

**Gesetzesänderung vom 8. Januar 2001,
in Kraft ab 1. Januar 2003**

**§ 21 Abs. 2 lit. a Steuergesetz
(Eigenmietwert)**

"a) der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumbildung und Selbstvorsorge auf **maximal 70 Prozent** des Marktwertes festzulegen;"

SCHILLER DENZLER DUBS RECHTSANWÄLTE

Dr. Jürg Dubs, Winterthur

Gesetzesänderung vom 8. Januar 2001,
in Kraft ab 1. Januar 2003

§ 39 Abs. 3 und 4 Steuergesetz (Vermögenssteuerwert)

(Abs. 3) "... . Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessenen Rechnung zu tragen ist. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen."

(Abs. 4) "Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Vermögenssteuerwert, ist eine **individuelle Schätzung** vorzunehmen und dabei **ein Wert von 90 Prozent des effektiven Marktwertes** anzustreben."

SCHILLER DENZLER DUBS RECHTSANWÄLTE

Dr. Jürg Dubs, Winterthur

**Weisung des Regierungsrates 2003
(Grundlagen der individuellen Schätzung)**

Eigenmietwert

(Randziffer 83 der Weisung 2003)

"Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Eigenmietwert, der über 70 % der Marktmiete oder unter 60 % derselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Eigenmietwertes vorzunehmen."

Vermögenssteuerwert

(Randziffer 79 der Weisung 2003)

"Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Vermögenssteuerwert, der über 100 % des Verkehrswertes oder unter 70 % desselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Vermögenssteuerwertes vorzunehmen."

**Weisung des Regierungsrates 2003
(Grundlagen der individuellen Schätzung)**

Eigenmietwert

(Randziffer 84 der Weisung 2003)

"Bei der individuellen Schätzung des Eigenmietwertes ist **in einem ersten Schritt** auf folgende Grundlagen abzustellen:

- auf für vergleichbare Objekte an ähnlicher Lage bezahlte Mietpreise,
- auf ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten über die erzielbare Marktmiete."

**Weisung des Regierungsrates 2003
(Grundlagen der individuellen Schätzung)**

Vermögenssteuerwert

(Randziffer 80 der Weisung 2003)

"Bei der individuellen Schätzung des Verkehrswertes ist **in einem ersten Schritt** auf folgende Grundlagen abzustellen:

- auf den zeitnahen Kaufpreis der Liegenschaft,
- auf den zeitnahen Anlagewert der Liegenschaft,
- auf ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten."

Weisung des Regierungsrates 2003

SCHILLER DENZLER DUBS RECHTSANWÄLTE

Dr. Jürg Dubs, Winterthur

(Grundlagen der individuellen Schätzung)

Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert

(Randziffern 81 und 85 der Weisung 2003)

"Ist auf Grund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, so kann das kantonale Steueramt **in einem zweiten Schritt** für die individuelle Ermittlung des Marktmietwertes/Verkehrswertes die **hedonische Methode** anwenden. Für die Ermittlung des Marktmietwertes/Verkehrswertes mittels hedonischer Methode haben die Steuerpflichtigen mitzuwirken, indem sie insbesondere den zugestellten Fragebogen vollständig und wahrheitsgetreu ausfüllen und zusammen mit den verlangten Unterlagen fristgerecht einreichen. ...

SCHILLER DENZLER DUBS RECHTSANWÄLTE

Dr. Jürg Dubs, Winterthur

Führt auch die hedonische Methode zu einem unsicheren Ergebnis, das nicht auf die Verletzung der Mitwirkungspflichten durch den Steuerpflichtigen zurückzuführen ist, so kann das kantonale Steueramt zur Ermittlung des Marktmietwertes/Verkehrswertes **in einem dritten Schritt** ein **amtliches Gutachten** anordnen."