



## **Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online**

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur	<b>StAZH OS 48 (S. 538-551)</b>
Titel	<b>Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte</b>
Ordnungsnummer	<b>631.55</b>
Datum	08.09.1982

[S. 538] Der Regierungsrat,  
gestützt auf §§ 20 Abs. 2 und 34 Abs. 2 des Steuergesetzes,  
beschliesst:

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

### **I. Vermögenssteuerwerte**

#### **A. Landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich beworbene Liegenschaften und Grundstücke**

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

Als landwirtschaftlich beworbene Liegenschaften gelten ausser den 2  
bäuerlichen Heimwesen gemäss Art. 620 ZGB insbesondere Kleinheimwesen  
sowie Liegenschaften mit den erforderlichen Gebäuden, die Baumschulen,  
Blumengärtnereien, Gemüse- oder Hühnerfarmen dienen. Auch  
einzelne land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Sinne von  
Art. 617 Abs. 2 ZGB werden zum Ertragswert bewertet.

Korporationsanteile gelten nicht als Liegenschaften, sondern als bewegliches 3  
Vermögen.

Als Grundlage für die Schätzung des Ertragswertes von landwirtschaftlich 4  
genutzten Liegenschaften dient der durchschnittliche Reinertrag, den die  
Liegenschaften in mehreren dem massgebenden Bewertungsstichtag  
vorangehenden Jahren abgeworfen haben.

Der Ertragswert wird im wesentlichen von folgenden Faktoren beeinflusst: 5  
Bodenqualität, Arrondierungsverhältnisse, Oberflächenge- // [S. 539] staltung,  
Verkehrslage, Zustand und Einrichtung der Gebäude, Bodennutzungssystem,  
Betriebsgrösse.

Der Ertragswert der Waldungen hängt ab von den Boden- und 6  
Zuwachsverhältnissen, den Transport- und Rüstkosten des Holzes und der  
Art der Holzbestände.

Die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Liegenschaften erfolgt 7  
nach den im Beschluss des Bundesrates über die Schätzung

landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidgenössisches Schätzungsreglement) enthaltenen Normen. Bei der Bewertung von andern zum Ertragswert zu bewertenden Liegenschaften sind diese Normen sinngemäss anwendbar.

## B. Unüberbautes Land

Bauland, das landwirtschaftlich beworben wird, ist nach den Ziffern 1–7 zu 8 bewerten. Das gilt sowohl für Wohnbauland als auch für Industriebauland. Eine Bewertung zum Verkehrswert 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 der Gemeinde ein Gesuch um Baubewilligung einreicht.

Der Verkehrswert von Bauland richtet sich im allgemeinen nach den örtlichen 9 Verhältnissen (Grösse, Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde, Verkehrsverhältnisse) und im besonderen nach der Lage der Liegenschaft, ihrer Überbaumöglichkeit, dem Ausbau der Zufahrten, des Wasserleitungs-, Kanalisations- und Energieversorgungsnetzes usw. Der Landwert wird in der Regel durch Vergleich mit den in der betreffenden Zone in den letzten fünf Jahren für unüberbautes erschlossenes Land bezahlten Kaufpreisen bestimmt (Zonenpreis). Extreme Preise (Höchst- und Tiefpreise) fallen ausser Betracht. Der Verkehrswert von unerschlossenem Bauland (Rohbauland) wird in analoger Weise durch Vergleich mit für unerschlossenes Bauland bezahlten Kaufpreisen bestimmt.

Können auf dem zu bewertenden Land nur industrielle oder gewerbliche 10 Bauten errichtet werden, so sind zum Vergleich nur die in der betreffenden Zone in den letzten Jahren für Industrieland bezahlten Preise zu berücksichtigen.

Kiesland, welches ausgebeutet wird oder zur unmittelbaren Ausbeutung 11 erworben wurde, wird bis zur Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung zum Verkehrswert besteuert. Als Verkehrswert ist // [S. 540] massgebend der Preis, der im betreffenden Gebiet für unausgebeutetes, bzw. teilweise oder ganz ausgebeutetes Kiesland bezahlt wird.

