

Liegenschaften-Neubewertung 2009 Kanton Zürich

Im Gegensatz zu anderen Kantonen (z.B. Thurgau und Bern) kennt der Kanton Zürich bei der Besteuerung von Wohneigentum (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) keine Einzelbewertung der Liegenschaften.

Im Kanton Zürich erfolgt die Bewertung von Liegenschaften schematisch und formelmässig. Der Regierungsrat erlässt die entsprechenden Dienstanweisungen.

Die letzte Anpassung der Liegenschaftswerte wurde im 2003 vorgenommen. 2008 fand eine umfassende Überprüfung statt.

Diese Überprüfung ergab eine zunehmende Verschiebung der Preise innerhalb des Kantons, eine generelle Erhöhung der Baulandpreise und der Baukosten. Es ergab sich das Fazit, dass die Liegenschaftswerte ausserhalb der gesetzlich zulässigen Bandbreiten (Eigenmietwert 60 – 70 % des Markmietzinses, Vermögenssteuerwert 70 – 100 % des Verkehrswertes) liegen.

Anhand dieser Überprüfung hat der Regierungsrat am 12. August 2009 die neue Weisung für die Liegenschaftsbewertung ab der Steuerperiode 2009 erlassen.

Die durchschnittlichen Erhöhungen bei Einfamilienhäusern betragen beim Vermögenssteuerwert 15.7 % und beim Eigenmietwert 8.8 %.

Die Erhöhungen sind in jedem Fall dahingehend zu überprüfen, ob die Steuerwerte in der Bandbreite von 70 – 100 % des Verkehrswertes und/oder 60 – 70 % der Marktmiete liegen. Ist dies nicht der Fall sollten die erhöhten Steuerwerte nicht unverändert in die Steuererklärung übernommen werden.

Zu prüfen sind auch Einzelfälle wie:

Geruchsimmissionen, Waldabstandslinien, grosser Umschwung, denkmalpflegerische Bauteile, Transportzuschlag, Einzelobjektzuschlag, Altersentwertung (Höchstbetrag normalerweise 30 %), Hanglage, gemeinsame Heizzentrale.

Alle diese Punkte können zu einer Veränderung der Steuerwerte führen.

Wenn die Steuerwerte gegenüber der Berechnung des Steueramtes verändert werden, sollte der Steuererklärung eine entsprechende Begründung beigelegt werden.