

# **Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026)**

(vom 28. August 2024)<sup>1,2</sup>

*Der Regierungsrat,*

gestützt auf §§ 21 Abs. 2, 39 Abs. 3 und 4 sowie 40 des Steuergesetzes<sup>3</sup>,

*beschliesst:*

Die Steuerbehörden werden angewiesen, die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften nach Massgabe der folgenden Vorschriften festzusetzen:

## **A. Vermögenssteuerwerte**

### **I. Landwirtschaftliche Liegenschaften**

Landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich beworbene Liegenschaften werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet. 1

Als landwirtschaftlich beworbene Liegenschaften gelten ausser den bäuerlichen Heimwesen insbesondere Kleinheimwesen sowie Liegenschaften mit den erforderlichen Gebäuden, die Baumschulen, Blumen- gärtnerereien, Gemüse- gärtnerereien oder Hühnerfarmen dienen. Auch einzelne land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet. 2

Die Schätzung des Ertragswerts landwirtschaftlicher Liegenschaften erfolgt nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften. Bei der Bewertung von anderen zum Ertragswert zu bewertenden Liegenschaften sind diese Normen sinngemäss anwendbar. 3

## **II. Steuerlich massgebende Werte für unüberbautes Land**

### **1. Allgemeines**

- 4 Bauland, das landwirtschaftlich beworben wird, ist nach Ziff. 1–3 zu bewerten. Eine Bewertung zum Verkehrswert gemäss den folgenden Ziff. greift nur Platz, wenn feststeht, dass das Land unmittelbar vor der Überbauung steht, z.B. wenn bisher landwirtschaftlich beworbenes Bauland veräussert wird und der neue Eigentümer ein Gesuch um Baubewilligung einreicht.
- 5 Der Verkehrswert von Bauland richtet sich im Allgemeinen nach den örtlichen Verhältnissen (Grösse, Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde, Verkehrsverhältnisse) und im Besonderen nach der Lage der Liegenschaft, ihrer Erschliessung und Überbaumungsmöglichkeit usw.

### **2. Bauland-Kategorien**

- 6 Vorbehältlich Ziff. 16 und 17 wird unüberbautes, nicht landwirtschaftlich beworbenes Land aufgrund der Zonenordnung folgenden Bauland-Kategorien zugeordnet:
- Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum, d.h. Bauland für Wohnbauten, jedoch ohne solches, auf dem vorwiegend Einfamilienhäuser erstellt werden können,
  - Bauland für Einfamilienhäuser, d.h. Bauland, auf dem vorwiegend Einfamilienhäuser erstellt werden können,
  - Bauland für Geschäftshäuser, d.h. Bauland, auf dem vorwiegend zur geschäftlichen Nutzung bestimmte Bauten (Geschäftshäuser im Sinne von Ziff. 37) errichtet werden können,
  - Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten.

### **3. Festlegung der steuerlich massgebenden Landwerte**

- 7 Die steuerlich massgebenden Landwerte werden durch Sachverständige, die von der Finanzdirektion beauftragt wurden, ermittelt und sind im Anhang zur Weisung enthalten.

- Dabei ist unter anderem zu berücksichtigen, dass 8
- eine ausreichende Zahl von Vergleichshandänderungen in den einzelnen Gemeinden fehlt, weshalb die steuerlich massgebenden Landwerte auf indirektem Weg zu ermitteln sind,
  - die festzulegenden Werte, trotz der nachstehenden Differenzierungen, auf eine Vielzahl von Fällen zur Anwendung gelangen, weshalb Zurückhaltung geboten ist.

Im Übrigen hängt die Ermittlung der steuerlich massgebenden 9 Landwerte von der Bauland-Kategorie ab.

#### *Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum*

Für jede Gemeinde wird eine Preisbandbreite festgelegt. 10

Innerhalb einer Gemeinde werden die Grundstücke bestimmten 11 Lageklassen zugeordnet. Im Rahmen der Preisbandbreite wird für jede Lageklasse der steuerlich massgebende Landwert festgelegt.

- Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen: 12
- Lage der Gemeinde innerhalb des Kantons,
  - Vergleichspreise für überbaute Grundstücke in der Gemeinde,
  - Lage der Grundstücke innerhalb der Gemeinde,
  - mittlere bauliche Dichte in der Gemeinde,
  - mittlere Preise für überbaute Grundstücke im ganzen Kanton.

#### *Bauland für Einfamilienhäuser*

Der Landwert wird nach dem Vorgehen gemäss Ziff. 10–12 ermit- 13 telt.

#### *Bauland für Geschäftshäuser*

Mit einem Zentrum-Peripherie-Modell werden die Gemeinden 14 bestimmten Gemeindetypen zugeteilt. Aufgrund von Vergleichshandänderungen werden für die einzelnen Gemeindetypen in der Regel einheitliche Landwerte festgelegt.

## **631.32** Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### *Bauland für industrielle und gewerbliche Bauten*

- 15 Es ist gemäss Ziff. 14 vorzugehen.

#### **4. Kiesland**

- 16 Kiesland, das ausgebeutet wird oder zur unmittelbaren Ausbeutung erworben wurde, wird bis zur Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung zum Verkehrswert besteuert. Als Verkehrswert gilt der Preis, der im betreffenden Gebiet für unausgebeutetes bzw. teilweise oder ganz ausgebeutetes Kiesland bezahlt wird.

#### **5. Anderes unüberbautes, nicht landwirtschaftlich beworbenes Land**

- 17 Anderes unüberbautes, auf längere Sicht nicht landwirtschaftlich beworbenes Land, wie Lagerplätze, Campingplätze usw., wird zum Verkehrswert besteuert. Soweit das Land in der Bauzone liegt, sind Ziff. 7 ff. sinngemäss anwendbar.

#### **6. Besondere Verhältnisse**

- 18 Liegt im Einzelfall der tatsächliche Landwert wesentlich tiefer als der steuerlich massgebende Wert gemäss Ziff. 7 ff., wie z.B. bei:
- ausserordentlichen Lärm- oder anderen Immissionen, denen nicht schon bei der Zuteilung zur betreffenden Lageklasse Rechnung getragen wurde,
  - entsprechenden privat- oder öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen,
- so wird, vorbehaltlich des Nachweises, eine entsprechende Reduktion vorgenommen.

### **III. Grenzfälle**

- 19 Ist fraglich, ob eine Landparzelle als landwirtschaftlich beworben betrachtet werden kann, z.B. bei Restgrundstücken aus dem früheren Landwirtschaftsbetrieb des Pflichtigen, bei über einen angemessenen Umschwung von Wohnhäusern, insbesondere von Einfamilienhäusern und Ferienhäusern, hinausgehenden Landflächen grösseren Ausmasses,

Parkanlagen, ausgeschiedenen Gartenparzellen (Pünten) und landwirtschaftlichen Charakter aufweisenden Landreserven von Industrie- und Gewerbebetrieben, so wird auf Begehren des Pflichtigen die Bewertung zum Ertragswert vorgenommen, sofern dieser nach Orientierung über die Vermögensnachbesteuerung durch unterschriftliche Protokollerklärung die Bewertung und für den Fall der Veräusserung, Überbauung oder Belastung mit Eigentumsbeschränkungen auch die Vermögensnachbesteuerung anerkennt.

#### **IV. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken**

##### **1. Allgemeine Grundsätze**

Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken ist nach den folgenden Formeln zu berechnen:

Einfamilienhäuser: Landwert + Zeitbauwert

Stockwerkeigentum: Landwertanteil + Zeitbauwertanteil

Bei Stockwerkeigentum in Hochhäusern (Wohngebäuden mit mehr als acht Stockwerken) ist eine individuelle Schätzung nach Ziff. 79 ff. vorzunehmen. Beträgt der Formelwert zwischen 70% und 100% des individuellen Schätzwerts, ist der Formelwert massgebend.

Als Einfamilienhäuser gelten Gebäude, deren Installationen sowie Zugang zu den Räumen eine getrennte Nutzung durch mehr als einen Haushalt ausschliessen. In bestehende Wohneinheiten eingebaute zusätzliche Kleinwohnungen (nicht grösser als drei Zimmer) gelten nicht als selbstständige Haushalte.

