

Sitzung vom 1. April 2026

**349. Anfrage (Fiskalische Auswirkungen der Weisung 2026
zur Bewertung von Liegenschaften)**

Die Kantonsräte Marc Bochler, Wettswil, und Tobias Weidmann, Hettlingen, haben am 2. Februar 2026 folgende Anfrage eingereicht:

Mit Weisung vom 28. August 2024 hat der Regierungsrat die Steuerbehörden angewiesen, die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften ab der Steuerperiode 2026 allgemein neu festzulegen (Weisung 2026; LS 631.32). Die Weisung sieht eine kantonsweit einheitliche Neubewertung insbesondere von Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum sowie industriellen und gewerblichen Liegenschaften vor.

Die allgemeine Neubewertung der Vermögenssteuerwerte kann – abhängig von Lage, Objektart und Nutzung – zu erheblichen Veränderungen der steuerlichen Bemessungsgrundlagen führen. Da die Vermögenssteuer als Substanzsteuer erhoben wird und Wertveränderungen bei Immobilien häufig nicht realisiert und nicht liquiditätswirksam sind, stellt sich die Frage nach den fiskalischen Gesamtwirkungen dieser Weisung sowie nach deren Auswirkungen auf die Steuerpflichtigen.

Vor diesem Hintergrund ersuchen wir den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche systematischen Veränderungen der Vermögenssteuerwerte ergeben sich aus der allgemeinen Neubewertung gemäss Weisung 2026 im Vergleich zur bisherigen Bewertungspraxis, insbesondere gestützt auf die der Weisung zugrunde liegenden Modellannahmen oder Vergleichsrechnungen?
2. Mit welchen Veränderungen des Steuerertrags aus der Vermögenssteuer rechnet der Regierungsrat infolge der Umsetzung der Weisung 2026 auf Ebene des Kantons und der Gemeinden, gestützt auf Hochrechnungen oder Szenarien?
3. In welchem Umfang beruhen die Veränderungen der Vermögenssteuerwerte auf nicht realisierten Wertsteigerungen, insbesondere bei selbstgenutztem Wohneigentum?
4. Wie beurteilt der Regierungsrat die fiskalische Gesamtwirkung der Weisung 2026 sowie die Verteilwirkungen auf unterschiedliche Gruppen von Steuerpflichtigen, insbesondere aus Sicht der Vermögens- und Einkommensklassen, sofern die Steuersätze unverändert bleiben?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Marc Bochsler, Wettswil, und Tobias Weidmann, Hettlingen, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Gemäss Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) und § 39 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG; LS 631.1) wird für die Vermögenssteuer das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet. Nach § 39 Abs. 3 StG erlässt der Regierungsrat die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Dienstanweisungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfen die Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften nicht tiefer als 70% des Verkehrswertes der Liegenschaft liegen (Urteil des Bundesgerichts 2C_194/2021 vom 23. Dezember 2021, E. 3.3.2.6). In den 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 Liegenschaftenpreise 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. Dies wurde durch ein Fachgutachten von 2021 bestätigt, welches festhielt, dass die Verkehrswerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen seit dem Inkrafttreten der Weisung 2009 im gesamten Kanton Zürich im Mittel um über 50% gestiegen seien (vgl. Wüest Partner AG, Schlussbericht vom 3. September 2021, Analyse der Entwicklung der Liegenschaftenwerte 2009–2020).

Aufgrund der Entscheide des Verwaltungs- und des Steuerrekursgerichts und der Feststellungen des Gutachtens 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 unter Beizug von externen Fachleuten vorzunehmen (vgl. Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 34/2022 betreffend Anpassung Vermögenssteuerwerte von Immobilien: Stand der Dinge?). Aufgrund der Resultate dieser Neubewertung und nach erfolgter Vernehmlassung zum Entwurf der Weisung wurde die neue,

am 1. Januar 2026 in Kraft getretene Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026; LS 631.32) erlassen.

In systematischer Hinsicht hat sich bei der neuen Weisung 2026 gegenüber der bisherigen Weisung 2009 grundsätzlich nichts geändert. Der formelmässige Verkehrswert von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken berechnet sich weiterhin als Summe aus Landwert und Zeitbauwert. Dabei wurden für die Weisung 2026 die Landwerte für sämtliche Gemeinden an die Entwicklung der Landwerte angepasst und die Zeitbauwerte an die Entwicklung des von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) festgelegten GVZ-Versicherungsindexes. Zur Bestimmung des formelmässigen Ertragswerts von Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken wurde der Kapitalisierungssatz an die Marktentwicklung und das Zinsumfeld angepasst. Durch die Anpassungen wurde erreicht, dass die Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften wieder innerhalb der durch das Bundesgericht vorgegebenen bundesrechtlichen Schranken liegen.

Zu Frage 2:

Die neuen Vermögenssteuerwerte werden im Laufe des Jahres 2026 ermittelt werden. Nach einer Schätzung des kantonalen Steueramtes führen die Anpassungen der Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften aufgrund der Weisung 2026 für den Kanton bei der Staatssteuer zu Mehreinnahmen von rund 40 Mio. Franken bei der Vermögenssteuer. Steuermehreinnahmen in der gleichen Grössenordnung sind für die Gemeinden zu erwarten.

Zu Frage 3:

Gemäss Art. 13 Abs. 1 StHG und § 38 Abs. 1 StG unterliegt der Vermögenssteuer das gesamte Reinvermögen. Nach § 51 Abs. 1 StG bemisst sich das Vermögen nach dem Stand am Ende der Steuerperiode. Dabei wird gemäss Art. 14 Abs. 1 StHG und § 39 Abs. 1 StG das Vermögen zum Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert eines Vermögensobjekts entspricht dem Preis, der hierfür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am fraglichen Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen gewesen wäre. Da auch Vermögensgegenstände, welche keine Rendite abwerfen, einen Verkehrswert haben können, ist ein Ertrag oder eine Rendite keine Voraussetzung für eine Vermögensbesteuerung. Bei der Vermögenssteuer handelt es sich um eine Substanzsteuer auf dem Reinvermögen der steuerpflichtigen Person, welche nicht von einem Ertrag oder Einkommen abhängt. Die Realisation einer allfälligen Wertsteigerung ist daher bei der Vermögensbesteuerung grundsätzlich keine Voraussetzung.

Zu Frage 4:

Wie bei der Beantwortung der Frage 1 ausgeführt, musste die Neubewertung aufgrund der Vorgaben des Bundesrechts und der Feststellungen von Verwaltungs- und Steuerrekursgericht vorgenommen werden, weil die Vermögenssteuerwerte gemäss Weisung 2009 nunmehr deutlich zu tief waren. Die bei der Beantwortung der Frage 2 ausgeführte fiskalische Gesamtwirkung ist eine unvermeidbare Folge davon. Zur Verteilwirkung auf unterschiedliche Gruppen von Steuerpflichtigen nach Vermögens- und Einkommensklassen können keine Aussagen gemacht werden, da dazu keine Daten vorliegen. Die Einkommenssteuer ist aufgrund der Übergangsregelung zur Weisung 2026 von der Neubewertung im Übrigen nicht betroffen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli