

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Februar 2026

145. Steuergesetz (Änderung vom 17. November 2025; Härtefall- einschlag beim Eigenmietwert, Inkraftsetzung)

Der Kantonsrat beschloss am 17. November 2025 eine Änderung des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (LS 631.1) betreffend Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert (ABl 2025-11-21). Mit Verfügung vom 27. Januar 2026 stellte die Direktion der Justiz und des Innern fest, dass gegen diesen Beschluss kein Referendum ergriffen worden ist (ABl 2026-01-30). Diese Verfügung ist rechtskräftig. Die Änderung des Steuergesetzes kann rückwirkend auf den 1. Januar 2026 in Kraft gesetzt werden, da die Rückwirkung zeitlich mässig ist und sich ausschliesslich zum Vorteil von einzelnen Steuerpflichtigen auswirkt. Zudem liegen triftige Gründe für eine rückwirkende Inkraftsetzung vor: Im Kanton Zürich wurde der Härtefalleinschlag während Jahren aufgrund einer Weisung der Finanzdirektion gewährt. Diese Praxis hatte sich bewährt. Dennoch musste die Weisung aufgehoben werden, weil eine gesetzliche Grundlage fehlte (Urteil des Verwaltungsgerichts SB.2023.00010 vom 2. März 2023). Mit der Änderung des Steuergesetzes wurde die gesetzliche Grundlage geschaffen und der Härtefalleinschlag soll möglichst rasch wieder eingeführt werden. Dabei kann die vorliegende Änderung nur auf Beginn einer Steuerperiode in Kraft gesetzt werden, da sie sich auf die ganze Steuerperiode auswirkt. Weiter ist die Wiedereinführung des Härtefalleinschlags zeitlich begrenzt, da der Eigenmietwert aufgrund des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung in absehbarer Zeit nicht mehr besteuert wird. Damit wird auch der Härtefalleinschlag wieder entfallen. Schliesslich gelten seit dem 1. Januar 2026 im Kanton Zürich höhere Vermögenssteuerwerte (vgl. Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 [Weisung 2026, LS 631.32] und Übergangsregelung zur Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 [LS 631.321]). Mit der vorliegenden Gesetzesänderung sollen auch die Folgen der sich aus dieser Erhöhung ergebenden steuerlichen Mehrbelastung in Härtefällen gemildert werden. Eine rückwirkende Inkraftsetzung der Gesetzesänderung auf den 1. Januar 2026 ist somit auch angezeigt, damit diese ihre Wirkung mit dem Inkrafttreten der Weisung 2026 entfalten kann.

Aufgrund der rückwirkenden Inkraftsetzung ist es angezeigt, einer allfälligen Beschwerde gegen diesen Inkraftsetzungsbeschluss die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Damit kann sichergestellt werden, dass der Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert für die Steuerperiode 2026 zur Anwendung gelangen kann.

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Änderung vom 17. November 2025 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert) wird rückwirkend auf den 1. Januar 2026 in Kraft gesetzt.

II. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

III. Dem Lauf der Beschwerdefrist und der Einreichung einer Beschwerde wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

IV. Veröffentlichung dieses Beschlusses und der Begründung im Amtsblatt und von Dispositiv I in der Gesetzessammlung.

V. Mitteilung an die Geschäftsleitung des Kantonsrates sowie an die Finanzdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli