden Landwerts. - Über 1200 m <sup>2</sup> : Zu 5% des steuerlich massgebenden Landwerts. Für Stockwerkeigentum:	Die die anrechenbaren Grundstücksflächen übersteigenden Landflächenanteile wurden bisher mit 1 Franken je m <sup>2</sup> bewertet. Gemäss den Abklärungen von Wüest Partner AG sollen diese Landflächenanteile für Einfamilienhäuser und für Stockwerkeigentum zu unterschiedlichen Werten angesetzt werden. Für Einfamilienhäuser soll die übersteigende Grundstücksfläche bis maximal 1200 m <sup>2</sup> (übersteigende Grundstücksfläche) mit 30% des steuerlich massgebenden Landwerts angesetzt werden. Die Grundstücksfläche über	

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bis maximal 200 m<sup>2</sup>: Zu 30% des steuerlich massgebenden Landwerts.</li> <li>- Über 200 m<sup>2</sup>: Zu 5% des steuerlich massgebenden Landwerts.</li> </ul>	<p>den 1200 m<sup>2</sup> wird noch mit 5% der jeweiligen Bauland-Kategorie bewertet. Für Stockwerkeigentum betragen die Eckwerte 30% bis 200 m<sup>2</sup> übersteigende Grundstückfläche und 5% für die restliche Grundstückfläche je m<sup>2</sup> des steuerlich massgebenden Landwerts.</p>

### 3. Zeitbauwert

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

31 Der Neubauwert ist auf 1000% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswerts festzusetzen.

32 Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2009. Sie beträgt pro Jahr 1% des Neubauwertes, jedoch höchstens 30%.

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.

31 Der Neubauwert ist auf 1060% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswerts festzusetzen.

32 Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2025. Sie beträgt pro Jahr 1% des Neubauwertes, jedoch höchstens 30%.

Der Neubauwert ist von bisher 1000% aufgrund der Entwicklung des Baukostenindex neu auf 1060% des von der Gebäudeversicherung festgelegten Basiswerts festzusetzen.

Die Altersentwertung ist an das Datum des Inkrafttretens der neuen Weisung anzupassen. Die Altersentwertung beträgt 1% pro volles abgelaufenes Kalenderjahr seit der Erstellung des Gebäudes. Bei im Kalenderjahr 2025 erstellten Gebäuden beträgt die Altersentwertung daher 0% und bei im Kalenderjahr 2024 erstellten Gebäuden 1% bei der allgemeinen Neubewertung.

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
-----------------	------------------------	---------------

#### 4. Besondere Verhältnisse

35 Auf Verlangen des Steuerpflichtigen können bei der Berechnung des Verkehrswerts von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, vorbehältlich 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 der 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

36 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken sind zum Ertragswert zu bewerten.

36 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, welche nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet sind, gelten die Regeln für Einfamilienhäuser.

Da Zweifamilienhäuser in der Regel keine Renditeobjekte darstellen, ist ein Bewertung nach dem Ertragswert wie für Mehrfamilienhäuser nicht gerechtfertigt. Zweifamilienhäuser, welche nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet sind, werden daher nach den Regeln für Einfamilienhäuser bewertet.

