

## **Disposition:**

- A. Ausgangslage / Weisung 1999
- B. Gründe für eine Anpassung der Weisung 1999
- C. Grundlagen der Weisung 2003
- D. Wichtigste Änderungen gegenüber der Weisung 1999
- E. Auswirkungen für die steuerpflichtigen Wohneigentümer

# A. Ausgangslage / Weisung 1999

## 1. Vermögenssteuerwerte

- Zielerreichungsgrad
- Bandbreite

## 2. Eigenmietwerte

- Zielerreichungsgrad
- Bandbreite

## **B. Gründe für eine Anpassung der Weisung 1999**

1. Allgemeine Neubewertung zufolge Anpassung der Landwerte an die veränderten Preisverhältnisse auf dem Markt
2. Umsetzung der neuen Gesetzesbestimmungen vom 8. Januar 2001

Weisung des Regierungsrates an die  
Steuerbehörden über die Bewertung  
von Liegenschaften und die Fest-  
setzung der Eigenmietwerte ab  
Steuerperiode 2003 (Weisung 2003)  
vom 19. März 2003

ZStB I Nr. 15/501

## **§ 21 Abs. 2 StG**

**Der Regierungsrat erlässt die für die durchschnittlich gleichmässige Bemessung des Eigenmietwertes selbstbewohnter Liegenschaften oder Liegenschaftsteile notwendigen Dienstanweisungen.**

**Dabei kann eine schematische, formelmässige Bewertung der Eigenmietwerte vorgesehen werden.**

**Es sind jedoch folgende Leitlinien zu beachten:**

- a) Der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge in der Regel auf 60 Prozent des Marktwertes festzulegen;**
- b) Qualitätsmerkmalen der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die im Falle der Vermietung auch den Mietzins massgeblich beeinflussen würden, ist im Rahmen einer schematischen, formelmässigen Bewertung der Eigenmietwerte angemessen Rechnung zu tragen;**
- c) bei am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist der Eigenmietwert zudem unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung festzulegen.**

## C. Grundlagen der Weisung 2003

- Die Weisung 2003 stützt sich auf die Vorschläge der Sachverständigen und lehnt sich an die Weisung 1999 an.
- Der Weisung 2003 liegen die Preise 2000 u. 2001 (kant. Mittel) zugrunde. (*Weisung 1999: Preise 1997*)
- In der Weisung 2003 basieren die gemeindeweisen Preisbandbreiten auf den Verhältnissen 2001 u. 1.HJ. 2002. (*Weisung 1999: 1997 u. 1.HJ. 1998*)
- In der Weisung 2003 werden die neuen Gesetzesbestimmungen vom 8. Januar 2001 berücksichtigt.

## D. Wichtigste Änderungen gegenüber Weisung 1999

- Umrechnungsfaktor beim Basiswert: Erhöhung von 800% auf 880%.
- Erhöhung der Abzüge für bebautes Land: Pauschaler Einschlag wird von –10% auf –20% erhöht.
- Neue Regelung zur anrechenbaren Grundstücksfläche bei EFH u. Stwe (Senkung)
- Festlegung des Eigenmietwertes; neuer Umrechnungsfaktor:

EFH	3,75%	(bisher 4.0%)
Stwe	4,75%	(bisher 5,5%)

- Neue Bandbreite für Eigenmietwerte: 60% - 70% des Marktwertes (bisher 60% - 90%).
- Bandbreite für Vermögenssteuerwerte unverändert 70% - 100% des Marktwertes.  
Wenn Formelwert grösser als 100%, Festsetzung auf 90% (bisher 100%) des Marktwertes (Individualschätzg.)
- Implementation der hedonischen Bewertungsmethode zur Vornahme von Individualschätzungen.

## **E. Auswirkungen für die steuerpflichtigen Wohneigentümer**

- Vermögenssteuerwerte EFH und Stwe: Erhöhung um 1% - 2% (Durchschnitt)
- Eigenmietwerte EFH und Stwe: Senkung um rd. 7% bzw. 16% (Durchschnitt)

## ***Eigenmietwert / Rz 61***

**Auf Verlangen des Steuerpflichtigen werden bei der Berechnung des Eigenmietwertes, vorbehältlich des entsprechenden Nachweises, auch folgende Korrekturen vorgenommen:**

- **beim Landwert, soweit sich dieser auch bei einer Vermietung nicht in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würde und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung der Ziffern 18, 19, 26 - 29 oder 35 Rechnung getragen wurde;**
- **beim Zeitbauwert, wenn dieser wesentlich durch Elemente erhöht wird, die sich auch bei einer Vermietung nicht in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würden, und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung der Ziffer 35 oder 60 Rechnung getragen wurde.**

## ***Besondere Verhältnisse / Rz 35***

**Auf Verlangen des Steuerpflichtigen können bei der Berechnung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, vorbehaltlich des entsprechenden Nachweises, folgende Korrekturen vorgenommen werden:**

- **beim Landwert, soweit sich dieser bei einer Veräußerung nicht in einem entsprechenden Erlös niederschlagen würde und diesem Umstand nicht schon durch Anwendung der Ziffern 18, 19, 26 - 29 Rechnung getragen wurde;**
- **beim Zeitbauwert, wenn dieser wesentlich durch Elemente erhöht wird, die sich bei einer Veräußerung nicht in einem entsprechenden Erlös niederschlagen würde.**