



Neubewertung Liegenschaften im Kanton Zürich 2026

Die aktuelle Bewertung der Liegenschaften im Kanton Zürich stammt aus dem Jahr 2009. Einige Gerichtsentscheide in den letzten Jahren haben bestätigt, dass die aktuellen Steuerwerte tiefer als die Verkehrswerte und nicht mehr bundesrechtskonform sind. Nach den bundesrechtlichen Vorgaben darf der Vermögenssteuerwert einer Liegenschaft nicht tiefer als 70 Prozent des Verkehrswerts und der Eigenmietwert nicht tiefer als 60 Prozent der Marktmiete liegen. Ein Gutachten im Auftrag des kantonalen Steueramts hat festgestellt, dass seit 2009 im Kanton Zürich die Verkehrswerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Mittel um über 50 Prozent und die Mieten von Mietwohnungen um rund 15 Prozent gestiegen sind. Dies war der Auslöser für eine Neubewertung aller Liegenschaften, welche am 1. Januar 2026 in Kraft tritt.

Die neue Weisung des Regierungsrats hat das Ziel, die Bundesvorgaben zu erfüllen. Dabei werden die Steuerwerte durchschnittlich um 50% und die Eigenmietwerte um 10% an-

gehoben. Damit kommen die neuen Steuerwerte im Durchschnitt auf 75% der Verkehrswerte und die Eigenmietwerte auf 65% der Marktmieten zu liegen.

Bei Einfamilienhäusern und Wohnungen im Stockwerkeigentum werden die Formelbewertungen leicht angepasst und aktuellere Bodenpreise verwendet. Die Quadratmeterpreise werden pro Gemeinde und Lageklasse in Tabellen publiziert. Neu werden Zweifamilienhäuser gleich wie Einfamilienhäuser bewertet und nicht mehr wie bisher anhand des Ertrags kapitalisiert.

Die Eigenmietwerte wurden in der bisherigen Weisung aus dem Jahr 2009 mit einheitlichen «Ableitungssätzen» von 3.5% für Einfamilienhäuser und 4.25% für Stockwerkeigentum vom Steuerwert berechnet. Neu sind diese Ableitungssätze für jede Gemeinde separat bestimmt worden. Sie bewegen sich zwischen 1.7% und 4.2% und werden in einer Tabelle publiziert.

Mehrfamilienhäuser werden weiterhin mit dem Ertragswert bewertet. Der Kapitalisierungszinssatz, der bisher fix 7.05% für den ganzen Kanton betrug, ist neu für jede Gemeinde separat festgelegt worden. Er bewegt sich zwischen 4.8% und 6.5%, wodurch die Steuerwerte zwischen 15% und 55% steigen werden.

Bei Grundstücken im Baurecht wird der Baurechtzins nicht mehr mit 4.75% kapitalisiert, sondern neu mit dem um 2 Prozentpunkte reduzierten Kapitalisierungszinssatz für Mehrfamilienhäuser. Dieser Satz bewegt sich somit je nach Gemeinde zwischen 2.8% und 4.5%, woraus folgt, dass sich die Steuerwerte zwischen 5% und 70% erhöhen werden.

Die stark erhöhten, formelmässig berechneten Steuerwerte der Liegenschaften gelten grundsätzlich für sämtliche Steuerpflichtige, können aber durch zeitnahe Kaufpreise (bei einem Kauf von Dritten) oder durch Privatgutachten angefochten werden. Dasselbe gilt auch für die abgeleiteten Eigenmietwerte.

Um stossende Fälle zu vermeiden, hat der Regierungsrat zusätzlich eine Steuergesetzänderung beantragt, um eine Härtefallregelung einführen zu können. Ist der Kantonsrat gleicher Meinung, kann diese Regelung gleichzeitig mit der neuen Weisung eingeführt werden.

Gerne beraten wir Sie bei Fragen zur Neubewertung oder weiteren Fragestellungen zum Thema Liegenschaften und damit verbundenen steuerlichen Aspekten. Unsere Fachexperten im Tax-Team stehen Ihnen gerne zur Verfügung.



Thomas Haueter

Partner, Head Domestic Tax

Grant Thornton AG

T +41 43 960 71 71

E thomas.haueter@ch.gt.com

© 2024 Grant Thornton Schweiz/Liechtenstein

Alle Rechte vorbehalten. Grant Thornton Schweiz/Liechtenstein ist Eigentum der Grant Thornton International Ltd (nachfolgend als «Grant Thornton International» bezeichnet). «Grant Thornton» bezeichnet die Marke, unter der die jeweiligen Grant-Thornton-Unternehmen tätig sind. Grant Thornton International (GTIL) und die jeweiligen Mitgliedsunternehmen von GTIL sind unabhängige juristische Personen. Dienstleistungen werden von den jeweiligen Unternehmen exklusiv angeboten. Dies bedeutet, dass keines der jeweiligen Unternehmen für die Dienstleistungen oder Tätigkeiten eines anderen unabhängigen Unternehmens haftbar ist. Dieser Überblick dient ausschliesslich und exklusiv der Vermittlung von Basisinformationen. Er stellt keine Beratung oder Empfehlung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Inhalte wird keinerlei Haftung übernommen.



Grant Thornton