37 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*

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>38 Zur Ermittlung des Ertragswerts von Mehrfamilienhäusern ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren.</p>		
<p>39 Der Ertrag bestimmt sich nach der Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen. Ein allfälliger Mietwert der vom Eigentümer und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen selbst genutzten Räume ist, ohne Berücksichtigung eines eventuellen Einschlags gemäss Ziff. 67, 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 Kehrrichtentsorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung.</p>	<p>39 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 Räume 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 Kehrrichtentsorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung.</p>	<p>Betreffend vom Eigentümer selbstgenutzten Räumen oder Wohneinheiten ist zu verdeutlichen, dass die Marktmiete und nicht der Eigenmietwert für den zu kapitalisierenden Ertrag massgebend ist. Der bisherige Text ist dahingehend missverständlich.</p>
<p>40 Bei nicht-, nur teilweise vermieteten Objekten oder bei offenkundig zu Vorzugsbedingungen vermieteten Objekten ist der erzielbare Ertrag in die Berechnung einzubeziehen.</p>		
<p>41 Der Kapitalisierungssatz wurde durch Sachverständige, die von der Finanzdirektion beauftragt wurden, ermittelt. Er setzt sich aus dem Basiszinssatz und einem Zuschlag zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Basiszinssatz berücksichtigt die aktuelle Zinssituation und die Zinserwartungen der Zukunft. Er beträgt 4,75%.</li> <li>- Der Zuschlag zur Deckung der Verwaltungs- und Betriebskosten und zur Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten beträgt 2,3%.</li> </ul>	<p>41 Der Kapitalisierungssatz wurde durch Sachverständige, die von der Finanzdirektion beauftragt wurden, ermittelt. Er berücksichtigt die aktuelle Zinssituation und die Zinserwartungen der Zukunft sowie die Verwaltungs- und Betriebskosten und die Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten.</p>	<p>Der neue Kapitalisierungssatz zur Bestimmung des Ertragswertes der Mehrfamilienhäuser wurde aufgrund der Abklärungen der Sachverständigen an die aktuellen Wirtschaftsfaktoren angepasst. Eine Unterteilung in Basiszinssatz und Zuschlag erfolgt nicht mehr.</p>
<p>42 Der Kapitalisierungssatz beträgt somit für alle Mehrfamilienhäuser 7,05%.</p>	<p>42 Der Kapitalisierungssatz beträgt für alle Mehrfamilienhäuser 5,0%.</p>	<p>Es wird weiterhin ein einheitlicher Kapitalisierungssatz für alle Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser im Kanton angewendet.</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<i>Ertragswert von Geschäftshäusern</i>		
43 Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren. Es gilt der Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser (Ziff. 41 und 42).		
44 Ziff. 39 und 40 gelten sinngemäss.		
<b>VI. Industrielle oder gewerbliche Liegenschaften</b>		
<b>1. Allgemeine Grundsätze</b>		
45 Als industriell oder gewerblich gelten unter Einschluss von Lagerhäusern diejenigen Liegenschaften, welche 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:		
Landwert + Zeitbauwert		
47 Gehört Industriegelände (Lagerplätze, Werkplätze, Werkhöfe) zu industriellen Anlagen, so ist es zusammen mit diesen zu bewerten.		
48 Als Landreserve dienendes, unüberbautes Industriegelände ist nach den für landwirtschaftliches Land geltenden Grundsätzen zu bewerten, wenn es land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird.		
<b>2. Landwert</b>		
49 Bei der Bewertung von mit industriellen oder gewerblichen Bauten überbautem Land ist auszugehen von: <ul style="list-style-type: none"><li>- der Bauland-Kategorie (Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten) gemäss Ziff. 15,</li></ul>	49 Bei der Bewertung von mit industriellen oder gewerblichen Bauten überbautem Land ist auszugehen von: <ul style="list-style-type: none"><li>- der Bauland-Kategorie (Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten) gemäss Ziff. 15,</li></ul>	Der bisher gewährte Einschlag auf dem Landwert bei überbautem Land von 10% gegenüber unüberbautem Land ist nach der neuen Datenlage in Hinblick auf die Bestimmung des rechtmässigen Vermögenssteuerwertes nicht begründet. Der Einschlag ist daher zu streichen (vgl. Rz. 23). Der