Anderes unüberbautes, auf längere Sicht nicht landwirtschaftlich beworbenes 12 Land, wie Lagerplätze, Campingplätze u. a. m., wird zum Verkehrswert besteuert. Bei der Bewertung sind Ziffern 9 und 10 sinngemäss anwendbar.

## C. Grenzfälle

Ist fraglich, ob eine Landparzelle als landwirtschaftlich beworben betrachtet 13 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 (Pünten) und landwirtschaftlichen Charakter aufweisenden Landreserven von Industrie- und Gewerbebetrieben, so wird auf Begehren des Steuerpflichtigen die Bewertung zum Ertragswert vorgenommen, sofern dieser nach Orientierung

über die Vermögensnachbesteuerung durch unterschriebene Protokollerklärung die Bewertung und für den Fall der Veräusserung, Überbauung oder Belastung mit Eigentumsbeschränkungen auch die Vermögensnachbesteuerung anerkennt.

## D. Industrielle oder gewerbliche Liegenschaften

### 1. Allgemeine Grundsätze

Als industriell oder gewerblich gelten unter Einschluss von Lagerhäusern 14 diejenigen Liegenschaften, welche ausschliesslich einem Fabrikations- oder Gewerbebetrieb dienen und deren Wert durch diese Benutzungsart bestimmt wird.

Der Verkehrswert industrieller oder gewerblicher Liegenschaften entspricht in 15 der Regel der Summe von Land- und Bauwert.

Unterste Grenze des Verkehrswertes bildet der Verkehrswert des Landes. 16

Gehört Industriegelände (Lagerplätze, Werkplätze, Werkhöfe) zu industriellen 17 Anlagen, so ist es zusammen mit diesen zu bewerten.

Unüberbautes Industriegelände landwirtschaftlichen Charakters, dessen 18 gegenwärtige Verwendung lediglich provisorischen Charakter hat, ist nach den für landwirtschaftliches Land geltenden Grundsätzen zu bewerten.

// [S. 541]

### 2. Bauwert

Der Bauwert wird in der Regel aufgrund des von der Gebäudeversicherung 19 festgelegten Basiswertes ermittelt. Dabei gelten folgende Ansätze:

Alter der Gebäude in Jahren	bei normaler	bei besonders starker
	Abnützung in % des Basiswertes	Abnützung in % des Basiswertes
– 4	490–450	490–410
5–9	440–400	395–335
10–14	390–350	320–260
15–19	340–300	245–185
20–24	290–250	175–135
25–29	240–200	125–85
über 30	150	75–0

Der Ansatz bei besonders starker Abnützung ist in erster Linie Betrieben der 20 chemischen Industrie und der Schwerindustrie zu gewähren.

### 3. Neu hinzugekommene Gebäudeteile

Als Grundlage für die Berechnung des massgebenden Bauwertes von neu 21 hinzugekommenen Gebäudeteilen (Anbauten, Aufbauten usw.) dient die Erhöhung des von der Gebäudeversicherung geschätzten Basiswertes. Dem geringeren Alter solcher Gebäudeteile wird durch Anwendung des

entsprechenden prozentualen Ansatzes Rechnung getragen.

#### 4. Einschlag auf Gebäuden und Industrieland

Auf der Summe des steuerlich massgebenden Bauwertes und des Industrielandes ist bei Flächen von über 10000 m<sup>2</sup> oder Bauwerten von über 2 Millionen Franken für die Gesamtbewertung je nach Grösse ein Einschlag von bis zu 25 % zu gewähren. 22

Bei Landflächen von über 50000 m<sup>2</sup> oder steuerlichen Bauwerten von über 10 Millionen Franken kann der Einschlag bis auf 50 % erhöht werden. 23

Auf der zum Ertragswert bewerteten Landreserve wird kein Einschlag gewährt. // [S. 542] 24

#### 5. Land wert als unterste Bewertungsgrenze

Anlässlich jeder Neubewertung von industriellen und gewerblichen Liegenschaften muss geprüft werden, ob die sich ergebende Bewertung noch über dem Verkehrswert des betreffenden Werkareals als unüberbautes Land liegt. Zum Zwecke der Prüfung ist der für die Überbauung gewährte Einschlag von 25 % auf dem Landwert wegzulassen. Der Einschlag für die Gesamtbewertung auf dem Land allein dagegen ist abzuziehen. 25

