



Kanton Zürich
Finanzdirektion



Ernst Stocker
Regierungsrat

Walcheplatz 1
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 33 02
Fax +41 43 259 51 50
finanzdirektion@fd.zh.ch
www.zh.ch/fd

per Email

An die Adressaten gemäss Verteiler

8. Februar 2024

Vernehmlassung zur Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die letzte Anpassung der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte erfolgte 2009. In Entscheiden vom 11. November 2020 (SB.2020.00088) und vom 14. Februar 2020 (1 ST.2019.121) haben das Verwaltungs- und das Steuerrekursgericht entschieden, dass für eine Vielzahl von Liegenschaften im Kanton Zürich die aufgrund der bestehenden Weisung formelmässig festgelegten Vermögenssteuerwerte heute deutlich unter dem Verkehrswert lägen. Die Vermögenssteuerwerte seien daher nicht mehr bundesrechtskonform und müssten angepasst werden.

Nach den bundesrechtlichen Vorgaben dürfen die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften nicht tiefer als 70 Prozent des Verkehrswerts und die Eigenmietwerte nicht tiefer als 60 Prozent der Marktmiete liegen. Ein vom kantonalen Steueramt in Auftrag gegebenes Fachgutachten der Wüest Partner AG von 2021 hat darauf festgestellt, dass seit dem Inkrafttreten der Weisung 2009 im Kanton Zürich die Verkehrswerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Mittel um über 50 Prozent und die Mieten von Mietwohnungen um rund 15 Prozent gestiegen sind. Aufgrund dieser Entwicklung der Grundstückspreise ist eine allgemeine Neubewertung der Grundstücke unumgänglich.

Nach öffentlicher Ausschreibung vergab die Finanzdirektion den Auftrag der Neufestlegung der notwendigen Parameter zur Bestimmung der Vermögenssteuerwerte und der Eigenmietwerte der Grundstücke im Kanton am 2. September 2022 an die Wüest Partner AG. Das kantonale Steueramt hat darauf in Zusammenarbeit mit Wüest Partner AG und Vertretern der Gemeinden einen Entwurf der neuen Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte erstellt.

Der Regierungsrat hat am 24. Januar 2024 die Finanzdirektion ermächtigt, das Vernehmlassungsverfahren zum Entwurf der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025) durchzuführen. Gerne unterbreiten wir Ihnen diesen Entwurf zur Stellungnahme. Bitte beachten Sie dabei folgende Punkte:



- Die Vernehmlassungsunterlagen umfassen neben dem Ermächtigungsbeschluss des Regierungsrates mit Erläuterungen und dem Weisungsentwurf (Regierungsratsbeschluss vom 24. Januar 2024 betreffend Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025); Ermächtigung zur Vernehmlassung) auch den Anhang zur Weisung mit den massgeblichen Landwerten und Ableitungssätzen Eigenmietwerte sowie den Ergebnisbericht von Wüest Partner AG „Überarbeitung Weisung LNB 2009“ vom 22. Dezember 2023. Die Vernehmlassungsunterlagen sind abrufbar unter [zh.ch/de/steuern](https://www.zh.ch/de/steuern). Die neuen Lageklassenpläne sind aufgeschaltet auf dem GIS-Browser (maps.zh.ch; Lageklassen 2025).
- Die Vernehmlassung dauert vom 8. Februar 2024 **bis zum 8. Mai 2024**.
- Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme elektronisch an die folgende Adresse: rueckmeldungen-steueramt@zh.ch.
- Fragen zur Vernehmlassungsvorlage richten Sie bitte an das Sekretariat der Geschäftsleitung des Steueramtes (rueckmeldungen-steueramt@zh.ch).

Für Ihre wertvolle Mitarbeit danken wir Ihnen.

Freundliche Grüsse

Ernst Stocker
Regierungsrat

Anhang

Liste der Vernehmlassungsadressaten

Gemeinweisen und ihre Organisationen

- Politische Gemeinden des Kantons Zürich
- Gemeindepräsidentenverband Kanton Zürich (GPV)

Politische Parteien

- Alternative Liste (AL)
- Christlich-soziale Partei (CSP)
- Die Mitte (Mitte)
- Eidgenössisch-Demokratische Union (EDU)
- Evangelische Volkspartei (EVP)



- Freisinnig-Demokratische Partei (FDP)
- Grüne Partei (Grüne)
- Grünliberale (GLP)
- Sozialdemokratische Partei (SP)
- Schweizerische Volkspartei (SVP)

Verbände

- Hauseigentümerverband Kanton Zürich
- Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Direktionen des Regierungsrates und Staatskanzlei