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes unüberbautes Land gelten, wobei dem Umstand der Überbauung durch einen Einschlag von 10% Rechnung zu tragen ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes Land gelten.</li> </ul>	<p>massgebliche Landwert für überbaute Grundstücke ist folglich identisch mit dem massgeblichen Landwert für unüberbaute Grundstücke. Im Anhang der Weisung entfällt daher für die Landwerte die Unterscheidung in unbebaute und bebaute Grundstücke.</p>
<p>50 Die Zuordnung zur Bauland-Kategorie gemäss Ziff. 15 erfolgt aufgrund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land nach Massgabe der Zonenordnung.</p>		
<p><b>3. Zeitbauwert</b></p>		
<p>51 Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung.</p>		
<p>52 Der Neubauwert ist auf 1000% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswertes festzusetzen.</p>	<p>52 Der Neubauwert ist auf 1060% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswertes festzusetzen.</p>	<p>Der Neubauwert ist von bisher 1000% aufgrund der Entwicklung des Baukostenindex neu auf 1060% des von der Gebäudeversicherung festgelegten Basiswertes festzusetzen.</p>
<p>53 Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2009. Sie beträgt bei:</p> <p>normaler Abnutzung: 2% pro Jahr bis zum Restwert von 30%,</p> <p>besonders starker Abnutzung: 3% pro Jahr bis zum Restwert von 0%.</p>	<p>53 Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2025. Sie beträgt bei:</p> <p>normaler Abnutzung: 2% pro Jahr bis zum Restwert von 30%,</p> <p>besonders starker Abnutzung: 3% pro Jahr bis zum Restwert von 0%.</p>	<p>Die Altersentwertung ist an das Datum des Inkrafttretens der neuen Weisung anzupassen (vgl. RZ 32).</p>
<p>54 Der Ansatz für besonders starke Abnutzung ist in erster Linie Betrieben der chemischen Industrie und der Schwerindustrie zu gewähren.</p>		
<p>55 Als Erstellungsjahr des Gebäudes ist in der Regel das Erstellungsjahr gemäss Gebäudeversicherungsschätzung</p>		

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>massgebend. Bei späterer umfassender Totalrenovation ist für die Berechnung der Altersentwertung der Zeitpunkt dieser Investitionen als Erstellungsjahr massgebend.</p>		
<p><b>4. Neu hinzugekommene Gebäudeteile</b></p>		
<p>56 Als Grundlage für die Berechnung des massgebenden Bauwertes von neu hinzugekommenen Gebäudeteilen (Anbauten, Aufbauten usw.) dient die Erhöhung des von der Gebäudeversicherung geschätzten Basiswertes. Dem geringeren Alter solcher Gebäudeteile wird durch Anwendung der entsprechenden prozentualen Altersentwertung Rechnung getragen.</p>		
<p><b>5. Bürohäuser und Personalwohnungen</b></p>		
<p>57 Bürohäuser und Personalwohnhäuser, welche 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.).</p>		
<p><b>6. Besondere Verhältnisse</b></p>		
<p>58 Ziff. 35 gilt sinngemäss.</p>		
<p><b>B. Eigenmietwerte</b></p>		
<p><b>I. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum</b></p>		
<p>59 Die Eigenmietwerte von durch den Pflichtigen und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum betragen:</p>	<p>59 Die Eigenmietwerte von durch den Pflichtigen und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum bestimmen sich durch die Multiplikation der im Anhang zur Weisung aufgeführten Ableitungssätze mit dem Land- und Zeitbauwert bzw. Land- und Zeitbauwertanteil. Für Zweifamilienhäuser, welche nicht als Stockwerkeigentum</p>	<p>Aufgrund der Abklärungen der Wüest Partner AG hat sich ergeben, dass sich die Eigenmietwerte nicht mehr wie bisher durch einen einzigen Umrechnungsfaktor (Ableitungssatz) für das ganze Kantonsgebiet aus dem Land- und Zeitbauwert ableiten lassen. Die massgebenden Ableitungssätze wurden daher von den Sachverständigen aufgrund der aktuellen Datenlagen für Einfamilienhäuser und für Stockwerkeigentum je Gemeinde separat bestimmt.</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
	<p>ausgestaltet sind, gelten die Regeln für Einfamilienhäuser analog.</p> <p>Bei Stockwerkeigentum in Hochhäusern (Wohngebäuden mit mehr als 8 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 Schätzwertes, ist der vom Formelwert abgeleitete Eigenmietwert massgebend.</p>	<p>Die massgebenden Ableitungssätze für die jeweiligen Gemeinden und Liegenschaftensarten sind wie die Landwerte im Anhang zur Weisung aufgeführt.</p>
<p>Für Einfamilienhäuser: 3,50% des Land- und Zeitbauwertes,</p>		<p>Für Zweifamilienhäuser, welche nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet sind, wird der Eigenmietwert wie der Vermögenssteuerwert nach den gleichen Regeln wie für Einfamilienhäuser bestimmt (vgl. RZ 36).</p>
<p>Für Stockwerkeigentum: 4,25% des Land- und Zeitbauwertanteils.</p>		<p>Bei Stockwerkeigentum in Objekten mit hoher baulicher Dichte (insbesondere Hochhäusern) führt die Formelbewertung nach dem Land- + Zeitbauwertanteil aufgrund des sehr kleinen Landwertanteils in der Regel nicht zu korrekten Eigenmietwerten. Hier ist eine individuelle Schätzung nach Ziff. 83 ff. vorzunehmen (vgl. RZ 20).</p>
<p>60 Übersteigt der Basiswert bzw. Basiswertanteil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Einfamilienhäusern Fr. 120 000,</li> <li>- Bei Stockwerkeigentum Fr. 40 000,</li> </ul> <p>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.</p>		
	<p>60a Landwertanteile gemäss Ziff. 29 werden bei der Ermittlung des Eigenmietwerts nur mit einem Ableitungssatz von 0,2% berücksichtigt.</p>	<p>Gemäss den Abklärungen von Wüest Partner AG ist der Anteil des den voll anrechenbaren Landwertes übersteigenden Landwertes (vgl. RZ 29) für die Bestimmung des Eigenmietwertes nur mit einem verminderten</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>61 Auf Verlangen des Steuerpflichtigen werden bei der Berechnung des Eigenmietwerts, vorbehältlich des entsprechenden Nachweises, auch folgende Korrekturen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- beim Landwert, soweit sich dieser auch bei einer Vermietung nicht in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würde und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung der Ziff. 18, 19, 26–29 oder 35 Rechnung getragen wurde;</li><li>- 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 der Ziff. 35 oder 60 Rechnung getragen wurde.</li></ul>		<p>Ableitungssatz von 0,2% zu berücksichtigen, was unter der neuen Randziffer 60a festgelegt wird.</p>
<p>62 Darüber hinaus kann auf dem Eigenmietwert ein angemessener 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 nutzt oder wenn ein Härtefall vorliegt.</p>	<p>62 Darüber hinaus kann auf dem Eigenmietwert ein angemessener 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.</p>	<p>Gemäss dem Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 2. März 2023 (SB.2023.00010) fehlt für die Vornahme eines Härtefalleinschlags beim Eigenmietwert die gesetzliche Grundlage, weshalb dieser Einschlag zu streichen ist.</p>
<p><b>II. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Stockwerkeigentum</b></p>		
<p>63 Die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Wohnungen sind durch Vergleich mit für gleiche oder ähnliche Objekte bezahlten Mieten zu ermitteln.</p>		
<p>64 Zum Vergleich sind in erster Linie die von Dritten für Wohnungen im gleichen Haus im Bemessungsjahr bezahlten Mieten heranzuziehen.</p>		

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>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.</p>		
<p>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.</p>		
<p>67 Ziff. 62 ist sinngemäss auch bei der Festsetzung der Mietwerte von Wohnungen anwendbar.</p>		
<p><b>III. Wohnungen in Geschäftshäusern</b></p>		
<p>68 Für die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Wohnungen in Geschäftshäusern gelten die Ziff. 63 ff. sinngemäss.</p>		
<p><b>IV. Geschäftsräume</b></p>		
<p>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.</p>		
<p>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.</p>		
<p>71 Üblich sind folgende Ansätze:</p>	<p>71 Üblich sind folgende Ansätze:</p>	

