

## Eigenmietwert und Vermögenssteuer bei Wohneigentum

### Die steuerliche Bewertung von Liegenschaften und die Eigenmietwerte werden ab 2009 im Kanton Zürich angepasst

Die letzte gültige Weisung betreffend der Bewertung von Liegenschaften und der Festsetzung der Eigenmietwerte hat im Steuerjahr 2003 stattgefunden.

Gemäss Überprüfungen im Sommer 2007 liegen die Vermögenssteuerwerte inzwischen im Durchschnitt klar unter der nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu beachtenden Mindestwert von 70 % des Verkehrswerts. Die Eigenmietwertwerte liegen heute im Durchschnitt nur knapp über 60 % der Marktmiete.

Dementsprechend sind die heutigen Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum zu tief.

Die neue Weisung sieht in der Formel „Landwert + Zeitbauwert“ grundsätzlich keine Änderung vor. Geändert werden bei Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum u.a.

- Einschlag überbautes Land 10 % (bisher 20 %)
- Änderung Basiswerte wenn die Landfläche einen angemessenen Umschwung übersteigt
- Erhöhung Index bei Neubauten von 880 % auf 1'000 %
- Verminderung der Eigenmietwerte im % des Land- und Zeitbauwertes (von 3.75 % auf 3.5 % bei Einfamilienhäuser und von 4.75 % auf 4.25 % bei Stockwerkeigentum)

Die Regeln über die Möglichkeit der individuellen Schätzung des Verkehrswertes und des Eigenmietwerte werden nicht geändert.

Mit diesen Neubewertungen erhöht sich die Summe aller Eigenmietwerte um rund 180 Millionen Franken und diejenige der Vermögenssteuerwert um rund 16 Milliarden.

Bei den Staatssteuern rechnet der Kanton mit Mehreinnahmen von 25 Millionen Franken.