

Merkblatt Liegenschafteneubewertung 2009

Die Verkehrswerte von Wohneigentumsobjekten sind seit dem Inkrafttreten der Weisung 2003 teilweise stark gestiegen. Zudem ist die Entwicklung in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich. Der Regierungsrat hat die Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte nun an die aktuellen Marktverhältnisse angepasst.

Die Eigenmietwerte erhöhen sich im Vergleich zu den bisherigen Werten durchschnittlich um weniger als 10 Prozent. Bei den Vermögenssteuerwerten ergibt sich ein durchschnittlicher Anstieg von rund 16 Prozent.

Grundlagen:

- §§ 21 Abs. 2, 39 Abs. 3 und 4 sowie 40 des Steuergesetzes
 - Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 vom 12. August 2009
-

Die wichtigsten Veränderungen:

- Bei überbautem Land wird gegenüber unbebautem Land ein Einschlag von **10%**, statt wie bisher **20%**, gewährt (RZ 23 und RZ 49).
 - Eine neue Regelung gibt es für die anrechenbare Grundstücksfläche bei Einfamilienhäusern (neu: max. **800 m²**) und für die Obergrenze des Basiswertes (neu: Fr. 120'000). Mit der neuen Obergrenze von Fr. 120'000 wird auch der Teiler (neu: **/225**) angepasst (RZ 27).
 - Die neue Obergrenze des Basiswertes von Fr. 120'000 wird auch für die Ermittlung des Eigenmietwertes herangezogen (RZ 60).
 - Der Umrechnungsfaktor für den Basiswert wird von **880%** auf **1'000%** erhöht (RZ 31 und RZ 52).
 - Die Altersentwertung wird vom Erstellungsjahr bis neu zum Kalenderjahr 2009 berechnet (RZ 32 und RZ 53).
 - Die Umrechnungsfaktoren von Vermögenssteuerwerten zu Eigenmietwerten werden für Einfamilienhäuser von **3,75%** auf **3,50%** und für Stockwerkeigentum von **4,75%** auf **4,25%** gesenkt (RZ 59).
 - Bei der Bestimmung des zu kapitalisierenden Ertrags fallen neu auch folgende Positionen ausser Betracht (RZ 39):
 - Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen
 - Gebühren für die Kehrichtentsorgung
 - Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung
 - Randziffer 87 der Weisung vom 19. März 2003 wird ersatzlos gestrichen. Dies hat zur Folge, dass für die Eigenmietwerte auch in den Fällen, in denen der Vermögenssteuerwert aufgrund einer individuellen Schätzung wie z.B. des zeitnahen Kaufpreises ermittelt wird, auf die ordentlichen Bewertungsregeln abzustellen
-

Veränderung der Landwerte in Flaach

Lageklasse	1	2	3	4	5
Wohnbauland unbebaut – MFH und Stockwerkeigentum					
2003	410	390	360	330	300
2009	450	420	390	360	320
Wohnbauland unbebaut - EFH					
2003	250	240	220	200	180
2009	270	250	230	210	190
Wohnbauland bebaut - Stockwerkeigentum					
2003	330	310	290	270	240
2009	400	380	350	320	290
Wohnbauland bebaut - EFH					
2003	200	190	170	160	140
2009	240	230	210	190	170

Der Lageklassenplan von Flaach, welcher weitgehend unverändert bleibt, kann beim Steueramt Flaach eingesehen werden. Ebenfalls sind die Einteilungen der Lageklassen auch im GIS des Kantons Zürich (www.gis.zh.ch) zu finden.

Die Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte (Weisung 2009), gültig ab Steuerperiode 2009 (ZStB 15/502)) ist unter www.steuern.ch abrufbar.

Für Fragen steht Ihnen Ihr Steueramt gerne zur Verfügung.

Steueramt Flaach, Nadja Hallauer
052 318 10 31
steueramt@flaach.zh.ch