Geltendes Recht		Vernehmlassungsvorlage		Erläuterungen
Branche	Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes	Branche	Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes	
Bäckereien	4-5	Lebensmittel / Food / Detailhandel	3.0%	Die Liste mit den üblichen Ansätzen zur Bestimmung des Mietwertes von Geschäftsräumen wurde um zusätzliche Branchen erweitert und die bestehenden Ansätze wurden leicht korrigiert.
Metzgereien	3	Restaurant / Bar / Take Away	9.0%	
Lebensmittel - Detailhandel	2-3	Bäckerei / Confiserie	3.0%	
Drogerien, Apotheken	3-4	Wohnen / Haushalt	13.0%	
Gastgewerbe mit Alkoholausschank	8-10	Blumen / Garten / DIY / Bau /		
Gastgewerbe ohne Alkoholausschank	9-12	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, etc.)	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%	

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

#### V. Andere Liegenschaften und Räume

73 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.

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>74 Die Mietwerte solcher Liegenschaften und Räume sind unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls zu schätzen.</p>		
<p><b>C. Liegenschaften im Baurecht</b></p>		
<p><b>I. Baurechtsnehmer</b></p>		
<p><b>1. Vermögenssteuerwert</b></p>		
<p>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. Ziff. 51 ff. ermittelte Zeitbauwert den Vermögenssteuerwert.</p>		
<p>76 Ist das Baurechtsgrundstück mit einem Mehrfamilien- oder Geschäftshaus überbaut, so bildet die Differenz zwischen kapitalisiertem Ertragswert (Ziff. 38 ff. und 43 f.) und kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung des Basiszinssatzes gemäss Ziff. 41 zu kapitalisieren.</p>	<p>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 mit einem Satz von 3% zu kapitalisieren.</p>	<p>Für den Kapitalisierungssatz für Baurechtszinsen wurde von Seiten der Sachverständigen ein Wert von 3% ermittelt.</p>
<p><b>2. Eigenmietwert</b></p>		
<p>77 Die Eigenmietwerte von Gebäuden, die vom Baurechtsnehmer und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzt werden, werden gemäss Ziff. 59 ff. ermittelt.</p>		
<p><b>II. Baurechtsgeber</b></p>		
<p>78 Für den Baurechtsgeber bilden die kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung des Basiszinssatzes gemäss Ziff. 41 zu kapitalisieren.</p>	<p>78 Für den Baurechtsgeber bilden die kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist mit einem Satz von 3% zu kapitalisieren.</p>	<p>Vgl. Erläuterungen zu Randziffer 76.</p>
<p><b>D. Individuelle Schätzung des Verkehrswerts und des Eigenmietwerts von Liegenschaften</b></p>		

