



Kanton Zürich
Regierungsrat

Medienmitteilung

17. September 2024

kommunikation@sk.zh.ch
www.zh.ch

Neue Steuerwerte für Liegenschaften – Regierungsrat beantragt Härtefallregelung

Aufgrund zweier Gerichtsentscheide passt der Regierungsrat die Weisung zur Bewertung der Liegenschaften und zum Eigenmietwert der heutigen Situation an. Die neue Weisung tritt auf den 1. Januar 2026 in Kraft. Auf den gleichen Zeitpunkt strebt der Regierungsrat die Schaffung einer Gesetzesgrundlage für die Wiedereinführung einer Härtefallregelung an.

Die Vermögenssteuerwerte für Liegenschaften sind laut dem Steuerrekurs- und dem Verwaltungsgericht nicht mehr bundesrechtskonform. Die Gerichte hielten in zwei Entscheidungen fest, dass die heutigen Steuerwerte wegen der allgemeinen Marktentwicklung in etlichen Fällen deutlich unter der zulässigen Bandbreite lägen. Ein nach den Gerichtsurteilen in Auftrag gegebenes Fachgutachten bestätigte den Befund. Experten der Wüest Partner AG kamen zum Schluss, dass die Verkehrswerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Kanton Zürich seit der letzten Neubewertung im Jahr 2009 um durchschnittlich über 50 Prozent gestiegen waren. Der Anstieg ging hauptsächlich auf die Entwicklung der Landwerte zurück. Die Marktmieten stiegen laut dem Gutachten um durchschnittlich 15 Prozent.

Aus diesen Gründen musste das kantonale Steueramt zusammen mit externen Fachexperten der Wüest Partner AG die Weisung über die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte überarbeiten (zur Berechnung siehe Box 1). Die Überarbeitung war aufgrund der Gerichtsurteile zwingend und musste ungeachtet der politischen Diskussion um die Abschaffung des Eigenmietwerts vollzogen werden. Seit mehreren Jahren wird in Bern über einen Systemwechsel bei der Besteuerung von selbstbewohntem Wohneigentum diskutiert. Schon 2019 hatte sich der Regierungsrat gegenüber dem Bund für eine konsequente Abschaffung des Eigenmietwerts ausgesprochen. Ein Entscheid steht immer noch aus.

Wiedereinführung einer Härtefallregel

Die überarbeitete Weisung führt zu einem Anstieg der Vermögenssteuerwerte um durchschnittlich 48 Prozent. Die Eigenmietwerte steigen für Einfamilienhäuser um durchschnittlich 11 Prozent und für Stockwerkeigentum um durchschnittlich 10 Prozent. Es ist mithin davon auszugehen, dass die höheren Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte künftig auch zu einer höheren Anzahl an Härtefällen führen werden.

Der Regierungsrat strebt daher die Wiedereinführung einer Härtefallregelung an. Dies umso mehr, als eine Härtefallregelung auch in der Vernehmlassung zur neuen Weisung von verschiedenen Anspruchsgruppen gefordert wurde. Die alte Härtefallregelung hatte die Finanzdirektion aufheben müssen, nachdem das Verwaltungsgericht festgestellt hatte, dass es hierfür an einer gesetzlichen Grundlage fehlt. Gemäss dem Antrag an den Kantonsrat soll im Steuergesetz ein Einschlag auf dem Eigenmietwert verankert werden, wenn der Eigenmietwert im Verhältnis zu den verfügbaren Einkünften und Vermögenswerten eines Haushalts auf Dauer zu einer übermässigen steuerlichen Belastung führt. Die kantonale Härtefallregelung dient als Übergangslösung bis zum Inkrafttreten einer allfälligen Gesetzesgrundlage auf Bundesebene. Die Einführung einer solchen Bundesregelung ist das

Ziel einer parlamentarischen Initiative, die der Kantonsrat vor den Sommerferien vorläufig unterstützt hat.

Der Regierungsrat setzt die neue Weisung auf den 1. Januar 2026 in Kraft, damit gleichzeitig auch – vorbehältlich der parlamentarischen Beratungen – die kantonale gesetzliche Härtefallregelung eingeführt werden könnte. Die Steuerpflichtigen erhalten die neuen Liegenschaftsbewertungen (Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert) Anfang 2027 zusammen mit der Steuererklärung 2026.

Sämtliche Parameter überprüft und angepasst

Für die neue Weisung wurden sämtliche massgeblichen Grössen überprüft. Zum Beispiel wurden neben der Einteilung der Lageklassen wo notwendig auch deren Anzahl angepasst. So gibt es für die Stadt Zürich neu 9 statt 7 Lageklassen und für die Stadt Winterthur 7 statt 5. Die Landwerte wurden für jede Zürcher Gemeinde und Lageklasse neu ermittelt. Sie werden im Anhang zur Weisung detailliert aufgeführt. Zur Berücksichtigung der Altersentwertung kann der Neubauwert eines Gebäudes neu um bis zu 40 statt wie bisher zu 30 Prozent reduziert werden, was insbesondere langjährigen Eigentümerinnen und Eigentümern älterer Liegenschaften zugutekommt. Dieser neue Höchstsatz wurde in der Vernehmlassung von verschiedener Seite beantragt.

