

steuern
044 835 82 60
steuern@dietlikon.org

Protokollauszug vom 07.05.2024

2024-59 32.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025); Vernehmlassung

a) Sachverhalt

Die letzte Anpassung der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte erfolgte 2009. In Entscheiden des Steuerrekursgerichts vom 14. Februar 2020 (1 ST.2019.121) und des Verwaltungsgerichts vom 11. November 2020 (SB.2020.00088) wurde festgehalten, dass wegen der allgemeinen Wertentwicklung der Liegenschaftspreise seit der letzten Neubewertung 2009 für eine Vielzahl von Liegenschaften im Kanton Zürich die aufgrund der bestehenden Weisung formelmässig festgelegten Vermögenssteuerwerte deutlich unter dem Verkehrswert lägen. Die Vermögenssteuerwerte seien daher nicht mehr bundesrechtskonform.

Nach den bundesrechtlichen Vorgaben dürfen die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften nicht tiefer als 70 Prozent 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 darauf festgestellt, dass seit dem Inkrafttreten der Weisung 2009 im Kanton Zürich die Verkehrswerte für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Mittel um über 50 Prozent und die Mieten von Mietwohnungen um rund 15 Prozent gestiegen sind.

Aufgrund der Entscheide des Verwaltungs- und des Steuerrekursgerichts und der Feststellungen des Gutachtens, insbesondere der darin aufgezeigten Entwicklung der Grundstückspreise, 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 Fachspezialistinnen und -spezialisten vorzunehmen (vgl. RRB Nr. 420/2022).

Am 24. Januar 2024 hat der Regierungsrat die Finanzdirektion ermächtigt, das Vernehmlassungsverfahren zum Entwurf der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025) durchzuführen. Die Vernehmlassungsfrist dauert bis am 8. Mai 2024.

b) Beurteilung durch das Gemeindesteueramt

Gemäss Schreiben vom 30. April 2024 hat das Steueramt die zur Verfügung gestellten Weisungsunterlagen und den Ergebnisbericht von Wüest Partner zur vorgesehen Liegenschaftenneubewertung 2025 geprüft und stichprobenweise einzelne Bewertungen erstellt. Die vorgeschlagenen Lageklassenänderungen wurden ebenfalls überprüft.

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025); Vernehmlassung

Grundsätzlich werden an der bisherigen schematisch-formelmässigen Bewertung keine grossen Änderungen vorgenommen. Hauptsächlich werden die Parameter an das aktuelle Markt- und Zinsumfeld angepasst.

Das Steueramt stellt fest, dass die bisherigen Einteilungen der Lageklassen, bis auf das Gebiet Industriestrasse / Dübendorferstrasse (1. Bautiefe), beibehalten werden. Das erwähnte Gebiet wird neu von der Lageklasse 5 auf die Lageklasse 4 aufgewertet, was im Gesamtkontext nachvollziehbar ist und Sinn macht.

Die durch die Lageklassen bestimmten resp. vorgeschlagenen Landwerte sind im Vergleich mit den in der Gemeinde Dietlikon erfolgten Handänderungen tendenziell stimmig. Wo Landpreise (wegen der nicht in ausreichender Zahl vorhandenen Vergleichshandänderungen von unbebauten Grundstücken) fehlen, wurden diese durch Wüst Partner mittels Methoden ermittelt, die in der Immobilien-Oekonomie etabliert sind.

Für Liegenschaften, welche die Zielvorgaben aufgrund der schematisch-formelmässigen Bewertung nicht erfüllen, ist gemäss Abschnitt D der Weisung - wie bis anhin - eine individuelle Bewertung vorgesehen.

Inhaltlich ist für das Gemeindesteueramt der Weisungsentwurf somit nachvollziehbar und zielführend.

c) Vergleichsberechnungen

Das Gemeindesteueramt hat nachstehende Vergleichsberechnungen angestellt:

1. Einfamilienhäuser

Objekt 1: EFH, Baujahr 1968, 488 m2, Lageklasse 2

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	577'000	1'004'000	+ 427'000
Eigenmietwert	20'100	24'100	+ 4'000

Objekt 2: EFH, Baujahr 1979, 727 m2, Lageklasse 1

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	631'000	1'196'000	+ 565'000
Eigenmietwert	22'000	26'700	+ 4'700

Objekt 3: EFH, Baujahr 2015, 700 m2, Lageklasse 1

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	2'106'000	2'648'000	+ 542'000
Eigenmietwert	59'800	56'100	- 3'700

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025); Vernehmlassung

Objekt 4: EFH, Baujahr 2018, 380 m2, Lageklasse 2

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	954'000	1'259'000	+ 305'000
Eigenmietwert	33'300	30'200	- 3'100

Objekt 5: EFH, Baujahr 1995, 201 m2, Lageklasse 3

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	1'295'000 *	623'000	- 672'000
Eigenmietwert	18'400	14'900	- 3'500