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p><b>I. Vermögenssteuerwert</b></p>		
<p>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.</p>		
<p>80 Bei der individuellen Schätzung des Verkehrswerts ist in einem ersten Schritt auf folgende Grundlagen abzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf den zeitnahen Kaufpreis der Liegenschaft,</li> <li>- auf den zeitnahen Anlagewert der Liegenschaft,</li> <li>- auf ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten.</li> </ul>		
<p>81 Ist aufgrund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, so kann das kantonale Steueramt in einem zweiten Schritt für die individuelle Ermittlung des Verkehrswerts die hedonische Methode anwenden. Für die Ermittlung des Verkehrswerts mittels hedonischer Methode haben die Steuerpflichtigen mitzuwirken, indem sie insbesondere den zugestellten Fragebogen vollständig und wahrheitsgetreu ausfüllen und zusammen mit den verlangten Unterlagen fristgerecht einreichen. Werden der vollständig ausgefüllte Fragebogen oder die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, so ist der Vermögenssteuerwert nach pflichtgemäsem Ermessen zu schätzen (§§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 StG).</p> <p>Führt auch die hedonische Methode zu einem unsicheren Ergebnis, das nicht auf die Verletzung der Mitwirkungspflichten durch den Steuerpflichtigen zurückzuführen ist, so kann das kantonale Steueramt zur Ermittlung des Verkehrswerts in einem dritten Schritt ein amtliches Gutachten anordnen.</p>	<p>81 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.</p> <p>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).</p>	<p>Die hedonische Methode eignet sich nicht zur Bestimmung des Verkehrswertes sämtlicher Liegenschaften, z.B. bei Ertragswertobjekten. Es kann daher eine andere Art der Schätzung angebracht sein. Dabei kann vom kantonalen Steueramt sofern sachlich erforderlich auch ein amtliches Gutachten in Auftrag gegeben werden. Die Mitwirkung der Steuerpflichtigen ist bei einer individuellen Schätzung des Verkehrswertes einer Liegenschaft in der Regel notwendig.</p>
<p>82 Wird der Verkehrswert aufgrund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist der Vermögenssteuerwert</p>		