Zur Berechnung des Eigenmietwerts von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum wird neu ein pro Gemeinde geltender Ableitungssatz festgelegt. Die Ableitungssätze liegen für Einfamilienhäuser zwischen 1,7 und 3,5 Prozent (bisher einheitlich 3,5 Prozent) und für Stockwerkeigentum zwischen 2,1 und 4,2 Prozent (bisher 4,25 Prozent). Mit individuellen Sätzen kann den unterschiedlichen regionalen Entwicklungen der Liegenschaftspreise im Verhältnis zu den Mieten in den Gemeinden besser Rechnung getragen werden. Auch der bisher einheitliche Kapitalisierungssatz zur Bestimmung des Ertragswerts von Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern wird aufgegeben. Neu wird pro Gemeinde ein Kapitalisierungssatz festgelegt, was auch in der Vernehmlassung verschiedentlich beantragt wurde. Die neuen Sätze liegen in einer Bandbreite zwischen 4,8 und 6,5 Prozent.

Die neuen Bewertungen führen zu Ergebnissen, welche die Vorgaben der Steuergesetze und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wieder erfüllen. Laut einer Schätzung des kantonalen Steueramts führen die Erhöhungen für den Kanton zu Mehreinnahmen von rund 45 Mio. Franken bei der Einkommenssteuer und von rund 40 Mio. Franken bei der Vermögenssteuer. Für die Gemeinden sind Mehreinnahmen in der gleichen Grössenordnung zu erwarten.

Die Regierungsratsbeschlüsse [Nr. 896/2024](#) und [Nr. 917/2024](#) sind unter [zh.ch/rrb](https://www.zh.ch/rrb) verfügbar.

Die **Medienkonferenz** wird **live im Internet** unter [zh.ch/live](https://www.zh.ch/live) übertragen. Die Aufzeichnung wird anschliessend unter [zh.ch/news](https://www.zh.ch/news) verfügbar sein.

Wie wird eine Liegenschaft steuerlich bewertet?

Für den Vermögenssteuerwert eines Einfamilienhauses gilt die Formel «Landwert + Zeitbauwert». Die massgebenden Landwerte werden pro Gemeinde und Lageklasse festgelegt. Jedes Grundstück ist einer Lageklasse zugeordnet. Der Zeitbauwert wird aus dem Basiswert der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich abgeleitet. Der Eigenmietwert ist ein Prozentanteil vom Vermögenssteuerwert.

Für den Vermögenssteuerwert von Stockwerkeigentum gilt die Formel «Landwertanteil + Zeitbauwertanteil».

Folgende Beispiele zeigen die Auswirkungen der neuen Weisung:

Beispiel 1: Rentner-Ehepaar mit Einfamilienhaus in Seuzach

Baujahr:	1984
Steuerbares Einkommen:	77'600 Fr.
Steuerbares Vermögen:	617'000 Fr.
Vermögenssteuerwert bisher:	517'000 Fr.
Vermögenssteuerwert neu:	633'000 Fr.
Eigenmietwert bisher:	18'100 Fr.
Eigenmietwert neu:	17'700 Fr.
Steuerbelastung bisher:	7'855 Fr.
Steuerbelastung neu:	8'020 Fr.
Steuerliche Mehrbelastung: (Kantons-, Gemeinde- und Bundessteuer)	165 Fr.

Beispiel 2: Vierköpfige Familie mit Eigentumswohnung in der Stadt Zürich

Baujahr:	1990
Steuerbares Einkommen:	138'000 Fr.
Steuerbares Vermögen:	100'000 Fr.
Vermögenssteuerwert bisher:	500'000 Fr.
Vermögenssteuerwert neu:	1'083'000 Fr.
Eigenmietwert bisher:	19'900 Fr.
Eigenmietwert neu:	24'900 Fr.
Steuerbelastung bisher:	20'920 Fr.
Steuerbelastung neu:	22'928 Fr.
Steuerliche Mehrbelastung: (Kantons-, Gemeinde- und Bundessteuer)	2'008 Fr.

Beispiel 3: Vierköpfige Familie mit Eigentumswohnung in der Stadt Bülach

Baujahr:	2010
Steuerbares Einkommen:	103'000 Fr.
Steuerbares Vermögen:	370'000Fr.
Vermögenssteuerwert bisher:	770'000 Fr.
Vermögenssteuerwert neu:	820'000 Fr.
Eigenmietwert bisher:	20'600 Fr.
Eigenmietwert neu:	22'900 Fr.
Steuerbelastung bisher:	12'291 Fr.
Steuerbelastung neu:	12'777 Fr.
Steuerliche Mehrbelastung: (Kantons-, Gemeinde- und Bundessteuer)	486 Fr.