Ist der so errechnete Landwert höher als die sich einschliesslich der Gebäude ergebende Bewertung, so ist dieser Landwert massgebend. 26

#### 6. Bürohäuser und Arbeiterwohnhäuser

Bürohäuser und Arbeiterwohnhäuser, 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 Wohn- und Geschäftshäuser geltenden Grundsätzen statt. 27

### E. Wohn- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum

#### 1. Grundsatz

Der Verkehrswert von Wohn- und Geschäftshäusern sowie von Stockwerkeigentum ist in der Regel nach folgenden Formeln zu berechnen: 28

– Mehrfamilien- und Geschäftshäuser, Einfamilienhäuser:

$$\frac{1 \times (\text{Land-} + \text{Bauwert}) + 3 \times \text{Ertragswert}}{4}$$

– Eigentumswohnungen:

$$\frac{1 \times (\text{Land-} + \text{Bauwertanteil}) + 3 \times \text{Ertragswert}}{4}$$

## 2. Landwert

Als Landwert gilt der Verkehrswert des Bodens, der unter Berücksichtigung 29  
der Überbauung nach den für Bauland geltenden Bestimmungen zu schätzen  
ist (Ziffer 9). // [S. 543]

Der Tatsache der vorhandenen Überbauung ist durch einen Einschlag von 30  
25 % auf dem errechneten Zonenpreis für unüberbautes Land Rechnung zu  
tragen. Diese reduzierte Grösse entspricht dem Zonenwert.

Für die Bewertung von Stockwerkeigentum wird der Zonenwert des Bodens 31  
im Verhältnis der Wertquoten (Art. 712 e ZGB) aufgeteilt.

## 3. Bauwert

Der Bauwert wird aufgrund des von der Gebäudeversicherung des Kantons 32  
Zürich festgelegten Basiswertes ermittelt. Dabei gelten folgende Ansätze:

Erstellungsjahr des Gebäudes    Bauwert in % des Basiswertes

1965 und später                    450

1950–1964                          420

1930–1949                          370

1929 und früher                    320

Befinden sich in einem Gebäude gemeinschaftlich genutzte, mehreren 33  
Gebäuden dienende Anlagen und Einrichtungen, wie Heizungen,  
Autoeinstellräume 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 des Kantons Zürich  
separat ausgewiesen.

Bei Stockwerkeigentum ist zur Berechnung des Bauwertanteiles der 34  
Basiswert der Baute im Verhältnis der Wertquoten (Art. 712 e ZGB)  
aufzuteilen.

## 4. Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag der Liegenschaften zu 35  
kapitalisieren, wobei in der Regel folgende Ansätze zu beachten sind, welche  
auch für Stockwerkeigentum gelten:

Erstellungsjahr des Gebäudes    Kapitalisierung des Ertrages zu

1965 und später                    7,25 %

1950–1964                          7,75 %

1930–1949                          8,25 %

1929 und früher                    8,75 % // [S. 544]

Der Ertrag bestimmt sich nach dem Mietwert der vom Steuerpflichtigen und 36  
seinen Angehörigen selbst benutzten Räume und der Gesamtheit der von  
den Mietern geleisteten Entschädigungen. Wurden Mieter vertraglich zur  
Übernahme von üblicherweise vom Eigentümer zu tragenden

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.

Die zur Verkehrswertberechnung heranzuziehenden Mietwerte von selbstgenutzten Liegenschaften sind nach den Vorschriften über die Mietwerte von selbstgenutzten Liegenschaften (Ziffern 40 ff) zu bestimmen; Ziffern 43 und 44 sind jedoch nicht anwendbar. 37

### 5. Besondere Verhältnisse

Liegen besondere Verhältnisse vor, so bleibt die Festsetzung eines niedrigeren oder höheren Verkehrswertes gegenüber der Berechnung nach Ziffern 28–37 vorbehalten. 38

Der Steuerwert von Liegenschaften, die infolge Subventionierung durch das Gemeinwesen nur zu einem im Grundbuch eingetragenen Höchstwert veräussert werden können, darf diesen grundbuchlich festgelegten Wert nicht übersteigen. Dies gilt jedoch nur so lange, als die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und damit auch der im Grundbuch eingetragene Höchstwert nicht durch Rückzahlung der Subventionen abgelöst werden können. Sind hierfür keine bestimmten Fristen vorgesehen, so ist davon auszugehen, dass die erwähnten Eigentumsbeschränkungen spätestens nach 20 Jahren abgelöst werden können. 39

## II. Mietwerte von selbstgenutzten Liegenschaften

### A. Einfamilienhäuser

Die Mietwerte von durch den Steuerpflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen benützten Einfamilienhäusern sind aufgrund der von der Gebäudeversicherung festgelegten Neuwert-Basiswerte zu ermitteln. Dasselbe gilt für die Mietwerte von Ferien- und Wochenendhäusern, die nicht an Dritte vermietet werden. Es gelten dabei folgende Ansätze: // [S. 545] 40

Region A:

Erlenbach	Meilen	Zürich	21–31 %
Herrliberg	Rüschlikon	Stadtkreise	des Basiswertes
Kilchberg	Uitikon	1, 2, 6, 7, 8 und 10	
Küsnacht	Zollikon	Zumikon	

Region B:

Adliswil	Kloten	Thalwil	18–28 %
Bassersdorf	Langnau	Uetikon a. See	des Basiswertes
Birmensdorf	Männedorf	Unterengstringen	
Bonstetten	Maur	Urdorf	
Dietikon	Oberengstringen	Wallisellen	
Dietlikon	Oberrieden	Wangen	

Dübendorf	Opfikon	Weiningen	
Egg	Regensdorf	Wettswil a.A.	
Fällanden	Schlieren	Zürich	
Geroldswil	Schwerzenbach	Stadtkreise	
Greifensee	Stäfa	3, 4, 5, 9, 11 und 12	
Horgen	Stallikon		
Region C:			
Aesch	Gossau	Pfäffikon	15–25 %
Affoltern a.A.	Hedingen	Richterswil	des Basiswertes
Buchs	Hettlingen	Rümlang	
Bülach	Hombrechtikon	Seegräben	
Dachsen	Illnau-Effretikon	Seuzach	
Dällikon	Laufen-Uhwiesen	Uster	
Dielsdorf	Lindau	Volketswil	
Elsau	Mönchaltorf	Wädenswil	
Fehraltorf	Neffenbach	Wetzikon	
Feuerthalen	Oetwil a.d.L.	Wiesendangen	
Flurlingen	Oetwil a.S.	Winterthur	
Region D:			
Adlikon	Hittnau	Pfungen	12–22 %
Aeugst a.A.	Hochfelden	Rafz	des Basiswertes
Andelfingen	Höri	Regensberg	
Bachenbülach	Hüntwangen	Rheinau	
Bäretswil	Hüttikon	Rickenbach	
Bauma	Humlikon	Rifferswil	
Benken	Kappel a.A.	Russikon	
Berg a.l.	Kleinandelfingen	Rüti	
Boppelsen	Knonau	Schlatt	
Brütten	Kyburg	Schleinikon	
Bubikon	Lufingen	Schöfflisdorf	
Buch a.l.	Marthalen	Schönenberg // [S. 546]	
Dägerlen	Maschwanden	Stadel	
Dänikon	Mettmenstetten	Steinmaur	
Dinhard	Neerach	Trüllikon	
Dorf	Niederglatt	Truttikon	
Dürnten	Niederhasli	Turbenthal	
Eglisau	Niederweningen	Unterstammheim	



Elgg	Nürensdorf	Volken
Embrach	Oberembrach	Wald
Flaach	Oberglatt	Waltalingen
Glattfelden	Oberstammheim	Weisslingen
Grünigen	Oberweningen	Wil
Hausen a.A.	Obfelden	Wila
Henggart	Ossingen	Winkel
Hinwil	Otelfingen	Zell
Hirzel	Ottenbach	

Region E:

Altikon	Freienstein	Thalheim a.d.Th.	9–19 %
Bachs	Hagenbuch	Wasterkingen	des Basiswertes
Bertschikon	Hofstetten	Weiach	
Dättlikon	Hütten	Wildberg	
Ellikon a.d.Th.	Rorbas		
Fiscenthal	Sternenberg		

Der Qualität der Wohnlage, dem Alter der Gebäude, der Grösse und Ausstattung der Räume sowie dem zu den Gebäuden gehörenden Umschwung ist bei der Schätzung Rechnung zu tragen, wobei insbesondere für Lage und Alter der Gebäude die für die betreffende Gemeinde vorgesehene unterste Grenze wie folgt zu erhöhen ist:

Erstellungsjahr des Gebäudes:	Zuschlag:	Lage des Gebäudes:	Zuschlag:
1965 und später	5 %	sehr gute Lage	5 %
1950–1964	3 %	gute Lage	3 %
1930–1949	1 %	mittlere Lage	1 %
1929 und früher	–	schlechte Lage	–

In Grenzfällen sind auch Zuschläge von 2 % und 4 % möglich.

In Ausnahmefällen bleibt die Festsetzung von niedrigeren Mietwerten Vorbehalten. Als solche fallen unter anderem in Betracht: alte, schlecht unterhaltene Einfamilienhäuser ohne zeitgemässe Einrichtungen und unter Heimatschutz stehende Objekte. Nach Gesamtrenovierungen oder bedeutenden Modernisierungen können die Mietwertzuschläge angemessen erhöht werden. // [S. 547]

Übersteigt bei selbstgenutzten Einfamilienhäusern der gemäss den Ziffern 40–42 errechnete Eigenmietwert

in der Region A	Fr. 40000.–
in der Region B	Fr. 32000.–
in der Region C	Fr. 28000.–
in der Region D	Fr. 24000.–



in der Region E Fr. 20000.–  
so ist der errechnete Wert für die Einkommenssteuer um einen Drittel des den entsprechenden Ansatz übersteigenden Betrages zu reduzieren.  
Auf dem gemäss den Ziffern 40–43 errechneten Eigenmietwert ist für die Einkommenssteuer ein angemessener Einschlag zu gewähren, wenn 44

- der Eigentümer eines Einfamilienhauses wegen Verminderung des Wohnbedürfnisses seiner Familie (Wegzug der Kinder, Tod des einen Ehegatten u. a. m.) nur noch einen Teil seines Eigenheimes tatsächlich nutzt oder
- die ihm zur Verfügung stehenden Wohnräume unter Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse das Wohnbedürfnis offensichtlich übersteigen, wie dies häufig bei Rentnern der Fall ist.

### **B. Stockwerkeigentum**

Die Mietwerte von durch den Steuerpflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen benützten Eigentumswohnungen sind in der Regel durch Vergleich mit für ähnliche Objekte erzielten Mietzinsen zu schätzen. 45  
Bei der Schätzung sind in erster Linie die bezahlten Mietzinse für im gleichen Gebäude oder in der gleichen Umgebung gelegene, vermietete Eigentumswohnungen zum Vergleich heranzuziehen. Fehlen solche Vergleichsobjekte, sind die Mietwerte durch Vergleich mit im gleichen oder in einem Wohngebiet mit ähnlicher Wohnqualität gelegenen, vermieteten Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen zu schätzen. 46  
Unterschieden im Alter und in der Lage der Bauten, der Grösse der Wohnungen und deren Lage innerhalb des Gebäudes sowie im Ausbau- und Komfortstandard sind bei der Schätzung angemessen Rechnung zu tragen. 47  
Besondere Einrichtungen und Anlagen und Stockwerkunterschiede sind nach den örtlichen Verhältnissen zu bewerten.  
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 geringfügigen Unterschieden zu den Vergleichsobjekten Rechnung getragen. 48  
Die Vorschriften der Ziffer 43 und 44 sind sinngemäss auch bei der Festsetzung der Mietwerte von Eigentumswohnungen anwendbar. 49  
Für geschäftlich genutztes Stockwerkeigentum finden die Bewertungsregeln für Geschäftsräume Anwendung (Ziffern 57–59). 50

### **C. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Stockwerkeigentum**

Die Mietwerte von durch den Steuerpflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen benützten Wohnungen sind durch Vergleich mit für gleiche oder ähnliche Objekte bezahlten Mieten zu ermitteln. 51  
Zum Vergleich sind in erster Linie die von Dritten für Wohnungen im gleichen Haus bezahlten Mieten heranzuziehen. 52

Unterschieden in der Wohnungsgrösse und deren Lage innerhalb des Gebäudes sowie im Ausbau- und Komfortstandard sind bei der Schätzung angemessen Rechnung zu tragen. Besondere Einrichtungen und Anlagen und Stockwerkunterschiede sind nach den örtlichen Verhältnissen zu bewerten.	53
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 geringfügigen Unterschieden zu den Vergleichsobjekten Rechnung getragen.	54
Die Vorschriften der Ziffern 43 und 44 sind sinngemäss auch bei der Festsetzung der Mietwerte von Wohnungen anwendbar.	55
Für geschäftlich genutzte Räume finden die Bewertungsregeln für Geschäftsräume Anwendung (Ziffern 57–59).	56

#### D. Geschäftsräume

Der bei eigener Nutzung von Geschäftsräumen anzurechnende Mietwert soll dem Mietzins entsprechen, den der Steuerpflichtige bei Vermietung von einem Dritten erhalten würde. 57

Die zur Berechnung des Verkehrswertes heranzuziehenden Bruttomietwerte sind durch Vergleich mit den Mieterträgen gleichartiger Räume zu ermitteln. Dabei sind die bestehenden Erfahrungszahlen zu berücksichtigen. // [S. 549] 58

Üblich sind folgende Ansätze:

Branche	durchschnittlicher Mietwert in Prozenten des Umsatzes	
Bäckereien	4	
Metzgereien	3	
Lebensmittel-Detailhandel	2–3	
Drogerien, Apotheken	3	
Autogaragen	2	
Alkoholführende Wirtschaften		
a) mit überwiegendem Küchenaufwand	7–8	
b) mit überwiegendem Getränkeaufwand	9–10	
Alkoholfreie Wirtschaften		
a) mit überwiegendem Küchenaufwand	8–9	
b) mit überwiegendem Getränkeaufwand	10–12	
Für Räume, welche Übungsgemäss nach einem Einheitsansatz pro Quadratmeter Nutzfläche (ohne Treppenhäuser und WC) vermietet werden, werden die Mietwerte entsprechend bestimmt.		59

## **E. Andere Liegenschaften und Räume**

Der bei eigener Nutzung von anderen Liegenschaften und Räumen wie 60  
ehemaligen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheunen und  
Schuppen, freistehenden Garagen, Sport- und Reithallen und dergleichen  
anzurechnende Mietwert soll dem Mietzins entsprechen, den der  
Steuerpflichtige bei Vermietung von einem Dritten erhalten würde.

Die Mietwerte solcher Liegenschaften und Räume sind unter 61  
Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles zu schätzen.

## **III. Neufestsetzung von Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten**

### **1. Allgemeine Neubewertungen**

Die Vermögenssteuerwerte und die Eigenmietwerte sind in periodischen 62  
Zeitabständen neu festzulegen. Der Regierungsrat setzt den Zeitpunkt fest,  
auf den eine allgemeine Neubewertung durchzuführen ist.

### **2. Ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaften**

Eine ausserordentliche Neufestsetzung der steuerlichen Verkehrswerte von 63  
Liegenschaften und der Mietwerte von durch den Steuer- // [S. 550]  
pflichtigen selbst genutzten Liegenschaften oder Räumlichkeiten erfolgt mit  
der nächstfolgenden Haupteinschätzung

- nach einer Handänderung von vermieteten oder neuvermieteten  
Liegenschaften, wenn sich der Bruttoertrag (Mietzins, Eigenmietwert)  
erheblich ändert,
- nach einer Mutation im Bestand der Liegenschaft, wie z. B. nach Zu- oder  
Verkauf von Land, nach erheblichen Mehrinvestitionen in Bauten  
(Neubauten, Erweiterungsbauten oder andere erhebliche wertvermehrende  
Investitionen), nach Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
- nach einer Änderung in der Nutzungsart, wie z. B. nach Umwandlung von  
Wohnräumen in Geschäfts- oder Büroräume und umgekehrt,
- sofern bisher durch den Steuerpflichtigen selbst genutzter Wohnraum  
vermietet wird oder umgekehrt.

Massgebend für ausserordentliche Neubewertungen sind die bei der 64  
vorangegangenen allgemeinen Neubewertung festgelegten Landwerte, der  
neue Basiswert von Bauten sowie der Jahresertrag der Liegenschaft ermittelt  
im Zeitpunkt der Neubewertung. Im übrigen sind die Regeln und Ansätze der  
Ziffern 1–61 anwendbar.

Bei in Bau begriffenen, zum Verkehrswert zu bewertenden Bauten ist der 65  
steuerliche Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln, indem dem  
Zonenwert des Landes 60 % der investierten Baukosten zugeschlagen  
werden.

Wurden an bestehenden Bauten erhebliche wertvermehrende Investitionen 66  
vorgenommen und steht der durch die Gebäudeversicherung festzusetzende

neue Basiswert noch nicht fest, kann der bisherige steuerliche Verkehrswert der Liegenschaft, bis der neue Basiswert bekannt ist, um 60 % der wertvermehrend investierten Mittel erhöht werden.

#### IV. Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Diese Weisung tritt auf 1. Januar 1983 in Kraft und findet Anwendung auf die 67  
Einschätzungen für das Steuerjahr 1983 und die folgenden Steuerjahre.

Im Steuerjahr 1983 findet keine allgemeine Neubewertung der 68  
Liegenschaften statt. Die gestützt auf die Ziffern 2–48 der Weisung der  
Finanzdirektion an die Steuerbehörden über die Neueinschätzung von  
Liegenschaften vom 28. Juli 1978 festgesetzten Vermögenssteuerwerte  
bleiben bis zur nächsten allgemeinen Neubewertung der Liegenschaften  
// [S. 551] unverändert. Vorbehalten bleibt die Vornahme von  
ausserordentlichen Neubewertungen nach Massgabe der Ziffern 63 ff.

Bei Liegenschaften, deren Vermögenssteuerwert im Steuerjahr 1982 nach 69  
Massgabe des Kaufpreises bzw. der Anlagekosten bemessen wurde, ist für  
das Steuerjahr 1983 eine ausserordentliche Neubewertung vorzunehmen.

Die von der Finanzdirektion am 6. März 1979 verlängerte befristete 70  
Erhöhungsbeschränkung für Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern läuft  
Ende Steuerjahr 1982 aus. Die Mietwerte von durch den Steuerpflichtigen  
selbst genutzten Einfamilienhäusern sind daher ab Steuerjahr 1983 – ohne  
Einschränkung – nach den Vorschriften dieser Weisung festzusetzen.

Die bei der im Steuerjahr 1979 durchgeführten allgemeinen Neubewertung 71  
ermittelten Mietwerte von durch den Steuerpflichtigen selbst genutzten  
Eigentumswohnungen berücksichtigen regelmässig einen Einschlag von  
15 % vom durch Vergleich festgestellten Ausgangswert. Ab Steuerjahr 1983  
ist dem seine Eigentumswohnung selbst nutzenden Steuerpflichtigen vom  
ermittelten reduzierten Eigenmietwert für die Einkommenssteuer ein  
zusätzlicher Einschlag von 18 % zu gewähren.

Die Mietwerte von durch den Steuerpflichtigen selbst genutzten Wohnungen 72  
in Mehrfamilienhäusern sind ab Steuerjahr 1983 nach den Ziffern 51 ff zu  
ermitteln.

Ziffern 1–48 und 90–92 der Weisung der Finanzdirektion an die 73  
Steuerbehörden über die Neueinschätzung von Liegenschaften vom  
28. Juli 1978, die Änderung zur genannten Weisung vom 6. März 1979 sowie  
die Weisung der Finanzdirektion an die Steuerbehörden über die Festsetzung  
des Mietwertes von grösseren Einfamilienhäusern bei der Neueinschätzung  
von Liegenschaften vom 18. September 1978 und die Weisung der  
Finanzdirektion an die Steuerbehörden über die Festsetzung des Mietwertes  
von Einfamilienhäusern bei Unternutzung vom 18. September 1978 werden  
aufgehoben. Die aufgehobenen Bestimmungen bleiben anwendbar auf die  
Einschätzungen für die Steuerjahre bis und mit 1982.

Zürich, den 8. September 1982



Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident:  
Gilgen

Der Staatsschreiber:  
Roggwiller

[Transkript: OCR (Überarbeitung: sef)/23.04.2015]