

## Auszug aus dem Protokoll

Zirkularbeschluss vom 2. Mai 2024

---

43	9	Ressourcen und Support
	9.1	Steuern
	9.1.1	Staats- und Gemeindesteuern
	9.1.1.3	Liegenschaftenbewertungen

### Vernehmlassung zur Liegenschaftenneubewertung 2025

*öffentlich*

---

#### Ausgangslage

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 und vom 14. Februar 2020 haben das Verwaltungs- und das Steuerrekursgericht entschieden, dass für eine Vielzahl von Liegenschaften im Kanton Zürich, welche 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 % des Verkehrswerts und die Eigenmietwerte nicht tiefer als 60 % der Marktmiete liegen. Ein vom kantonalen Steueramt in Auftrag gegebenes Fachgutachten der Wüest Partner AG von 2021 hat festgehalten, dass seit dem Inkrafttreten der Weisung 2009 im Kanton Zürich die Verkehrswerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Mittel um 50 % und die Mieten von Mietwohnungen um rund 15 % gestiegen sind. Aufgrund dieser Entwicklung der Grundstückpreise ist eine allgemeine Neubewertung der Grundstücke unumgänglich.

Das kantonale Steueramt hat in der Zwischenzeit 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 Entwurf liegt nun vor.

In der Folge hat der Regierungsrat mit Schreiben vom 8. Februar 2024 die involvierten Parteien aufgefordert, sich bis am 8. Mai 2024 dazu vernehmen zu lassen.

#### Erwägungen

Aufgrund der Entscheide des Verwaltungs- und des Steuerrekursgerichts und der Feststellungen des Gutachtens, insbesondere der darin aufgezeigten Entwicklung der Grundstückpreise, musste eine Neubewertung der Grundstücke vorgenommen und eine neue Weisung erarbeitet werden. Dazu war eine Neubewertung der Lageklassen in sämtlichen Gemeinden des Kantons und die Überprüfung sämtlicher Parameter für die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte unter Beizug von externen Fachspezialisten vorzunehmen. Die bestehenden Lageklassen zur Bestimmung der Landwerte wurden in jeder Gemeinde von der Wüest Partner AG systematisch überprüft und wo notwendig angepasst. Nicht nur die Einteilung der Lageklassen, sondern auch die Anzahl der Lageklassen wurde wo notwendig angepasst – in Lindau von ursprünglich 5 Lageklassen Erhöhung um 1 Lageklasse auf insgesamt 6. Die einzelnen Umteilungen in der Lageklasse sind plausibel und nachvollziehbar.

Die neue Weisung entspricht, was Aufbau sowie Wortlaut der einzelnen Bestimmungen anbelangt, grundsätzlich der bisherigen Weisung 2009. Diese Weisung wurde nur in einzelnen Punkten geändert. Mit diesen Änderungen soll erreicht werden, dass die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte in den erwähnten Bandbreiten liegen.

### **Vernehmlassungsantwort:**

Aufgrund der Preisentwicklung am Liegenschaftenmarkt im Kanton Zürich ist klar, dass die Weisung 2009 nicht mehr zeitgemäss ist. Am Mecano der neuen Weisung muss unseres Erachtens nichts geändert werden. Die neue Weisung erfüllt die bundesrechtlichen Vorgaben wieder. Die Weisung führt zu Vermögenssteuerwerten, die bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 49 % und bei Stockwerkeigentum um 48 % gegenüber den Werten gemäss der Weisung 2009 ansteigen. Weiter führt die Weisung 2025 zu Eigenmietwerten, die bei Einfamilienhäusern im kantonalen Mittel um 11 % und beim Stockwerkeigentum um 10 % über den Werten gemäss der Weisung 2009 liegen.

### **Der Gemeinderat beschliesst**

1. Die Überarbeitung der Weisung des Regierungsrates über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 wird begrüsst.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an
  - rueckmeldungen-steueramt@zh.ch
  - Akten
  - Bereich Steuern
  - Webseite

**Gemeinderat Lindau**



Bernard Hosang  
Gemeindepräsident



Sandra Markovic  
Gemeindeschreiberin

versandt am: - 3. Mai 2024