

**Weisung des Regierungsrates  
an die Steuerbehörden über die Bewertung von  
Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte  
(Übergangsweisung 1996)**

(vom 7. Februar 1996)

*Der Regierungsrat,*

gestützt auf §§ 20 Abs. 2 und 34 Abs. 2 des Steuergesetzes,

*beschliesst:*

I. Die Steuerbehörden werden gestützt auf den Entscheid des Verwaltungsgerichtes vom 19. Dezember 1995 (SB.95.00025) und den Erläuterungsbeschluss vom 11. Januar 1996 (EG.96.00001) angewiesen, bei allen offenen Einschätzungen ab Steuerjahr 1993 die Festsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von Liegenschaften auf der Grundlage der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 8. September 1982 (Weisung 1982) sowie der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Erhöhung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von Liegenschaften vom 27. April 1988 (Weisung 1988) vorzunehmen, wobei jedoch folgende Änderungen zu berücksichtigen sind:

**1. Vermögenssteuerwerte**

**a) Unbebautes Land, Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum**

Die sich aufgrund der Weisungen 1982 und 1988 ergebenden Vermögenssteuerwerte sind zu erhöhen

- für unüberbautes Land und Einfamilienhäuser um 100% und
- für Stockwerkeigentum um 50%.

Von der Erhöhung ausgenommen sind

- die Vermögenssteuerwerte von vermieteten Einfamilienhäusern und
- die Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum,

die im Steuerjahr 1991 oder später erstmals bewertet oder gestützt auf Ziffern 63–66 der Weisung 1982 einer ausserordentlichen Neubewertung unterzogen wurden; diesfalls ist ausschliesslich die Weisung 1982 massgebend.

### **b) Mehrfamilien- und Geschäftshäuser**

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sind zum Ertragswert zu bewerten.

Der Ertragswert ist nach den Ziffern 26, 27 und 37 der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 10. Juni 1992 (Weisung 1992) zu ermitteln.

Für die Bewertung massgebend ist der für die Einkommenseinschätzung 1993 massgebliche Bruttoertrag, für Neubewertungen in späteren Steuerjahren der Bruttoertrag der Liegenschaft im Zeitpunkt der Neubewertung.

Eine ausserordentliche Neubewertung der Liegenschaften erfolgt in sinngemässer Anwendung der Ziffern 63–66 der Weisung 1982.

### **c) Industrielle oder gewerbliche Liegenschaften**

Die Vermögenssteuerwerte von industriellen oder gewerblichen Liegenschaften sind nach den Ziffern 11 und 38–49 der Weisung 1992 und den im Anhang zu dieser Weisung festgesetzten Landwerten zu ermitteln.

Die Altersentwertung ist in der Regel bis zum Kalenderjahr 1993 bzw. bis zu dem Jahr zu berechnen, in dem eine Neubewertung oder eine ausserordentliche Neubewertung im Sinn der Ziffern 63–66 der Weisung 1982 vorzunehmen ist.

## **2. Eigenmietwerte**

### **a) Einfamilienhäuser**

Die sich aufgrund der Weisungen 1982 und 1988 ergebenden Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern sind in den Regionen gemäss Ziffer 40 der Weisung 1982 wie folgt zu erhöhen:

- in den Regionen A–C um 15%
- in der Region D um 25%
- in der Region E um 30%

**b) Stockwerkeigentum**

Die sich aufgrund der Weisungen 1982 und 1988 ergebenden Eigenmietwerte von Stockwerkeigentum sind im ganzen Kanton um 15% zu erhöhen.

Von der Erhöhung ausgenommen sind die Eigenmietwerte von Stockwerkeigentum, die in Anwendung der Weisung 1982 im Steuerjahr 1991 oder später nach der Vergleichsmethode neu bewertet wurden; diesfalls ist ausschliesslich die Weisung 1982 massgebend.

**c) Selbstbewohnte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

Die Eigenmietwerte von selbstgenutzten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Stockwerkeigentum) sind nach den Ziffern 54–57 der Weisung 1992 festzulegen; vorbehalten bleibt ein allfälliger Unternutzungsabzug gemäss Ziffer 44 der Weisung 1982.

**3. Ergänzende Bestimmungen**

Gestützt auf den Entscheid des Verwaltungsgerichtes vom 31. Oktober 1995 (SB.94.00047; ZStP 1995, 305 ff.) ist zudem darauf zu achten, dass

- der Eigenmiet- und Vermögenssteuerwert der Liegenschaft im Einzelfall 90% des tatsächlich erzielbaren Mietzinses bzw. des tatsächlich erzielbaren Verkaufserlöses im Zeitpunkt der Bewertung nicht übersteigen,
- der Eigenmiet- und Vermögenssteuerwert der Liegenschaft in der Regel im Einzelfall 60% des tatsächlich erzielbaren Mietzinses bzw. des tatsächlich erzielbaren Verkaufserlöses im Zeitpunkt der Bewertung nicht unterschreiten

darf.

II. Diese Weisung tritt ab sofort in Kraft und findet Anwendung auf alle offenen Einschätzungen ab Steuerjahr 1993.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt und in der Gesetzessammlung.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Der Staatsschreiber:  
Homberger Husi