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf 70% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert weniger als 70% des Verkehrswerts beträgt,</li> <li>- auf 90% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 100% des Verkehrswerts beträgt.</li> </ul>		
<p><b>II. Eigenmietwert</b></p>		
<p>83 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.</p>		
<p>84 Bei der individuellen Schätzung des Eigenmietwerts ist in einem ersten Schritt auf folgende Grundlagen abzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf für vergleichbare Objekte an ähnlicher Lage bezahlte Mietpreise,</li> <li>- auf ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten über die erzielbare Marktmiete.</li> </ul>		
<p>85 Ist aufgrund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, so kann das kantonale Steueramt in einem zweiten Schritt für die individuelle Ermittlung des Marktmietwerts die hedonische Methode anwenden. Für die Ermittlung des Marktmietwerts mittels hedonischer Methode haben die Steuerpflichtigen mitzuwirken, indem sie insbesondere den zugestellten Fragebogen vollständig und wahrheitsgetreu ausfüllen und zusammen mit den verlangten Unterlagen fristgerecht einreichen. Werden der vollständig ausgefüllte Fragebogen oder die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, so ist der Eigenmietwert nach pflichtgemäsem Ermessen zu schätzen (§§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 StG). Führt auch die hedonische Methode zu einem unsicheren Ergebnis, das nicht auf die Verletzung der Mitwirkungspflichten durch den Steuerpflichtigen</p>	<p>85 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. Für die Ermittlung des Marktmietwerts haben die Steuerpflichtigen mitzuwirken. Werden die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, ist der Marktmietwert nach pflichtgemäsem Ermessen zu schätzen (§§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 StG).</p>	<p>Vgl. Erläuterungen zu Randziffer 81.</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>zurückzuführen ist, so kann das kantonale Steueramt zur Ermittlung des Marktmietwerts in einem dritten Schritt ein amtliches Gutachten anordnen.</p>		
<p>86 Wird der Eigenmietwert aufgrund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist er</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- auf 60% des Marktmietwerts festzulegen, wenn der Formelwert weniger als 60% des Marktmietwerts beträgt,</li><li>- auf 70% des Marktmietwerts festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 70% des Marktmietwerts beträgt.</li></ul>		
<p><b>E. Neufestsetzung von Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten</b></p>		
<p><b>I. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (zu Wohnzwecken) sowie industrielle und gewerbliche Liegenschaften</b></p>		
<p><b>1. Allgemeine Neubewertung</b></p>		
<p>87 Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind für die Steuerperiode 2009 allgemein nach dieser Weisung neu festzulegen.</p>	<p>87 Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind für die Steuerperiode 2025 allgemein nach dieser Weisung neu festzulegen.</p>	
<p>88 Unter Vorbehalt der Ziff. 89–91 bleiben die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung in den nachfolgenden Steuerperioden unverändert.</p>		
<p><b>2. Ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaften</b></p>		
<p>89 Eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften erfolgt in der laufenden Steuerperiode:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- für neu erstellte Liegenschaften,</li></ul>	<p>89 Eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften erfolgt:</p>	<p>Zur Klarstellung, dass die ausserordentliche Neubewertung in den genannten Fällen für die laufenden und spätere Steuerperioden zu erfolgen hat, wurde die Formulierung des Ingresses angepasst.</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden (siehe Ziff. 33),</li> <li>- nach Abbruch von Gebäuden,</li> <li>- nach Handänderungen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für neu erstellte Gebäude oder Gebäudeerweiterungen sowie neue Liegenschaften,</li> <li>- nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden (siehe Ziff. 33),</li> <li>- nach Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,</li> <li>- nach entgeltlichen Handänderungen unter unabhängigen Dritten.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Bei Handänderungen erfolgt eine ausserordentliche Neubewertung nach der Praxis bei Handänderungen, bei welchen ein verlässlicher Transaktionspreis unter unabhängigen Dritten vorliegt. Keine ausserordentliche Neubewertung erfolgt daher bei Handänderung aufgrund Erbschaft, Erbvorbezug, Erbteilung, Schenkung, Scheidung oder ehelichem Güterrecht.</p>
<p>90 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 gilt diese Weisung sinngemäss.</p>	<p>90 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.</p>	<p>Durch die neue Formulierung des letzten Satzes wird klargestellt, dass bei einer ausserordentlichen Neubewertung grundsätzlich die Regeln dieser Weisung, insbesondere auch die Regeln der individuellen Schätzung nach RZ 79 ff., Anwendung finden.</p>
<p>91 Bei in Bau begriffenen, zum Verkehrswert zu bewertenden Bauten ist der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft zu ermitteln, indem dem Landwert 60% der investierten Baukosten zugeschlagen werden.</p>	<p>91 Die in Bau begriffenen Bauten sind mit 60% der investierten Baukosten zu dem nach der Weisung zu ermittelnden Vermögenssteuerwert der Liegenschaft hinzuzuzählen.</p>	<p>Mit der neuen Formulierung wird klargestellt, dass im Falle von Neubauten auf bereits bebauten Grundstücken die Neubaute mit 60% der Baukosten berücksichtigt wird, während das bestehende Grundstück (Land und bestehende Bauten) nach den übrigen Regeln der Weisung zur Bestimmung des Vermögenssteuerwerts berücksichtigt wird.</p>
<p><b>II. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser</b></p>		
<p>92 Die Vermögenssteuerwerte von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie die Mietwerte von durch den</p>	<p>92 Die Vermögenssteuerwerte von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie die Mietwerte von durch den</p>	<p>Das Datum des Inkrafttretens der neuen Weisung ist anzupassen.</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsvorlage	Erläuterungen
<p>Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Wohnungen in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind ab Steuerperiode 2009 in jeder Steuerperiode nach den Bestimmungen dieser Weisung neu festzulegen.</p> <p>93 Ziff. 91 gilt sinngemäss.</p> <p><b>F. Inkrafttreten</b></p> <p>94 Diese Weisung gilt ab Steuerperiode 2009 (1. Januar 2010).</p>	<p>Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Wohnungen in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind ab Steuerperiode 2025 in jeder Steuerperiode nach den Bestimmungen dieser Weisung neu festzulegen.</p> <p>94 Diese Weisung gilt ab Steuerperiode 2025.</p>	<p>Das Datum des Inkrafttretens der neuen Weisung ist anzupassen. Die Weisung wird auf alle die Steuerperiode 2025 und darauffolgende Steuerperioden betreffenden Bewertungen von Liegenschaften und Festsetzungen von Eigenmietwerten angewendet.</p>