



Geschätzte Kundinnen und Kunden

>> **Erst ab Steuerperiode 2026** sollen die neuen kantonalen Steuerrichtlinien für Wohneigentum in Kraft treten – nicht wie ursprünglich angedacht bereits 2025.

Dies geschieht aufgrund von Feststellungen des Verwaltungs- sowie des Steuerrekursgerichts Zürich, wonach die Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften zum Teil erheblich unter dem effektiven Marktwert liegen.

Somit ist die bestehende Weisung aus dem Jahr 2009 nicht mehr rechtskonform, nach welcher die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften nicht tiefer als 70% des Verkehrswerts und die Eigenmietwerte nicht tiefer als 60% der Marktmiete liegen dürfen – so die bundesrechtlichen Vorgaben.

Die Steuerpflichtigen erhalten nun also die neuen Liegenschaftsbewertungen (Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert) Anfang 2027 zusammen mit der Steuererklärung 2026.



>> **Die wichtigsten Änderungen im Vergleich zur früheren Weisung aus 2009:**

- Die Eigenmietwerte steigen für Einfamilienhäuser um durchschnittlich 11%
- Die Eigenmietwerte für Stockwerkeigentum steigen durchschnittlich um 10%
- Die Vermögenssteuerwerte steigen um durchschnittlich 48% an
- Ableitungssätze werden neu für jede Gemeinde individuell definiert. Damit kann den unterschiedlichen regionalen Entwicklungen der Liegenschaftspreise im Verhältnis zu den Mieten besser Rechnung getragen werden.
 - Für Einfamilienhäuser zwischen 1,7 und 3,5 Prozent (bisher einheitlich 3,5 Prozent)
 - Für Stockwerkeigentum zwischen 2,1 und 4,2 Prozent (bisher 4,25 Prozent)

>> **Wie wirkt sich das aus?**

Es kommt zu einer höheren Steuerbelastung für Haus- und WohnungsbesitzerInnen. Kanton und Gemeinden erwarten dadurch Mehreinnahmen von 170 Mio CHF – so die Schätzung des kantonalen Steueramts.

Durch die höhere Steuerbelastung ist davon auszugehen, dass es auch zu einem Anstieg an Härtefällen führen wird. Daher strebt der Regierungsrat die **Wiedereinführung einer Härtefallregelung an**.

Bei Fragen zu diesem Thema sind wir gerne da. Am besten wenden Sie sich an Ihren persönlichen Ansprechpartner aus unserem Team.

Freundliche Grüsse

Das Team der Expertinum AG
Zürich | Dielsdorf | Winterthur