

**Weisung des Regierungsrates
an die Steuerbehörden über die Bewertung
von Liegenschaften und die Festsetzung
der Eigenmietwerte**

(vom 21. August 1996)

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 20 Abs. 2, 34 Abs. 2 und 35 des Steuergesetzes,

beschliesst:

Die Steuerbehörden werden angewiesen, die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften nach Massgabe der folgenden Vorschriften festzusetzen.

I. Vermögenssteuerwerte

A. Landwirtschaftliche Liegenschaften

Landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich beworbene Liegenschaften werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet. 1

Als landwirtschaftlich beworbene Liegenschaften gelten ausser den bäuerlichen Heimwesen insbesondere Kleinheimwesen sowie Liegenschaften mit den erforderlichen Gebäuden, die Baumschulen, Blumen- gärtnereien, Gemüse- gärtnereien oder Hühnerfarmen dienen. Auch einzelne land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet. 2

Die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Liegenschaften erfolgt nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften. Bei der Bewertung von anderen zum Ertragswert zu bewertenden Liegenschaften sind diese Normen sinn- gemäss anwendbar. 3

B. Steuerlich massgebende Werte für unüberbautes Land

1. Allgemeines

- 4 Bauland, das landwirtschaftlich beworben wird, ist nach den Ziffern 1–3 zu bewerten. Eine Bewertung zum Verkehrswert gemäss den folgenden Ziffern greift nur Platz, wenn feststeht, dass das Land unmittelbar vor der Überbauung steht, wie z. B. wenn bisher landwirtschaftlich beworbenes Bauland veräussert wird und der neue Eigentümer ein Gesuch um Baubewilligung einreicht.
- 5 Der Verkehrswert von Bauland richtet sich im allgemeinen nach den örtlichen Verhältnissen (Grösse, Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde, Verkehrsverhältnisse) und im besonderen nach der Lage der Liegenschaft, ihrer Erschliessung und Überbaumungsmöglichkeit usw.

2. Bauland-Kategorien

- 6 Vorbehältlich der Ziffern 12 und 13 wird unüberbautes, nicht landwirtschaftlich beworbenes Land aufgrund der Zonenordnung folgenden Bauland-Kategorien zugeordnet:
- Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum, d. h. Bauland für Wohnbauten, jedoch ohne solches, auf dem vorwiegend Einfamilienhäuser erstellt werden können.
 - Bauland für Einfamilienhäuser, d. h. Bauland, auf dem vorwiegend Einfamilienhäuser erstellt werden können.
 - Bauland für Geschäftshäuser, d. h. Bauland, auf dem vorwiegend zur geschäftlichen Nutzung bestimmte Bauten (Geschäftshäuser im Sinne der Ziffer 29) errichtet werden können.
 - Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten.

3. Festlegung der steuerlich massgebenden Landwerte

- 7 Die steuerlich massgebenden Landwerte werden in Zusammenarbeit mit den Gemeinden durch Sachverständige, die von der Finanzdirektion beauftragt werden, festgelegt.
- Dabei ist unter anderem zu berücksichtigen, dass
- eine ausreichende Zahl von Vergleichshandänderungen in den einzelnen Gemeinden fehlt, weshalb die steuerlich massgebenden Landwerte auf indirektem Weg zu ermitteln sind;
 - die festzulegenden Werte, trotz der nachstehenden Differenzierungen, auf eine Vielzahl von Fällen zur Anwendung gelangen, weshalb Zurückhaltung geboten ist.

Im übrigen hängt die Ermittlung der steuerlich massgebenden Landwerte von der Bauland-Kategorie ab.

Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Für jede Gemeinde wird eine Preisbandbreite festgelegt. 8

Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten Lageklassen zugeordnet. Im Rahmen der Preisbandbreite wird für jede Lageklasse der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Lage der Gemeinde innerhalb des Kantons,
- Vergleichspreise für unüberbaute und überbaute Grundstücke in der Gemeinde,
- Lage der Grundstücke innerhalb der Gemeinde,
- mittlere Preise für unüberbaute Grundstücke im ganzen Kanton.

Bauland für Einfamilienhäuser

Der Landwert beträgt 70% der gemäss Ziffer 8 ermittelten Landwerte für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum. 9

Bauland für Geschäftshäuser

Mit einem Zentrum-Peripherie-Modell werden die Gemeinden bestimmten Gemeindetypen zugeteilt. Aufgrund von Vergleichshandänderungen an entsprechendem Bauland werden für die einzelnen Gemeindetypen in der Regel einheitliche Landwerte festgelegt. 10

Bauland für industrielle und gewerbliche Bauten

Es ist gemäss Ziffer 10 vorzugehen. 11

4. Kiesland

Kiesland, welches ausgebeutet wird oder zur unmittelbaren Ausbeutung erworben wurde, wird bis zur Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung zum Verkehrswert besteuert. Als Verkehrswert gilt der Preis, der im betreffenden Gebiet für unausgebeutetes bzw. teilweise oder ganz ausgebeutetes Kiesland bezahlt wird. 12

5. Anderes unüberbautes, nicht landwirtschaftlich beworbenes Land

- 13 Anderes unüberbautes, auf längere Sicht nicht landwirtschaftlich beworbenes Land, wie Lagerplätze, Campingplätze usw., wird zum Verkehrswert besteuert. Soweit das Land in der Bauzone liegt, sind die Ziffern 7 ff. sinngemäss anwendbar.

6. Besondere Verhältnisse

- 14 Liegt im Einzelfall der tatsächliche Landwert wesentlich tiefer als der steuerlich massgebende Wert gemäss den Ziffern 7 ff., wie z. B. bei:
- ausserordentlichen Lärm- oder anderen Immissionen, denen nicht schon bei der Zuteilung zur betreffenden Lageklasse Rechnung getragen wurde,
 - entsprechenden privat- oder öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen,
- so wird, vorbehältlich des Nachweises, eine entsprechende Reduktion vorgenommen.

C. Grenzfälle

- 15 Ist fraglich, ob eine Landparzelle als landwirtschaftlich beworben betrachtet werden kann, zum Beispiel bei Restgrundstücken aus dem früheren Landwirtschaftsbetrieb des Pflichtigen, bei über einen angemessenen Umschwung von Wohnhäusern, insbesondere von Einfamilienhäusern und Ferienhäusern hinausgehenden Landflächen grösseren Ausmasses, Parkanlagen, ausgeschiedenen Gartenparzellen (Pünthen) und landwirtschaftlichen Charakter aufweisenden Landreserven von Industrie- und Gewerbebetrieben, so wird auf Begehren des Pflichtigen die Bewertung zum Ertragswert vorgenommen, sofern dieser nach Orientierung über die Vermögensnachbesteuerung durch unterschriftliche Protokollerklärung die Bewertung und für den Fall der Veräusserung, Überbauung oder Belastung mit Eigentumsbeschränkungen auch die Vermögensnachbesteuerung anerkennt.

D. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken**1. Allgemeine Grundsätze**

- 16 Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken ist nach den folgenden Formeln zu berechnen:

Einfamilienhäuser: Landwert + Zeitbauwert

Stockwerkeigentum: Landwertanteil + Zeitbauwertanteil

Als Einfamilienhäuser gelten Gebäude, deren Installationen sowie Zugang zu den Räumen eine getrennte Nutzung durch mehr als einen Haushalt ausschliessen. In bestehende Wohneinheiten eingebaute zusätzliche Kleinwohnungen (≤ 3 Zimmer) gelten nicht als selbständige Haushalte. 17

Für die Bewertung von Stockwerkeigentum werden der Landwert und der Basiswert der Baute im Verhältnis der Wertquoten aufgeteilt (Art. 712e ZGB). 18

2. Landwert

Bei der Bewertung von mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken überbautem Land ist auszugehen von: 19

- den Bauland-Kategorien (Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum bzw. Bauland für Einfamilienhäuser) gemäss Ziffern 8 und 9;
- den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes unüberbautes Land gelten, wobei dem Umstand der Überbauung durch einen Einschlag von 20% Rechnung zu tragen ist.