* Kaufpreis: 1'295'000

Objekt 6: EFH, Baujahr 1977, 1'193 m2, Lageklasse 2

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	1'275'000	2'145'000	+ 870'000
Eigenmietwert	42'900	47'100	+ 4'200

Objekt 7: EFH, Baujahr 1952, 1'152 m2, Lageklasse 5

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	687'000	1'276'000	+ 589'000
Eigenmietwert	24'000	26'900	+ 2'900

Objekt 8: EFH, Baujahr 1950, 825 m2, Lageklasse 4

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	741'000	1'277'000	+ 536'000
Eigenmietwert	25'900	29'000	+ 3'100

Objekt 9: EFH, Baujahr 1995, 233 m2, Lageklasse 3

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	611'000	722'000	+ 111'000
Eigenmietwert	21'300	17'300	- 4'000

Objekt 10: EFH, Baujahr 1996, 201 m2, Lageklasse 3

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	533'000	629'000*	+ 111'000
Eigenmietwert	18'600	15'100	- 4'000

Kaufpreis 2024: XXXXXXXXXX

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025); Vernehmlassung

2. Stockwerkeigentum

Objekt 1: Miteigentumsanteil 27/1000, Baujahr 2016, 5'610 m2, Lageklasse 2

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	737'000	785'000	+ 48'000
Eigenmietwert	22'100	23'400	+ 1'300

Objekt 2: Miteigentumsanteil 135/1000, Baujahr 1978, 1'265 m2, Lageklasse 4

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	328'000	619'000	+ 291'000
Eigenmietwert	13'900	18'000	+ 4'100

Objekt 3: Miteigentumsanteil 165/1000, Baujahr 1985, 1'751 m2, Lageklasse 1

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	475'000	906'000	+ 431'000
Eigenmietwert	20'000	25'100	+ 5'100

Objekt 4: Miteigentumsanteil 103/1000, Baujahr 2008, 3'034 m2, Lageklasse 1

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	818'000	1'272'000	
Eigenmietwert	28'000	33'300	

Objekt 5: Miteigentumsanteil 179/1000, Baujahr 1987, 1'469 m2, Lageklasse 1

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	477'000	881'000	+ 404'000
Eigenmietwert	20'200	25'000	+ 4'800

Objekt 6: Miteigentumsanteil 26/1000, Baujahr 2010, 4'109 m2, Lageklasse 3

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	470'000	616'000	+ 146'000
Eigenmietwert	19'900	18'400	- 1'500

Objekt 7: Miteigentumsanteil 144/1000, Baujahr 2013, 1'555 m2, Lageklasse 4

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	1'087'000	1'061'000	- 26'000
Eigenmietwert	25'000	27'300	+ 2'300

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025); Vernehmlassung

Objekt 8: Miteigentumsanteil 78/1000, Baujahr 2013, 1'555 m², Lageklasse 4

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	578'000	603'000*	- 26'000
Eigenmietwert	18'800	18'000	+ 2'300

* Kaufpreis 2024: XXXXXXXXXX

3. Gewerbe- und Industrieliegenschaften

Objekt 1: Gewerbe und Industrie, Baujahr 1975, 11'918 m²

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	5'969'000	6'671'000	+ 702'000

Objekt 2: Gewerbe und Industrie, Baujahr 1977, 8'090 m²

	Weisung 2009	Weisung 2025	Differenz
Vermögenssteuerwert	7'154'000	7'107'000	- 47'000

c) Erwägungen des Gemeinderates

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Neubewertung bei den Vermögenssteuerwerten zum Teil zu massiven Wertsteigerungen führt. Der direkte Vergleich mit kürzlich stattgefundenen Handänderungen zeigt aber, dass die formelmässig berechneten Werte trotzdem noch unter den aktuellen Kaufpreisen bzw. Verkehrswerten liegen.

Trotz zum Teil massiv höherer Steuerwerte fällt die Steigerung bei den Eigenmietwerten weniger stark aus. Dies vor allem deshalb, weil der Ableitungssatz bei Einfamilienhäusern von bisher 3,5 % auf 2,4 % und beim Stockwerkeigentum von 4,25 % auf 3,0 % gesenkt wurde.

Insgesamt scheinen dem Gemeinderat die im Rahmen der unter lit. b) der Erwägungen aufgeführten Vergleichsberechnungen korrekt zu sein. Wo die formelmässige Berechnung zu einem unrealistischen Ergebnis führt, besteht die Möglichkeit einer Individualbewertung.

Beschluss

1. Zur Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025) wird im Sinne der Erwägungen Stellung genommen.

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 (Weisung 2025); Vernehmlassung

2. Mitteilung an:
- Finanzdirektion Kanton Zürich (rueckmeldungen-steueramt@zh.ch)
 - Gemeinderat Marc Schüpbach
 - RGPK (zur Information)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber-Haueter
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: