



Kanton Zürich

Hilfsblatt Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

(Version Baurecht)

Berechnung des Vermögenssteuerwerts bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern (ab Steuerperiode 2026)

Der Regierungsrat hat am 28. August 2024 die Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026, ZStB-Nummer 21.1) erlassen. Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken im Baurecht bildet die Differenz zwischen dem kapitalisierten Ertragswert und den kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert.

Mit folgender Berechnung kann der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft ermittelt werden. Die definitive Festsetzung des Vermögenssteuerwerts erfolgt im ordentlichen Einschätzungsverfahren. Mehr Informationen zur allgemeinen Neubewertung 2026 finden Sie unter www.zh.ch/steuern.

Steuerperiode	
Name, Vorname des Eigentümers	
AHVN13	756.
Adresse der Liegenschaft	
Liegenschaftsgemeinde GdeNr.	
Eigentumsanteil Baurecht	

Berechnung des Vermögenssteuerwerts

CHF ohne Rappen

Nettomietträge		
+ Nebenkosten (akonto und/oder pauschal)	+	
+ Eigenmietwert (selbstgenutzte Wohnung, 70% der Marktmiete) ¹⁾	+	
+ Mietwert (Nutzung für eigenes Geschäft) ²⁾	+	
+ Nachforderung Akontoleistungen Mieter	+	

Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten

- Kosten für Heizung, Warmwasser (Mieteranteil)	-	
- Kosten für Treppenhausreinigung ³⁾	-	
- Rückzahlung Akontoleistungen Mieter	-	

Liegenschaftenertrag ⁴⁾

+ Leerstand / Mietzinsausfall / Differenz Vorzugsmiete ⁵⁾	+	
+ Differenz Eigenmietwert zu Marktmiete (30% der Marktmiete) ⁶⁾	+	
- Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen	-	
- Gebühren für die Kehrrichtentsorgung	-	
- Gebühren für Wasser, Abwasser und Abwasserreinigung	-	

Massgeblicher Ertrag für die Kapitalisierung

Kapitalisierungssatz

Vermögenssteuerwert ohne Baurecht		
- Baurechtszins CHF		Kapitalisierung ⁷⁾
		-

Vermögenssteuerwert Baurechtsnehmer ⁸⁾ (abgerundet auf CHF 1'000)

- ¹⁾ Gemäss Ziff. 63 bis 66 sind 70% der erzielbaren Marktmiete anhand von Vergleichsmieten im selben Haus einzusetzen.
- ²⁾ Gemäss Ziff. 69 ist die erzielbare Marktmiete einzusetzen.
- ³⁾ Falls nur die Position Hauswart ausgewiesen ist, sind 50% davon schätzungsweise für die Treppenhausreinigung einzusetzen. Vorbehalten bleibt der Nachweis der tatsächlichen Kosten.
- ⁴⁾ Zu übertragen auf das Formular «Liegenschaftenverzeichnis» (Eigenmietwert / Miet- und Pachtzinseinnahmen).
- ⁵⁾ Bei nicht-, nur teilweise vermieteten Objekten oder bei offenkundig zu Vorzugsbedingungen vermieteten Objekten ist der erzielbare Ertrag in die Berechnung einzubeziehen.
- ⁶⁾ Gemäss Ziff. 39 ist die erzielbare Marktmiete (100%) und nicht der Eigenmietwert (70%) massgebend. Entsprechend ist die Differenz (30%) zwischen Eigenmietwert und Marktmiete hinzuzuzählen.
- ⁷⁾ Der Baurechtszins ist in Anwendung der Sätze gemäss Ziff. 42, jeweils vermindert um 2 Prozentpunkte, zu kapitalisieren.
- ⁸⁾ Zu übertragen auf das Formular «Liegenschaftenverzeichnis» (Vermögenssteuerwert).



5306992601501110262