Die Zuordnung zu den Bauland-Kategorien gemäss Ziffern 8 und 9 erfolgt aufgrund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land nach Massgabe der Zonenordnung. 20

Mit Einfamilienhäusern oder Stockwerkeigentum überbautes Land, das ausserhalb der Bauzone liegt, wird ebenfalls einer bestimmten Lageklasse im Sinne von Ziffer 8 zugeordnet. 21

3. Zeitbauwert

Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung. 22

Der Neubauwert ist auf 720% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswertes festzusetzen. 23

Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 1997. Sie beträgt pro Jahr 1% des Neubauwertes, jedoch höchstens 40%. 24

Als Erstellungsjahr des Gebäudes ist in der Regel das Erstellungsjahr gemäss Gebäudeversicherungsschätzung massgebend. Sind spätere Investitionen am Gebäude einem Neubau gleichzusetzen (was beispielsweise der Fall ist, wenn ausser den Grundmauern und der Gebäudefassade das Gebäude neu erstellt wurde), ist für die Berechnung der 25

Altersentwertung der Zeitpunkt dieser Investitionen als Erstellungsjahr massgebend.

- 26 Befinden sich in einem Gebäude gemeinschaftlich genutzte, mehreren Gebäuden dienende Anlagen und Einrichtungen, wie Heizungen, Schutzräume, Autoeinstellplätze usw., so ist der Wert dieser gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen auf die beteiligten Bauten aufzuteilen. Der Basiswert von solchen gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen ist in den Schätzungsprotokollen der Gebäudeversicherung separat ausgewiesen.

4. Besondere Verhältnisse

- 27 Auf Verlangen des Steuerpflichtigen können bei der Berechnung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, vorbehältlich des entsprechenden Nachweises, folgende Korrekturen vorgenommen werden:
- beim Landwert, soweit sich dieser bei einer Veräusserung nicht in einem entsprechenden Erlös niederschlagen würde, weil die Landfläche einen angemessenen Umschwung übersteigt, und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung der Ziffern 14 oder 15 Rechnung getragen wurde;
 - beim Zeitbauwert, wenn dieser wesentlich durch Elemente erhöht wird, die sich bei einer Veräusserung nicht in einem entsprechenden Erlös niederschlagen würden.

E. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

1. Allgemeine Grundsätze

- 28 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken sind zum Ertragswert zu bewerten.
- 29 Als Geschäftshäuser gelten Liegenschaften, deren Ertrag überwiegend durch die geschäftliche Nutzung bestimmt wird (Bank-, Büro- und Ladengebäude mit kleinem Wohnanteil usw.).

2. Ertragswert

Ertragswert von Mehrfamilienhäusern

- 30 Zur Ermittlung des Ertragswertes von Mehrfamilienhäusern ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren.

Der Ertrag bestimmt sich nach der Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen. Ein allfälliger Mietwert der vom Eigentümer und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen selbst genutzten Räume ist, ohne Berücksichtigung eines eventuellen Einschlags gemäss Ziffer 58, zum Mietertrag hinzuzuzählen. Wurden Mieter vertraglich zur Übernahme von üblicherweise vom Eigentümer zu tragende Unterhaltskosten und Abgaben verpflichtet, so ist der Wert dieser Leistungen zum vereinbarten Mietzins hinzuzuzählen. Ausser Betracht fallen Vergütungen der Mieter für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung. 31

Bei nicht-, nur teilweise vermieteten Objekten oder bei offenkundig zu Vorzugsbedingungen vermieteten Objekten ist der erzielbare Ertrag in die Berechnung einzubeziehen. 32

Die Kapitalisierungssätze basieren auf dem Zinssatz für alte, variable Ersthypotheken der Zürcher Kantonalbank, Stand per 1. September des dem Steuerjahr vorangehenden Kalenderjahres. Je nach Alter der Liegenschaft ergeben sich für Unterhalt und Verwaltung der Liegenschaft folgende prozentuale Zuschläge: 33

| Alter der Liegenschaft | Zuschlag in % |
|------------------------|---------------|
| 1-15 Jahre | 2,0 |
| 16-30 Jahre | 2,5 |
| 31-50 Jahre | 3,0 |
| 51 Jahre und mehr | 3,5 |

Ertragswert von Geschäftshäusern

Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren. Es gelten die Kapitalisierungssätze für Mehrfamilienhäuser (Ziffer 33). 34

Ziffern 31 und 32 gelten sinngemäss. 35

F. Industrielle oder gewerbliche Liegenschaften

1. Allgemeine Grundsätze

Als industriell oder gewerblich gelten unter Einschluss von Lagerhäusern diejenigen Liegenschaften, welche ausschliesslich einem Fabrikations- oder Gewerbebetrieb dienen und deren Wert durch diese Benutzungsart bestimmt wird. 36

- 37 Der Verkehrswert von industriellen oder gewerblichen Bauten ist nach folgender Formel zu berechnen:

$$\text{Landwert} + \text{Zeitbauwert}$$

- 38 Gehört Industriegelände (Lagerplätze, Werkplätze, Werkhöfe) zu industriellen Anlagen, so ist es zusammen mit diesen zu bewerten.
- 39 Als Landreserve dienendes, unüberbautes Industriegelände ist nach den für landwirtschaftliches Land geltenden Grundsätzen zu bewerten, wenn es land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird.

2. Landwert

- 40 Bei der Bewertung von mit industriellen oder gewerblichen Bauten überbautem Land ist auszugehen von:
- der Bauland-Kategorie (Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten) gemäss Ziffer 11;
 - den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes unüberbautes Land gelten, wobei dem Umstand der Überbauung durch einen Einschlag von 20% Rechnung zu tragen ist.
- 41 Die Zuordnung zur Bauland-Kategorie gemäss Ziffer 11 erfolgt aufgrund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land nach Massgabe der Zonenordnung.

3. Zeitbauwert

- 42 Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung.
- 43 Der Neubauwert ist auf 720% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswertes festzusetzen.
- 44 Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 1997. Sie beträgt bei:
- normaler Abnutzung 2% pro Jahr bis zum Restwert von 30%;
besonders
starker Abnutzung: 3% pro Jahr bis zum Restwert von 0%.
- 45 Der Ansatz für besonders starke Abnutzung ist in erster Linie Betrieben der chemischen Industrie und der Schwerindustrie zu gewähren.

Als Erstellungsjahr des Gebäudes ist in der Regel das Erstellungsjahr gemäss Gebäudeversicherungsschätzung massgebend. Sind spätere Investitionen am Gebäude einem Neubau gleichzusetzen (was beispielsweise der Fall ist, wenn ausser den Grundmauern und evtl. der Gebäudefassade das Gebäude neu erstellt wurde), ist für die Berechnung der Altersentwertung der Zeitpunkt dieser Investitionen als Erstellungsjahr massgebend. 46

4. Neu hinzugekommene Gebäudeteile

Als Grundlage für die Berechnung des massgebenden Bauwertes von neu hinzugekommenen Gebäudeteilen (Anbauten, Aufbauten usw.) dient die Erhöhung des von der Gebäudeversicherung geschätzten Basiswertes. Dem geringeren Alter solcher Gebäudeteile wird durch Anwendung der entsprechenden prozentualen Altersentwertung Rechnung getragen. 47

5. Bürohäuser und Personalwohnungen

Bürohäuser und Personalwohnhäuser, welche im Fabrikareal liegen, werden zusammen mit den Fabrikgebäuden nach den für diese geltenden Regeln bewertet. Bilden sie räumlich mit dem Fabrikareal keine Einheit, so findet eine getrennte Bewertung nach den für Geschäftshäuser geltenden Grundsätzen statt (Ziffer 28 ff.). 48

6. Besondere Verhältnisse

Ziffer 27 gilt sinngemäss. 49

II. Eigenmietwerte

A. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Die Eigenmietwerte von durch den Pflichtigen und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum betragen: 50

für Einfamilienhäuser: 4% des Land- und Zeitbauwertes

für Stockwerkeigentum: 4,5% des Land- und Zeitbauwertanteils.

Übersteigt der Basiswert Fr. 90 000 so ist bei der Berechnung des Eigenmietwertes der Anteil des Zeitbauwertes, der dem Fr. 90 000 51

übersteigenden Teil des Basiswertes entspricht, nur mit 1% zu berücksichtigen. Bei dieser Berechnung des Eigenmietwertes kann der Zeitbauwert nicht gleichzeitig noch nach Ziffer 27 korrigiert werden.

- 52 Auf Verlangen des Steuerpflichtigen werden bei der Berechnung des Eigenmietwertes, vorbehaltlich des entsprechenden Nachweises, auch folgende Korrekturen vorgenommen:
- beim Landwert, soweit sich dieser auch bei einer Vermietung nicht in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würde, weil die Landfläche einen angemessenen Umschwung übersteigt, und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung der Ziffern 14, 15 oder 27 Rechnung getragen wurde;
 - beim Zeitbauwert, wenn dieser wesentlich durch Elemente erhöht wird, die sich auch bei einer Vermietung nicht in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würden, und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung der Ziffer 27 oder 51 Rechnung getragen wurde.
- 53 Darüber hinaus kann auf dem Eigenmietwert ein angemessener Einschlag gewährt werden, wenn der Eigentümer eines Einfamilienhauses oder Stockwerkeigentums wegen Verminderung des Wohnbedürfnisses seiner Familie (wie Wegzug der Kinder) nur noch einen Teil seines Wohneigentums nutzt.

B. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Stockwerkeigentum

- 54 Die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Wohnungen sind durch Vergleich mit für gleiche oder ähnliche Objekte bezahlten Mieten zu ermitteln.
- 55 Zum Vergleich sind in erster Linie die von Dritten für Wohnungen im gleichen Haus im Bemessungsjahr bezahlten Mieten heranzuziehen.
- 56 Unterschieden bezüglich Wohnungsgrösse und Lage innerhalb des Gebäudes sowie im Ausbau- und Komfortstand ist bei der Schätzung angemessen Rechnung zu tragen. Besondere Einrichtungen und Anlagen und Stockwerkunterschiede sind nach den örtlichen Verhältnissen zu bewerten.
- 57 Von den so ermittelten Ausgangswerten wird ein Einschlag von 30% abgezogen. Dieser Einschlag wird zwecks durchschnittlich gleichmässiger Bemessung der Eigenmietwerte selbstgenutzter Liegenschaften und Wohnungen gewährt; gleichzeitig wird damit Unterschieden zu den Vergleichsobjekten Rechnung getragen.

Ziffer 53 ist sinngemäss auch bei der Festsetzung der Mietwerte von Wohnungen anwendbar. 58

C. Wohnungen in Geschäftshäusern

Für die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Wohnungen in Geschäftshäusern gelten die Ziffern 54 ff. sinngemäss. 59

D. Geschäftsräume

Der bei eigener Nutzung von Geschäftsräumen im eigenen Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum oder Mehrfamilienhaus im Berechnungsjahr anzurechnende Mietwert soll dem Mietzins entsprechen, den der Pflichtige bei Vermietung von einem Dritten erhalten würde. 60

Die zur Berechnung des Verkehrswertes heranzuziehenden Bruttomietwerte sind durch Vergleich mit den Mieterträgen gleichartiger Räume zu ermitteln. Dabei sind die bestehenden Erfahrungszahlen zu berücksichtigen. 61

Üblich sind folgende Ansätze:

| Branche | durchschnittlicher Mietwert in Prozenten des Umsatzes |
|-----------------------------------|--|
| Bäckereien | 4-5 |
| Metzgereien | 3 |
| Lebensmittel-Detailhandel | 2-3 |
| Drogerien, Apotheken | 3-4 |
| Gastgewerbe mit Alkoholausschank | 8-10 |
| Gastgewerbe ohne Alkoholausschank | 9-12 |

Für Räume, welche Übungsgemäss nach einem Einheitssatz pro Quadratmeter Nutzfläche (ohne Treppenhäuser und WC) vermietet werden, bestimmen sich die Mietwerte entsprechend. 62

E. Andere Liegenschaften und Räume

Der bei eigener Nutzung von anderen Liegenschaften und Räumen wie ehemaligen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheunen, freistehenden Garagen, Sport- und Reithallen und dergleichen anzurechnende Mietwert soll dem Mietzins entsprechen, den der Pflichtige bei Vermietung von einem Dritten erhalten würde. 63

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 64 Die Mietwerte solcher Liegenschaften und Räume sind unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls zu schätzen.

III. Liegenschaften im Baurecht

A. Baurechtsnehmer

1. Vermögenssteuerwert

- 65 Ist das Baurechtsgrundstück mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken bzw. mit einer industriellen oder gewerblichen Baute überbaut, so bildet der gemäss Ziffer 22 ff. bzw. Ziffer 42 ff. ermittelte Zeitbauwert den Vermögenssteuerwert.
- 66 Ist das Baurechtsgrundstück mit einem Mehrfamilien- oder Geschäftshaus überbaut, so bildet die Differenz zwischen kapitalisiertem Ertragswert (Ziffer 30 ff. und 34 f.) und kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist zum Zinssatz für alte, variable Ersthypotheken der Zürcher Kantonalbank zu kapitalisieren.

2. Eigenmietwert

- 67 Die Eigenmietwerte von Gebäuden, die vom Baurechtsnehmer und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzt werden, werden gemäss Ziffern 50 ff. ermittelt.

B. Baurechtsgeber

- 68 Für den Baurechtsgeber bilden die kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist zum Zinssatz für alte, variable Ersthypotheken der Zürcher Kantonalbank zu kapitalisieren.

IV. Vorbehalt einer individuellen Bewertung in besonderen Ausnahmefällen

- 69 Erweist sich aufgrund der besonderen Beschaffenheit der Liegenschaft, wie z. B. bei Objekten des Natur- und Heimatschutzes, dass eine formelmässige, schematische Bewertung von vorneherein zu keinem angemessenen Ergebnis führen kann, so ist ausnahmsweise eine individuelle Bewertung vorzunehmen. Diesfalls ist der Vermögenssteuerwert bzw. Eigenmietwert auf 70% des tatsächlichen Marktwertes festzulegen.

V. Neufestsetzung von Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten**A. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (zu Wohnzwecken)
sowie industrielle oder gewerbliche Liegenschaften****1. Allgemeine Neubewertung**

Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind im Steuerjahr 1997 allgemein nach dieser Weisung neu festzulegen. 70

Unter Vorbehalt der Ziffern 71–73 bleiben die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung in den nachfolgenden Steuerjahren unverändert.

2. Ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaften

Eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften und der Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörenden Personen selbstgenutzten Liegenschaften erfolgt mit der nächstfolgenden Haupt einschätzung: 71

- für neu erstellte Liegenschaften,
- nach erheblichen Investitionen, die einem Neubau gleichzusetzen sind (siehe Ziffer 25),
- nach Abbruch von Gebäuden,
- nach Handänderungen von Industrie- und Gewerbeliegenschaften.

Massgebend für ausserordentliche Neubewertungen sind die Landwerte gemäss Ziffern 19 und 20 sowie 40 und 41, der neue Basiswert, das Alter des Gebäudes im Zeitpunkt der ausserordentlichen Neubewertung sowie der Jahresertrag der Liegenschaft, ermittelt im Zeitpunkt der ausserordentlichen Neubewertung. Im übrigen gilt diese Weisung sinngemäss. 72

Bei in Bau begriffenen, zum Verkehrswert zu bewertenden Bauten ist der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft zu ermitteln, indem dem Landwert 60% der investierten Baukosten zugeschlagen werden. 73

B. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Die Vermögenssteuerwerte von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Wohnungen in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind ab Steuerjahr 1997 in jedem ordent- 74

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

lichen Haupteinschätzungsjahr nach den Bestimmungen dieser Weisung neu festzulegen.

- 75 Ziffer 73 gilt sinngemäss.
- 76 Die zur Ermittlung des Ertragswertes von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern massgebenden Kapitalisierungssätze gemäss Ziffer 33 werden jeweils durch die Finanzdirektion festgelegt.

VI. Publikation der steuerlich massgebenden Landwerte

- 77 Die steuerlich massgebenden Landwerte gemäss Ziffern 8–11 sowie 19 und 40 werden durch die Finanzdirektion veröffentlicht.

Die Zuordnung eines bestimmten Grundstückes zu einer Lageklasse gemäss Ziffern 8 und 9 wird dem Steuerpflichtigen durch das Gemeindesteueramt mitgeteilt.

VII. Inkrafttreten

- 78 Diese Weisung tritt auf 1. Januar 1997 in Kraft und findet Anwendung auf die Einschätzungen 1997 und die folgenden Steuerjahre.

Zürich, den 21. August 1996

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Der Staatsschreiber:
Hofmann Husi