Für die Bewertung von Stockwerkeigentum werden der Landwert und der Basiswert der Baute im Verhältnis der Wertquoten aufgeteilt (Art. 712 e ZGB).

##### **2. Landwert**

Bei der Bewertung von mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken überbautem Land ist auszugehen von:

- den Bauland-Kategorien (Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum bzw. Bauland für Einfamilienhäuser) gemäss Ziff. 10–13,
- den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes Land gelten.

## **631.32** Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 24 Die Zuordnung zu den Bauland-Kategorien gemäss Ziff. 10–13 erfolgt aufgrund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land nach Massgabe der Zonenordnung.
- 25 Mit Einfamilienhäusern oder Stockwerkeigentum überbautes Land, das ausserhalb der Bauzone liegt, wird ebenfalls einer bestimmten Lageklasse im Sinne von Ziff. 10–12 zugeordnet.
- 26 Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des Vermögenssteuerwerts eine vom Basiswert des Gebäudes abhängige Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Es gelten dabei die nachfolgenden Ansätze:
- Anrechenbare Grundstücksfläche zum steuerlich massgebenden Landwert:
- 27 Für Einfamilienhäuser:
- |   |   |
|---|---|
| bis Basiswert Fr. 30 000                      | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 400 m <sup>2</sup> ,  |
| Basiswert zwischen Fr. 30 000 und Fr. 120 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 400 m <sup>2</sup> + (Basiswert – 30 000)/225,  |
| Basiswert über Fr. 120 000                    | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 800 m <sup>2</sup> zuzüglich 100 m <sup>2</sup> pro volle Fr. 30 000 Basiswert (oder Bewertung entsprechend den konkreten Verhältnissen). |
- 28 Für Stockwerkeigentum:
- |  |  |
|--|--|
| bis Basiswert Fr. 10 000                     | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 100 m <sup>2</sup> ,   |
| Basiswert zwischen Fr. 10 000 und Fr. 40 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 100 m <sup>2</sup> + (Basiswert – 10 000)/300,   |
| Basiswert über Fr. 40 000                    | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 200 m <sup>2</sup> zuzüglich 30 m <sup>2</sup> pro volle Fr. 10 000 Basiswert (oder Bewertung entsprechend den konkreten Verhältnissen). |

Landflächenanteile, welche die gemäss Ziff. 26–28 anrechenbare 29 Grundstücksfläche übersteigen, werden folgendermassen bewertet:

Für Einfamilienhäuser:

- bis höchstens 1200 m<sup>2</sup>: zu 30% des steuerlich massgebenden Landwerts
- über 1200 m<sup>2</sup>: zu 5% des steuerlich massgebenden Landwerts

Für Stockwerkeigentum:

- bis höchstens 200 m<sup>2</sup>: zu 30% des steuerlich massgebenden Landwerts
- über 200 m<sup>2</sup>: zu 5% des steuerlich massgebenden Landwerts

### **3. Zeitbauwert**

Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem 30 Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung.

Der Neubauwert ist auf 1120% des von der Gebäudeversicherung 31 Kanton Zürich festgelegten Basiswerts festzusetzen.

Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in 32 der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2026. Sie beträgt pro Jahr 1% des Neubauwerts, jedoch höchstens 40%.

Als Erstellungsjahr des Gebäudes ist in der Regel das Erstellungsjahr 33 gemäss Gebäudeversicherungsschätzung massgebend. Bei späterer umfassender Totalrenovation ist für die Berechnung der Altersentwertung der Zeitpunkt dieser Investitionen als Erstellungsjahr massgebend.

Befinden sich in einem Gebäude gemeinschaftlich genutzte, mehreren Gebäuden dienende Anlagen und Einrichtungen, wie Heizungen, Schutzräume, Autoeinstellplätze usw., so ist der Wert dieser gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen auf die beteiligten Bauten aufzuteilen. 34

## **631.32** Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### **4. Besondere Verhältnisse**

- 35 Auf Verlangen des Steuerpflichtigen können bei der Berechnung des Verkehrswerts 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 von Ziff. 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 würden.

## **V. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser**

### **1. Allgemeine Grundsätze**

- 36 Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken sind zum Ertragswert zu bewerten. Als Mehrfamilienhäuser im Sinne dieser Weisung gelten Liegenschaften mit mehr als zwei Wohneinheiten. Für Zweifamilienhäuser, die nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet sind, gelten die Regeln für Einfamilienhäuser.
- 37 Als Geschäftshäuser gelten Liegenschaften, deren Ertrag überwiegend durch die geschäftliche Nutzung bestimmt wird (Bank-, Büro- und Ladengebäude mit kleinem Wohnanteil usw.).

### **2. Ertragswert**

#### *Ertragswert von Mehrfamilienhäusern*

- 38 Zur Ermittlung des Ertragswerts von Mehrfamilienhäusern ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren.
- 39 Der Ertrag bestimmt sich nach der Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen. Bei vom Eigentümer und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen selbst genutzten Räumen ist die erzielbare Marktmiete zum Mietertrag hinzuzuzählen. Wurden Mieter vertraglich zur Übernahme von üblicherweise vom Eigentümer zu tragenden Unterhaltskosten und Abgaben verpflichtet, so ist der Wert dieser

Leistungen zum vereinbarten Mietzins hinzuzuzählen. Ausser Betracht fallen Vergütungen der Mieter für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen, Gebühren für die Kehrrichtensorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung.

Bei nicht, nur teilweise vermieteten Objekten oder bei offenkundig zu Vorzugsbedingungen vermieteten Objekten ist der erzielbare Ertrag in die Berechnung einzubeziehen.

Die Kapitalisierungssätze wurden durch Sachverständige, die von der Finanzdirektion beauftragt wurden, ermittelt. Sie berücksichtigen die aktuelle Zinssituation und die Zinserwartungen der Zukunft sowie die Verwaltungs- und Betriebskosten und die Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten.

Die Kapitalisierungssätze sind im Anhang dieser Weisung aufgeführt.

### *Ertragswert von Geschäftshäusern*

Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren. Es gelten die Kapitalisierungssätze für Mehrfamilienhäuser (Ziff. 41 und 42).

Ziff. 39 und 40 gelten sinngemäss. 44

## **VI. Industrielle oder gewerbliche Liegenschaften**

### **1. Allgemeine Grundsätze**

Als industriell oder gewerblich gelten unter Einschluss von Lagerhäusern diejenigen Liegenschaften, die ausschliesslich einem Fabrikations- oder Gewerbebetrieb dienen und deren Wert durch diese Benutzungsart bestimmt wird.

Der Verkehrswert von industriellen oder gewerblichen Bauten ist nach folgender Formel zu berechnen:

$$\text{Landwert} + \text{Zeitbauwert}$$

Gehört Industriegelände (Lagerplätze, Werkplätze, Werkhöfe) zu industriellen Anlagen, so ist es zusammen mit diesen zu bewerten.

## **631.32** Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 48 Als Landreserve dienendes, unüberbautes Industriegelände ist nach den für landwirtschaftliches Land geltenden Grundsätzen zu bewerten, wenn es land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird.

### **2. Landwert**

- 49 Bei der Bewertung von mit industriellen oder gewerblichen Bauten überbautem Land ist auszugehen von:
- der Bauland-Kategorie (Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten) gemäss Ziff. 15,
  - den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes Land gelten.
- 50 Die Zuordnung zur Bauland-Kategorie gemäss Ziff. 15 erfolgt aufgrund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land nach Massgabe der Zonenordnung.

### **3. Zeitbauwert**

- 51 Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung.
- 52 Der Neubauwert ist auf 1120% des von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich festgelegten Basiswerts festzusetzen.
- 53 Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2026. Sie beträgt bei:
- normaler Abnutzung: 2% pro Jahr bis zum Restwert von 30%,  
besonders
  - starker Abnutzung: 3% pro Jahr bis zum Restwert von 0%.
- 54 Der Ansatz für besonders starke Abnutzung ist in erster Linie Betrieben der chemischen Industrie und der Schwerindustrie zu gewähren.
- 55 Als Erstellungsjahr des Gebäudes ist in der Regel das Erstellungsjahr gemäss Gebäudeversicherungsschätzung massgebend. Bei späterer umfassender Totalrenovation ist für die Berechnung der Altersentwertung der Zeitpunkt dieser Investitionen als Erstellungsjahr massgebend.

#### **4. Neu hinzugekommene Gebäudeteile**

Als Grundlage für die Berechnung des massgebenden Bauwerts 56 von neu hinzugekommenen Gebäudeteilen (Anbauten, Aufbauten usw.) dient die Erhöhung des von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich geschätzten Basiswerts. Dem geringeren Alter solcher Gebäudeteile wird durch Anwendung der entsprechenden prozentualen Altersentwertung Rechnung getragen.

#### **5. Bürohäuser und Personalwohnungen**

Bürohäuser und Personalwohnhäuser, die im Fabrikareal liegen, 57 werden zusammen mit den Fabrikgebäuden nach den für diese geltenden Regeln bewertet. Bilden sie räumlich mit dem Fabrikareal keine Einheit, so findet eine getrennte Bewertung nach den für Geschäftshäuser geltenden Grundsätzen statt (Ziff. 36 ff.).

#### **6. Besondere Verhältnisse**

Ziff. 35 gilt sinngemäss. 58

### **B. Eigenmietwerte**

#### **I. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum**

Die Eigenmietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen genutzten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum bestimmen sich durch die Multiplikation der im Anhang dieser Weisung aufgeführten Ableitungssätze mit dem Land- und Zeitbauwert bzw. Land- und Zeitbauwertanteil. Für Zweifamilienhäuser, die nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet sind, gelten die Regeln für Einfamilienhäuser analog. 59

Bei Stockwerkeigentum in Hochhäusern (Wohngebäuden mit mehr als acht Stockwerken) ist eine individuelle Schätzung nach Ziff. 83 ff. vorzunehmen, falls für die Ermittlung des Vermögenssteuerwerts nach Ziff. 20 nicht auf den Formelwert abgestellt werden kann. Beträgt der vom Formelwert abgeleitete Eigenmietwert zwischen 60% und 70% des individuellen Schätzwerts, ist der vom Formelwert abgeleitete Eigenmietwert massgebend.

## **631.32** Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 60 Übersteigt der Basiswert bzw. Basiswertanteil
- bei Einfamilienhäusern Fr. 120 000,
  - bei Stockwerkeigentum Fr. 40 000,
- so ist bei der Ermittlung des Eigenmietwerts der diese Beträge übersteigende Teil bei der Berechnung nur mit 1% zu berücksichtigen. Bei dieser Berechnung des Eigenmietwerts kann der Zeitbauwert nicht gleichzeitig noch nach Ziff. 35 korrigiert werden.
- 60a Landwertanteile gemäss Ziff. 29 werden bei der Ermittlung des Eigenmietwerts nur mit einem Ableitungssatz von 0,2% berücksichtigt.
- 61 Auf Verlangen des Steuerpflichtigen werden bei der Berechnung des Eigenmietwerts, 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 von Ziff. 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 von Ziff. 35 oder 60 Rechnung getragen wurde.
- 62 Darüber hinaus kann auf dem Eigenmietwert ein angemessener Einschlag gewährt werden, wenn der Eigentümer eines Einfamilienhauses oder Stockwerkeigentums wegen Verminderung des Wohnbedürfnisses seiner Familie (wie Wegzug der Kinder) nur noch einen Teil seines Wohneigentums tatsächlich nutzt.

## **II. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Stockwerkeigentum**

- 63 Die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen genutzten Wohnungen sind durch Vergleich mit für gleiche oder ähnliche Objekte bezahlten Mieten zu ermitteln.
- 64 Zum Vergleich sind in erster Linie die von Dritten für Wohnungen im gleichen Haus im Bemessungsjahr bezahlten Mieten heranzuziehen.

Unterschieden bezüglich Wohnungsgrösse und Lage innerhalb des Gebäudes sowie im Ausbau- und Komfortstand ist bei der Schätzung angemessen Rechnung zu tragen. Besondere Einrichtungen und Anlagen und Stockwerkunterschiede sind nach den örtlichen Verhältnissen zu bewerten. 65

Von den so ermittelten Ausgangswerten wird ein Einschlag von 30% abgezogen. Dieser Einschlag wird zwecks durchschnittlich gleichmässiger Bemessung der Eigenmietwerte selbst genutzter Liegenschaften und Wohnungen gewährt; gleichzeitig wird damit Unterschieden zu den Vergleichsobjekten Rechnung getragen. 66

Ziff. 62 ist sinngemäss auch bei der Festsetzung der Mietwerte von Wohnungen anwendbar. 67

### **III. Wohnungen in Geschäftshäusern**

Für die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen genutzten Wohnungen in Geschäftshäusern gelten Ziff. 63 ff. sinngemäss. 68

### **IV. Geschäftsräume**

Der bei eigener Nutzung von Geschäftsräumen im eigenen Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum oder Mehrfamilienhaus im Berechnungsjahr anzurechnende Mietwert soll dem Mietzins entsprechen, den der Pflichtige bei Vermietung von einem Dritten erhalten würde. 69

Die zur Berechnung des Verkehrswerts heranzuziehenden Bruttomietwerte sind durch Vergleich mit den Mieterträgen gleichartiger Räume zu ermitteln. Dabei sind die bestehenden Erfahrungszahlen zu berücksichtigen. 70

## **631.32** Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

71 Üblich sind folgende Ansätze:

Branche	durchschnittlicher Mietwert in Prozenten des Umsatzes
Lebensmittel / Food / Detailhandel	3,0%
Restaurant / Bar / Take-away	9,0%
Bäckerei / Confiserie	3,0%
Wohnen / Haushalt	13,0%
Blumen / Garten / DIY / Bau / Tierbedarf	6,5%
Kleider / Mode	8,5%
Schuhe	8,0%
Uhren / Schmuck	10,0%
Lederwaren / Accessoires	10,0%
Bücher / Medien / Papeterie	12,0%
Mobiltelefonie / Kommunikation / Elektronik	8,0%
Spiele / Sport / Hobby	10,0%
DL Schlüssel / Schuh / Textil	6,5%
Reisebüro	6,5%
Arztpraxen	10,0%
Zahnarztpraxen	12,0%
Therapie (z.B. Physio, Massage usw.)	8,0%
Apotheke / Drogerie / Parfums	8,0%
Optiker / Hörgeräte	8,0%
Fitness / Wellness	8,0%
DL Coiffeur / Körperpflege	6,5%
DL Finanzen / Bank / Post	6,5%

72 Für Räume, die übungsgemäss nach einem Einheitssatz pro Quadratmeter Nutzfläche (ohne Treppenhäuser und WC) vermietet werden, bestimmen sich die Mietwerte entsprechend.

### **V. Andere Liegenschaften und Räume**

73 Der bei eigener Nutzung von anderen Liegenschaften und Räumen wie ehemaligen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheunen, freistehenden Garagen, Sport- und Reithallen und dergleichen anzurechnende Mietwert soll dem Mietzins entsprechen, den der Pflichtige bei Vermietung von einem Dritten erhalten würde.

74 Die Mietwerte solcher Liegenschaften und Räume sind unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls zu schätzen.

## **C. Liegenschaften im Baurecht**

### **I. Baurechtsnehmer**

#### **1. Vermögenssteuerwert**

Ist das Baurechtsgrundstück mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken bzw. mit einer industriellen oder gewerblichen Baute überbaut, so bildet der gemäss Ziff. 30 ff. bzw. 51 ff. ermittelte Zeitbauwert den Vermögenssteuerwert. 75

Ist das Baurechtsgrundstück mit einem Mehrfamilien- oder Geschäftshaus überbaut, bildet die Differenz zwischen kapitalisiertem Ertragswert (Ziff. 38 ff. und 43 f.) und kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung der Sätze gemäss Ziff. 42, jeweils vermindert um 2 Prozentpunkte, zu kapitalisieren. 76

#### **2. Eigenmietwert**

Die Eigenmietwerte von Gebäuden, die vom Baurechtsnehmer und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzt werden, werden gemäss Ziff. 59 ff. ermittelt. 77

### **II. Baurechtsgeber**

Für den Baurechtsgeber bilden die kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung der Sätze gemäss Ziff. 42, jeweils vermindert um 2 Prozentpunkte, zu kapitalisieren. 78

## **D. Individuelle Schätzung des Verkehrswerts und des Eigenmietwerts von Liegenschaften**

### **I. Vermögenssteuerwert**

Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Vermögenssteuerwert, der über 100% des Verkehrswerts oder unter 70% desselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Vermögenssteuerwerts vorzunehmen. 79

## **631.32** Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 80 Bei der individuellen Schätzung des Verkehrswerts ist in einem ersten Schritt auf folgende Grundlagen abzustellen:
- auf den Kaufpreis der Liegenschaft,
  - auf den Anlagewert der Liegenschaft,
  - auf ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten.
- 81 Ist aufgrund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, ist der Verkehrswert vom kantonalen Steueramt durch eine individuelle Schätzung zu ermitteln. Dabei kann auch eine hedonische Methode angewendet oder ein amtliches Gutachten in Auftrag gegeben werden.
- Für die Ermittlung des Verkehrswerts haben die Steuerpflichtigen mitzuwirken. Werden die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, ist der Vermögenssteuerwert nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen (§§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 StG).
- 82 Wird der Verkehrswert aufgrund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist der Vermögenssteuerwert
- auf 70% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert weniger als 70% des Verkehrswerts beträgt,
  - auf 90% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 100% des Verkehrswerts beträgt.

## **II. Eigenmietwert**

- 83 Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Eigenmietwert, der über 70% der Marktmiete oder unter 60% derselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Eigenmietwerts vorzunehmen.
- 84 Bei der individuellen Schätzung des Eigenmietwerts 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.
- 85 Ist aufgrund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, ist der Marktmietwert vom kantonalen Steueramt durch eine individuelle Schätzung zu ermitteln. Dabei kann auch eine hedonische Methode angewendet oder ein amtliches Gutachten in Auftrag gegeben werden.

Für die Ermittlung des Marktmietwerts haben die Steuerpflichtigen mitzuwirken. Werden die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, ist der Marktmietwert nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen (§§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 StG).

Wird der Eigenmietwert aufgrund einer individuellen Schätzung 86 ermittelt, ist er

- auf 60% des Marktmietwerts festzulegen, wenn der Formelwert weniger als 60% des Marktmietwerts beträgt,
- auf 70% des Marktmietwerts festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 70% des Marktmietwerts beträgt.

## **E. Neufestsetzung von Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten**

### **I. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (zu Wohnzwecken) sowie industrielle oder gewerbliche Liegenschaften**

#### **1. Allgemeine Neubewertung**

Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind für die Steuer- 87 periode 2026 allgemein nach dieser Weisung neu festzulegen.

Unter Vorbehalt von Ziff. 89–91 bleiben die Vermögenssteuerwerte 88 und Eigenmietwerte bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung in den nachfolgenden Steuerperioden unverändert.

#### **2. Ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaften**

Eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte 89 und Eigenmietwerte von Liegenschaften erfolgt:

- für neu erstellte Gebäude oder Gebäudeerweiterungen sowie neue Liegenschaften,
- nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden (Ziff. 33),
- nach Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
- nach entgeltlichen Handänderungen unter unabhängigen Dritten.

## **631.32** Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 90 Massgebend für ausserordentliche Neubewertungen sind die Landwerte gemäss Ziff. 23 und 24 sowie 49 und 50, der neue Basiswert, das Alter des Gebäudes im Zeitpunkt der ausserordentlichen Neubewertung sowie der Jahresertrag der Liegenschaft, ermittelt im Zeitpunkt der ausserordentlichen Neubewertung. Im Übrigen gelten die Regeln dieser Weisung.
- 91 Die in Bau begriffenen Bauten sind mit 60% der investierten Baukosten zu dem nach dieser Weisung zu ermittelnden Vermögenssteuerwert der Liegenschaft hinzuzuzählen.

### **II. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser**

- 92 Die Vermögenssteuerwerte von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörende Personen genutzten Wohnungen in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind ab Steuerperiode 2026 in jeder Steuerperiode nach den Bestimmungen dieser Weisung neu festzulegen.
- 93 Ziff. 91 gilt sinngemäss.

### **F. Inkrafttreten**

- 94 Diese Weisung gilt ab Steuerperiode 2026.

---

<sup>1</sup> [QS 80.353](#); Begründung siehe [ABl 2024-09-20](#).

<sup>2</sup> Inkrafttreten: 1. Januar 2026.

<sup>3</sup> [LS 631.1](#).

## **Anhang**

### **Steuerlich massgebende Landwerte, Ableitungssätze Eigenmietwert und Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser**

#### **Landwerte Wohnbauland**

Einfamilienhäuser	S. 20–24
Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum	S. 25–29

#### **Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten**

Geschäftshäuser	S. 30–34
Industrielle und gewerbliche Bauten	S. 30–34

#### **Ableitungssätze Eigenmietwert**

Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum	S. 35–39
---	----------

#### **Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser**

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	S. 35–39
-----------------------------------	----------

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Landwerte Wohnbauland

<b>Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)</b>										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Affoltern</b>										
Aeugst am Albis	6	1600	1470	1350	1220	1090	960	–	–	–
Affoltern am Albis	5	1410	1290	1180	1060	950	–	–	–	–
Bonstetten	3	1380	1200	1030	–	–	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	1220	1110	1000	890	780	–	–	–	–
Hedingen	5	1230	1140	1050	960	870	–	–	–	–
Kappel am Albis	3	1060	920	780	–	–	–	–	–	–
Knonau	4	1330	1220	1120	1020	–	–	–	–	–
Maschwanden	2	560	470	–	–	–	–	–	–	–
Metmenstetten	6	1470	1350	1240	1120	1010	890	–	–	–
Obfelden	4	1320	1170	1020	880	–	–	–	–	–
Ottenbach	3	1060	930	790	–	–	–	–	–	–
Rifferswil	4	960	850	730	620	–	–	–	–	–
Stallikon	3	1200	1050	910	–	–	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	1580	1370	1170	–	–	–	–	–	–
<b>Bezirk Andelfingen</b>										
Andelfingen	6	710	630	550	470	390	310	–	–	–
Benken	5	420	390	350	310	270	–	–	–	–
Berg am Irchel	3	470	430	400	–	–	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	450	360	–	–	–	–	–	–	–
Dachsen	3	720	630	540	–	–	–	–	–	–
Dorf	3	720	640	570	–	–	–	–	–	–
Feuerthalen	5	530	490	460	420	390	–	–	–	–
Flaach	5	530	480	440	400	350	–	–	–	–
Flurlingen	3	740	670	600	–	–	–	–	–	–
Henggart	3	830	770	710	–	–	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	610	560	520	470	430	–	–	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	610	560	510	460	420	–	–	–	–
Marthalen	3	580	500	420	–	–	–	–	–	–
Ossingen	4	600	540	470	410	–	–	–	–	–
Rheinau	3	360	320	290	–	–	–	–	–	–
Stammheim	4	410	330	250	180	–	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	530	460	390	–	–	–	–	–	–
Trüllikon	5	520	460	410	360	300	–	–	–	–
Truttikon	5	550	490	440	390	330	–	–	–	–
Volken	3	540	500	460	–	–	–	–	–	–

**Landwarte Wohnbauland**

<b>Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)</b>										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Bülach</b>										
Bachenbülach	4	1350	1250	1160	1070	–	–	–	–	–
Bassersdorf	6	1590	1480	1380	1270	1170	1070	–	–	–
Bülach	6	1320	1220	1120	1020	930	830	–	–	–
Dietlikon	5	1390	1290	1190	1080	980	–	–	–	–
Eglisau	6	1060	980	900	820	750	670	–	–	–
Embrach	4	1190	1080	970	860	–	–	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	960	750	–	–	–	–	–	–	–
Glattfelden	5	770	700	630	570	500	–	–	–	–
Hochfelden	4	1000	910	820	730	–	–	–	–	–
Höri	3	910	790	670	–	–	–	–	–	–
Hüntwangen	5	570	540	500	470	440	–	–	–	–
Kloten	6	1340	1240	1140	1040	940	850	–	–	–
Lufingen	4	1270	1120	960	800	–	–	–	–	–
Nürensdorf	6	1250	1170	1090	1000	920	840	–	–	–
Oberembrach	3	770	660	560	–	–	–	–	–	–
Opfikon	5	1380	1260	1150	1030	920	–	–	–	–
Rafz	5	900	820	750	670	590	–	–	–	–
Rorbas	3	880	770	660	–	–	–	–	–	–
Wallisellen	5	1780	1630	1480	1320	1170	–	–	–	–
Wasterkingen	3	670	620	570	–	–	–	–	–	–
Wil	4	650	570	500	430	–	–	–	–	–
Winkel	4	1480	1290	1100	920	–	–	–	–	–
<b>Bezirk Dielsdorf</b>										
Bachs	3	880	740	600	–	–	–	–	–	–
Boppelsen	3	1330	1170	1000	–	–	–	–	–	–
Buchs	5	1450	1330	1210	1090	970	–	–	–	–
Dällikon	5	1170	1100	1020	950	880	–	–	–	–
Dänikon	3	1080	960	850	–	–	–	–	–	–
Dielsdorf	5	1140	1040	950	850	750	–	–	–	–
Hüttikon	2	1320	1070	–	–	–	–	–	–	–
Neerach	5	1350	1240	1120	1000	890	–	–	–	–
Niederglatt	4	1150	1040	920	810	–	–	–	–	–
Niederhasli	6	1400	1290	1180	1070	960	850	–	–	–
Niederweningen	5	1060	980	910	840	760	–	–	–	–
Oberglatt	5	1260	1150	1050	940	830	–	–	–	–
Oberweningen	5	1130	1050	960	880	790	–	–	–	–
Otelfingen	5	1130	1050	960	880	790	–	–	–	–
Regensberg	3	1060	960	850	–	–	–	–	–	–
Regensdorf	5	1320	1220	1130	1040	940	–	–	–	–
Rümlang	6	1210	1120	1020	930	840	750	–	–	–
Schleinitikon	2	730	620	–	–	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	5	1010	920	830	740	650	–	–	–	–
Stadel	2	1070	850	–	–	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	870	820	780	730	690	–	–	–	–
Weiach	3	790	690	590	–	–	–	–	–	–

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Landwerte Wohnbauland

<b>Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)</b>										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Dietikon</b>										
Aesch	3	1630	1460	1290	–	–	–	–	–	–
Birmensdorf	5	1500	1380	1270	1150	1040	–	–	–	–
Dietikon	5	1460	1350	1240	1140	1030	–	–	–	–
Geroldswil	5	1650	1530	1410	1290	1170	–	–	–	–
Oberengstringen	3	1530	1370	1200	–	–	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	1280	1130	980	–	–	–	–	–	–
Schlieren	5	1590	1480	1370	1250	1140	–	–	–	–
Uitikon	6	2260	2120	1970	1820	1680	1530	–	–	–
Unteringstringen	6	1840	1740	1640	1540	1430	1330	–	–	–
Urdorf	5	1460	1350	1240	1130	1020	–	–	–	–
Weiningen	3	1540	1320	1100	–	–	–	–	–	–
<b>Bezirk Hinwil</b>										
Bäretswil	4	960	830	710	590	–	–	–	–	–
Bubikon	5	1090	990	900	810	710	–	–	–	–
Dürnten	5	930	840	750	660	570	–	–	–	–
Fischenthal	3	500	420	340	–	–	–	–	–	–
Gossau	5	1160	1040	910	790	660	–	–	–	–
Grüningen	5	1130	1050	970	880	800	–	–	–	–
Hinwil	6	1010	930	840	760	680	590	–	–	–
Rüti	5	930	860	790	720	650	–	–	–	–
Seegräben	4	1810	1610	1400	1190	–	–	–	–	–
Wald	4	540	480	420	360	–	–	–	–	–
Wetzikon	5	1160	1070	970	870	770	–	–	–	–
<b>Bezirk Horgen</b>										
Adliswil	5	1750	1610	1480	1340	1210	–	–	–	–
Horgen	7	1910	1720	1540	1350	1170	980	800	–	–
Kilchberg	6	3090	2880	2680	2480	2270	2070	–	–	–
Langnau am Albis	6	1430	1330	1230	1130	1030	930	–	–	–
Oberrieden	6	2420	2260	2100	1940	1780	1620	–	–	–
Richterswil	6	1840	1710	1580	1460	1330	1210	–	–	–
Rüschlikon	4	2770	2460	2150	1840	–	–	–	–	–
Thalwil	6	1950	1810	1660	1520	1370	1220	–	–	–
Wädenswil	7	2090	1870	1660	1440	1220	1000	790	–	–

**Landwerte Wohnbauland**

<b>Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)</b>										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Meilen</b>										
Erlenbach	5	2910	2710	2500	2290	2090	–	–	–	–
Herrliberg	5	3290	3050	2800	2560	2320	–	–	–	–
Hombrechtikon	4	1340	1160	980	790	–	–	–	–	–
Küsnacht	7	3170	2900	2630	2360	2090	1830	1560	–	–
Männedorf	5	2050	1910	1770	1630	1490	–	–	–	–
Meilen	5	2130	1960	1800	1640	1480	–	–	–	–
Oetwil am See	3	1100	960	820	–	–	–	–	–	–
Stäfa	5	1990	1850	1700	1550	1400	–	–	–	–
Uetikon am See	4	2050	1870	1700	1520	–	–	–	–	–
Zollikon	7	3140	2870	2600	2330	2060	1800	1530	–	–
Zumikon	6	2590	2410	2230	2060	1880	1700	–	–	–
<b>Bezirk Pfäffikon</b>										
Bauma	6	670	580	480	390	300	200	–	–	–
Fehraltorf	4	1180	1050	920	790	–	–	–	–	–
Hittnau	4	910	800	690	580	–	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	6	1140	1010	880	760	630	500	–	–	–
Lindau	6	1180	1090	1000	900	810	720	–	–	–
Pfäffikon	5	1060	970	880	790	700	–	–	–	–
Russikon	5	1030	930	840	740	640	–	–	–	–
Weisslingen	3	930	820	720	–	–	–	–	–	–
Wila	5	660	600	550	490	440	–	–	–	–
Wildberg	5	580	530	490	440	400	–	–	–	–
<b>Bezirk Uster</b>										
Dübendorf	4	1520	1370	1220	1070	–	–	–	–	–
Egg	4	1510	1350	1180	1020	–	–	–	–	–
Fällanden	5	1560	1430	1310	1190	1070	–	–	–	–
Greifensee	4	1800	1630	1470	1300	–	–	–	–	–
Maur	5	1610	1480	1350	1230	1100	–	–	–	–
Mönchaltorf	4	1140	1030	920	810	–	–	–	–	–
Schwerzenbach	5	1330	1240	1150	1060	960	–	–	–	–
Uster	6	1470	1350	1230	1110	990	870	–	–	–
Volketswil	6	1450	1350	1250	1150	1060	960	–	–	–
Wangen-Brütisellen	5	1770	1630	1480	1330	1190	–	–	–	–

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Landwerte Wohnbauland

<b>Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)</b>										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Winterthur</b>										
Altikon	3	590	510	430	–	–	–	–	–	–
Brütten	3	1050	890	720	–	–	–	–	–	–
Dägerlen	3	450	400	340	–	–	–	–	–	–
Dättlikon	5	760	710	660	610	560	–	–	–	–
Dinhard	3	760	690	620	–	–	–	–	–	–
Elgg	5	790	710	620	540	460	–	–	–	–
Ellikon an der Thur	3	700	620	550	–	–	–	–	–	–
Elsau	5	760	700	640	580	530	–	–	–	–
Hagenbuch	5	590	550	510	470	430	–	–	–	–
Hettlingen	4	1020	930	840	750	–	–	–	–	–
Neftenbach	5	860	790	710	640	570	–	–	–	–
Pfungen	4	900	820	740	660	–	–	–	–	–
Rickenbach	4	640	590	530	470	–	–	–	–	–
Schlatt	3	460	400	330	–	–	–	–	–	–
Seuzach	5	1040	960	880	800	710	–	–	–	–
Turbenthal	5	570	530	480	440	400	–	–	–	–
Wiesendangen	6	1080	980	870	760	650	550	–	–	–
Winterthur	7	1340	1240	1140	1030	930	830	720	–	–
Zell	5	540	500	460	430	390	–	–	–	–
<b>Bezirk Zürich</b>										
Zürich	9	3120	2900	2670	2450	2230	2000	1780	1560	1330

**Landwarte Wohnbauland**

<b>Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)</b>										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Affoltern</b>										
Aeugst am Albis	6	2940	2700	2480	2240	2000	1760	–	–	–
Affoltern am Albis	5	2710	2480	2260	2030	1820	–	–	–	–
Bonstetten	3	2420	2100	1810	–	–	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	2250	2050	1850	1640	1440	–	–	–	–
Hedingen	5	2360	2190	2010	1840	1670	–	–	–	–
Kappel am Albis	3	1950	1690	1430	–	–	–	–	–	–
Knonau	4	2450	2250	2070	1880	–	–	–	–	–
Maschwanden	2	1030	860	–	–	–	–	–	–	–
Mettmensstetten	6	2710	2490	2290	2070	1860	1640	–	–	–
Obfelden	4	2440	2160	1880	1620	–	–	–	–	–
Ottenbach	3	1960	1720	1460	–	–	–	–	–	–
Rifferswil	4	1760	1560	1340	1140	–	–	–	–	–
Stallikon	3	2220	1940	1680	–	–	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	2920	2530	2160	–	–	–	–	–	–
<b>Bezirk Andelfingen</b>										
Andelfingen	6	1310	1170	1030	890	750	610	–	–	–
Benken	5	770	720	640	570	500	–	–	–	–
Berg am Irchel	3	870	790	740	–	–	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	830	660	–	–	–	–	–	–	–
Dachsen	3	1330	1160	1000	–	–	–	–	–	–
Dorf	3	1320	1180	1050	–	–	–	–	–	–
Feuerthalen	5	1020	940	880	810	750	–	–	–	–
Flaach	5	980	890	810	740	650	–	–	–	–
Flurlingen	3	1420	1290	1150	–	–	–	–	–	–
Henggart	3	1530	1420	1310	–	–	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	1130	1030	960	870	790	–	–	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	1130	1030	940	850	780	–	–	–	–
Marthalen	3	1070	920	780	–	–	–	–	–	–
Ossingen	4	1100	990	860	750	–	–	–	–	–
Rheinau	3	660	590	530	–	–	–	–	–	–
Stammheim	4	750	610	460	330	–	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	970	840	720	–	–	–	–	–	–
Trüllikon	5	960	840	750	660	550	–	–	–	–
Truttikon	5	1010	900	810	720	610	–	–	–	–
Volken	3	1000	920	850	–	–	–	–	–	–

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Landwerte Wohnbauland

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Bülach</b>										
Bachenbülach	4	2590	2400	2230	2050	–	–	–	–	–
Bassersdorf	6	3050	2840	2650	2440	2240	2050	–	–	–
Bülach	6	2530	2340	2150	1960	1780	1590	–	–	–
Dietlikon	5	2670	2480	2280	2070	1880	–	–	–	–
Eglisau	6	1960	1810	1660	1510	1380	1240	–	–	–
Embrach	4	2280	2070	1860	1650	–	–	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	1840	1440	–	–	–	–	–	–	–
Glatfelden	5	1420	1290	1160	1050	920	–	–	–	–
Hochfelden	4	1850	1680	1510	1350	–	–	–	–	–
Höri	3	1750	1520	1290	–	–	–	–	–	–
Hüntwangen	5	1050	990	920	860	810	–	–	–	–
Kloten	6	2570	2380	2190	2000	1800	1630	–	–	–
Lufingen	4	2340	2070	1770	1480	–	–	–	–	–
Nürensdorf	6	2310	2160	2010	1850	1700	1550	–	–	–
Oberembrach	3	1410	1210	1030	–	–	–	–	–	–
Opfikon	5	2650	2420	2210	1980	1770	–	–	–	–
Rafz	5	1660	1510	1380	1240	1090	–	–	–	–
Rorbas	3	1690	1480	1270	–	–	–	–	–	–
Wallisellen	5	3240	2970	2700	2410	2130	–	–	–	–
Wasterkingen	3	1230	1140	1050	–	–	–	–	–	–
Wil	4	1190	1050	920	790	–	–	–	–	–
Winkel	4	2840	2480	2110	1770	–	–	–	–	–
<b>Bezirk Dielsdorf</b>										
Bachs	3	1620	1360	1100	–	–	–	–	–	–
Boppelsen	3	2440	2150	1840	–	–	–	–	–	–
Buchs	5	2680	2450	2230	2010	1790	–	–	–	–
Dällikon	5	2160	2030	1880	1750	1620	–	–	–	–
Dänikon	3	1990	1770	1570	–	–	–	–	–	–
Dielsdorf	5	2100	1920	1750	1570	1380	–	–	–	–
Hüttikon	2	2190	1780	–	–	–	–	–	–	–
Neerach	5	2490	2290	2070	1850	1640	–	–	–	–
Niederglatt	4	2210	2000	1770	1550	–	–	–	–	–
Niederhasli	6	2690	2480	2260	2050	1840	1630	–	–	–
Niederweningen	5	1960	1810	1680	1550	1400	–	–	–	–
Oberglatt	5	2170	1980	1780	1610	1420	–	–	–	–
Oberweningen	5	2090	1940	1770	1620	1460	–	–	–	–
Otelfingen	5	2090	1940	1770	1620	1460	–	–	–	–
Regensberg	3	1960	1770	1570	–	–	–	–	–	–
Regensdorf	5	2530	2340	2170	2000	1800	–	–	–	–
Rümlang	6	2230	2070	1880	1720	1550	1380	–	–	–
Schleinikon	2	1210	1030	–	–	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	5	1860	1700	1530	1370	1200	–	–	–	–
Stadel	2	1980	1570	–	–	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	1610	1510	1440	1350	1270	–	–	–	–
Weiach	3	1460	1270	1090	–	–	–	–	–	–

**Landwarte Wohnbauland**

<b>Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)</b>										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Dietikon</b>										
Aesch	3	2990	2680	2370	–	–	–	–	–	–
Birmensdorf	5	2770	2550	2340	2120	1920	–	–	–	–
Dietikon	5	2800	2590	2380	2190	1980	–	–	–	–
Geroldswil	5	3170	2940	2710	2480	2240	–	–	–	–
Oberengstringen	3	2940	2630	2300	–	–	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	2460	2170	1880	–	–	–	–	–	–
Schlieren	5	3390	3150	2920	2660	2430	–	–	–	–
Uitikon	6	4170	3910	3640	3360	3100	2820	–	–	–
Unteregstringen	6	3530	3340	3150	2950	2740	2550	–	–	–
Urdorf	5	2800	2590	2380	2170	1960	–	–	–	–
Weiningen	3	2950	2530	2110	–	–	–	–	–	–
<b>Bezirk Hinwil</b>										
Bäretswil	4	1590	1380	1180	980	–	–	–	–	–
Bubikon	5	2010	1830	1660	1500	1310	–	–	–	–
Dürnten	5	1780	1610	1440	1270	1090	–	–	–	–
Fiscenthal	3	920	770	620	–	–	–	–	–	–
Gossau	5	2140	1920	1680	1460	1220	–	–	–	–
Grüningen	5	2090	1940	1790	1620	1480	–	–	–	–
Hinwil	6	1860	1720	1550	1400	1260	1090	–	–	–
Rüti	5	1780	1650	1520	1380	1250	–	–	–	–
Seegräben	4	3010	2670	2330	1980	–	–	–	–	–
Wald	4	1000	890	780	660	–	–	–	–	–
Wetzikon	5	2230	2050	1860	1670	1480	–	–	–	–
<b>Bezirk Horgen</b>										
Adliswil	5	3020	2780	2560	2310	2090	–	–	–	–
Horgen	7	3660	3300	2950	2590	2240	1880	1530	–	–
Kilchberg	6	5930	5530	5140	4760	4360	3970	–	–	–
Langnau am Albis	6	2470	2300	2120	1950	1780	1610	–	–	–
Oberrieden	6	4640	4340	4030	3720	3420	3110	–	–	–
Richterswil	6	3530	3280	3030	2800	2550	2320	–	–	–
Rüschlikon	4	5310	4720	4130	3530	–	–	–	–	–
Thalwil	6	3740	3470	3190	2920	2630	2340	–	–	–
Wädenswil	7	4010	3590	3190	2760	2340	1920	1520	–	–

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Landwerte Wohnbauland

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Meilen</b>										
Erlenbach	5	5300	4940	4560	4170	3810	–	–	–	–
Herrliberg	5	5680	5270	4840	4420	4010	–	–	–	–
Hombrechtikon	4	2350	2030	1720	1390	–	–	–	–	–
Küsnacht	7	5780	5290	4790	4300	3810	3340	2840	–	–
Männedorf	5	3740	3480	3230	2970	2720	–	–	–	–
Meilen	5	3880	3570	3280	2990	2700	–	–	–	–
Oetwil am See	3	1930	1680	1440	–	–	–	–	–	–
Stäfa	5	3630	3370	3100	2830	2550	–	–	–	–
Uetikon am See	4	3740	3410	3100	2770	–	–	–	–	–
Zollikon	7	5420	4960	4490	4020	3560	3110	2640	–	–
Zumikon	6	4470	4160	3850	3560	3250	2940	–	–	–
<b>Bezirk Pfäffikon</b>										
Bauma	6	1230	1070	880	720	550	370	–	–	–
Fehraltorf	4	2180	1940	1700	1460	–	–	–	–	–
Hittnau	4	1680	1480	1270	1070	–	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	6	2190	1940	1690	1460	1210	960	–	–	–
Lindau	6	2180	2010	1850	1660	1500	1330	–	–	–
Pfäffikon	5	1960	1790	1620	1460	1290	–	–	–	–
Russikon	5	1900	1720	1550	1370	1180	–	–	–	–
Weisslingen	3	1720	1510	1330	–	–	–	–	–	–
Wila	5	1220	1110	1020	900	810	–	–	–	–
Wildberg	5	1070	970	900	810	730	–	–	–	–
<b>Bezirk Uster</b>										
Dübendorf	4	2920	2630	2340	2050	–	–	–	–	–
Egg	4	2650	2370	2070	1790	–	–	–	–	–
Fällanden	5	2880	2640	2420	2200	1980	–	–	–	–
Greifensee	4	3450	3130	2820	2490	–	–	–	–	–
Maur	5	2970	2730	2490	2270	2030	–	–	–	–
Mönchaltorf	4	2100	1900	1700	1500	–	–	–	–	–
Schwerzenbach	5	2550	2380	2210	2030	1840	–	–	–	–
Uster	6	2820	2590	2360	2130	1900	1670	–	–	–
Volketswil	6	2780	2590	2400	2210	2030	1840	–	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	3400	3130	2840	2550	2280	–	–	–	–

**Landwerte Wohnbauland**

<b>Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)</b>										
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LS 8	LK 9
<b>Bezirk Winterthur</b>										
Altikon	3	1080	940	790	–	–	–	–	–	–
Brütten	3	1940	1640	1330	–	–	–	–	–	–
Dägerlen	3	830	730	620	–	–	–	–	–	–
Dättlikon	5	1400	1300	1210	1120	1030	–	–	–	–
Dinhard	3	1400	1270	1140	–	–	–	–	–	–
Elgg	5	1460	1310	1140	1000	850	–	–	–	–
Ellikon an der Thur	3	1290	1140	1010	–	–	–	–	–	–
Elsau	5	1460	1340	1230	1110	1020	–	–	–	–
Hagenbuch	5	1080	1010	940	860	790	–	–	–	–
Hettlingen	4	1880	1720	1550	1380	–	–	–	–	–
Neftenbach	5	1650	1520	1360	1230	1090	–	–	–	–
Pfungen	4	1660	1510	1370	1220	–	–	–	–	–
Rickenbach	4	1180	1090	980	870	–	–	–	–	–
Schlatt	3	840	730	610	–	–	–	–	–	–
Seuzach	5	1920	1770	1620	1480	1310	–	–	–	–
Turbenthal	5	1050	980	890	810	740	–	–	–	–
Wiesendangen	6	1990	1810	1610	1400	1200	1020	–	–	–
Winterthur	7	2870	2660	2440	2210	1990	1780	1540	–	–
Zell	5	1000	920	850	790	720	–	–	–	–
<b>Bezirk Zürich</b>										
Zürich	9	8080	7510	6910	6340	5770	5180	4610	4040	3440

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
<b>Bezirk Affoltern</b>									
Aeugst am Albis	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Affoltern am Albis	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Bonstetten	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Hausen am Albis	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Hedingen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Kappel am Albis	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Knonau	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Maschwanden	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Mettmenstetten	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Obfelden	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Ottenbach	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Rifferswil	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Stallikon	1	770	–	–	–	480	–	–	–
Wettswil am Albis	1	480	–	–	–	290	–	–	–
<b>Bezirk Andelfingen</b>									
Andelfingen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Benken	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Berg am Irchel	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Buch am Irchel	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Dachsen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Dorf	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Feuerthalen	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Flaach	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Flurlingen	1	430	–	–	–	290	–	–	–
Henggart	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Kleinandelfingen	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Laufen-Uhwiesen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Marthalen	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Ossingen	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Rheinau	1	350	–	–	–	250	–	–	–
Stammheim	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Thalheim an der Thur	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Trüllikon	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Truttikon	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Volken	1	290	–	–	–	140	–	–	–

**Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbbauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
<b>Bezirk Bülach</b>									
Bachenbülach	1	570	–	–	–	360	–	–	–
Bassersdorf	1	750	–	–	–	410	–	–	–
Bülach	1	1080	–	–	–	380	–	–	–
Dietlikon	1	880	–	–	–	380	–	–	–
Eglisau	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Embrach	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Freienstein-Teufen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Glattfelden	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Hochfelden	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Höri	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Hüntwangen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Kloten	1	1080	–	–	–	610	–	–	–
Lufingen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Nürensdorf	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Oberembrach	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Opfikon	1	1080	–	–	–	610	–	–	–
Rafz	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Rorbas	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Wallisellen	1	1080	–	–	–	610	–	–	–
Wasterkingen	1	430	–	–	–	290	–	–	–
Wil	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Winkel	1	670	–	–	–	360	–	–	–
<b>Bezirk Dielsdorf</b>									
Bachs	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Boppelsen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Buchs	1	760	–	–	–	360	–	–	–
Dällikon	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Dänikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Dielsdorf	1	830	–	–	–	450	–	–	–
Hüttikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Neerach	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Niederglatt	1	550	–	–	–	360	–	–	–
Niederhasli	1	550	–	–	–	360	–	–	–
Niederweningen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Oberglatt	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Oberweningen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Otelfingen	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Regensberg	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Regensdorf	1	740	–	–	–	470	–	–	–
Rümlang	1	830	–	–	–	610	–	–	–
Schleinikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Schöfflisdorf	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Stadel	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Steinmaur	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Weiach	1	440	–	–	–	290	–	–	–

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
<b>Bezirk Dietikon</b>									
Aesch	1	770	–	–	–	480	–	–	–
Birmensdorf	1	940	–	–	–	360	–	–	–
Dietikon	1	820	–	–	–	420	–	–	–
Geroldswil	1	810	–	–	–	430	–	–	–
Oberengstringen	1	950	–	–	–	360	–	–	–
Oetwil an der Limmat	1	770	–	–	–	480	–	–	–
Schlieren	1	1080	–	–	–	610	–	–	–
Uitikon	1	1070	–	–	–	460	–	–	–
Unterengstringen	1	740	–	–	–	440	–	–	–
Urdorf	1	630	–	–	–	350	–	–	–
Weiningen	1	750	–	–	–	360	–	–	–
<b>Bezirk Hinwil</b>									
Bäretswil	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Bubikon	1	920	–	–	–	560	–	–	–
Dürnten	1	470	–	–	–	290	–	–	–
Fiscenthal	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Gossau	1	440	–	–	–	320	–	–	–
Grüningen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Hinwil	1	1080	–	–	–	440	–	–	–
Rüti	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Seegräben	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Wald	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Wetzikon	1	810	–	–	–	610	–	–	–
<b>Bezirk Horgen</b>									
Adliswil	1	780	–	–	–	370	–	–	–
Horgen	1	770	–	–	–	470	–	–	–
Kilchberg	1	1160	–	–	–	660	–	–	–
Langnau am Albis	1	540	–	–	–	360	–	–	–
Oberrieden	1	900	–	–	–	480	–	–	–
Richterswil	1	600	–	–	–	430	–	–	–
Rüschlikon	1	1040	–	–	–	840	–	–	–
Thalwil	1	950	–	–	–	630	–	–	–
Wädenswil	1	600	–	–	–	350	–	–	–

**Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
<b>Bezirk Meilen</b>									
Erlenbach	1	1230	–	–	–	680	–	–	–
Herrliberg	1	900	–	–	–	480	–	–	–
Hombrechtikon	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Küsnacht	1	1390	–	–	–	760	–	–	–
Männedorf	1	1080	–	–	–	430	–	–	–
Meilen	1	1390	–	–	–	840	–	–	–
Oetwil am See	1	530	–	–	–	360	–	–	–
Stäfa	1	1080	–	–	–	350	–	–	–
Uetikon am See	1	950	–	–	–	350	–	–	–
Zollikon	1	1390	–	–	–	650	–	–	–
Zumikon	1	1390	–	–	–	530	–	–	–
<b>Bezirk Pfäffikon</b>									
Bauma	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Fehraltorf	1	600	–	–	–	350	–	–	–
Hittnau	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Illnau-Effretikon	1	820	–	–	–	360	–	–	–
Lindau	1	690	–	–	–	390	–	–	–
Pfäffikon	1	980	–	–	–	350	–	–	–
Russikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Weisslingen	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Wila	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Wildberg	1	350	–	–	–	250	–	–	–
<b>Bezirk Uster</b>									
Dübendorf	1	1070	–	–	–	600	–	–	–
Egg	1	950	–	–	–	440	–	–	–
Fällanden	1	820	–	–	–	460	–	–	–
Greifensee	1	720	–	–	–	360	–	–	–
Maur	1	770	–	–	–	480	–	–	–
Mönchaltorf	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Schwerzenbach	1	770	–	–	–	350	–	–	–
Uster	1	1080	–	–	–	530	–	–	–
Volketswil	1	700	–	–	–	440	–	–	–
Wangen-Brüttisellen	1	810	–	–	–	350	–	–	–

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Landwerte Bauland für Geschäftshäuser sowie industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziff. 14)				Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)			
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
<b>Bezirk Winterthur</b>									
Altikon	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Brütten	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Dägerlen	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Dättlikon	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Dinhard	1	430	–	–	–	290	–	–	–
Elgg	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Ellikon an der Thur	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Elsau	1	620	–	–	–	290	–	–	–
Hagenbuch	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Hettlingen	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Neftenbach	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Pfungen	1	460	–	–	–	290	–	–	–
Rickenbach	1	440	–	–	–	290	–	–	–
Schlatt	1	290	–	–	–	140	–	–	–
Seuzach	1	490	–	–	–	290	–	–	–
Turbenthal	1	360	–	–	–	250	–	–	–
Wiesendangen	1	430	–	–	–	290	–	–	–
Winterthur	2	4250	950	–	–	1120	400	–	–
Zell	1	420	–	–	–	290	–	–	–
<b>Bezirk Zürich</b>									
Zürich	4	22100	6780	4980	1990	2620	2190	1530	700

**Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59)****Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)**

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
<b>Bezirk Affoltern</b>			
Aegst am Albis	2,3	2,9	5,8
Affoltern am Albis	2,4	2,9	5,0
Bonstetten	2,3	2,8	5,3
Hausen am Albis	2,6	3,1	5,8
Hedingen	2,5	2,9	5,5
Kappel am Albis	2,4	3,1	6,0
Knonau	2,4	2,8	5,5
Maschwanden	3,0	3,5	6,0
Metmenstetten	2,3	2,9	5,5
Obfelden	2,3	2,9	5,5
Ottenbach	2,5	3,0	5,8
Rifferswil	2,7	3,3	5,8
Stallikon	2,5	3,1	5,5
Wettswil am Albis	2,4	2,8	5,5
<b>Bezirk Andelfingen</b>			
Andelfingen	2,9	3,6	5,5
Benken	3,3	4,0	6,3
Berg am Irchel	3,4	4,1	6,5
Buch am Irchel	3,5	4,0	6,3
Dachsen	2,8	3,4	6,3
Dorf	3,0	3,3	6,0
Feuerthalen	3,2	4,0	5,8
Flaach	3,3	3,9	6,0
Flurlingen	2,9	3,5	6,0
Henggart	2,8	3,4	5,8
Kleinandelfingen	3,3	4,0	6,0
Laufen-Uhwiesen	3,2	3,7	6,0
Marthalen	3,2	4,0	5,8
Ossingen	3,2	3,9	6,0
Rheinau	3,3	4,2	6,3
Stammheim	3,5	4,2	6,3
Thalheim an der Thur	3,2	4,1	6,3
Trüllikon	3,3	4,0	6,5
Truttikon	3,1	4,0	6,5
Volken	3,1	3,9	6,3

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59)

### Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
<b>Bezirk Bülach</b>			
Bachenbülach	2,3	2,7	5,3
Bassersdorf	2,2	2,6	5,0
Bülach	2,5	2,8	5,0
Dietlikon	2,4	3,0	5,0
Eglisau	2,6	3,1	5,5
Embrach	2,5	2,8	5,3
Freienstein-Teufen	2,6	2,9	5,8
Glattfelden	2,8	3,5	5,8
Hochfelden	2,7	3,2	5,8
Höri	2,7	3,2	5,5
Hüntwangen	3,2	3,6	6,0
Kloten	2,4	2,9	5,0
Lufingen	2,6	3,1	5,5
Nürensdorf	2,4	3,0	5,3
Oberembrach	3,0	3,6	6,0
Opfikon	2,4	2,7	5,0
Rafz	2,7	3,3	5,8
Rorbas	2,8	3,1	5,8
Wallisellen	2,2	2,7	4,8
Wasterkingen	2,8	3,3	6,5
Wil	3,0	3,5	6,0
Winkel	2,4	2,8	5,5
<b>Bezirk Dielsdorf</b>			
Bachs	2,8	3,4	6,0
Boppelsen	2,3	3,1	5,5
Buchs	2,3	2,8	5,0
Dällikon	2,5	3,0	5,3
Dänikon	2,4	2,9	5,5
Dielsdorf	2,5	2,9	5,3
Hüttikon	2,3	2,9	5,8
Neerach	2,4	3,1	5,8
Niederglatt	2,4	2,9	5,5
Niederhasli	2,3	2,7	5,3
Niederweningen	2,7	3,1	5,8
Oberglatt	2,6	3,0	5,5
Oberweningen	2,5	3,0	6,0
Otelfingen	2,6	3,3	5,0
Regensberg	2,9	3,3	6,0
Regensdorf	2,4	2,7	5,0
Rümlang	2,4	3,0	5,0
Schleinikon	2,9	3,7	6,3
Schöfflisdorf	2,6	3,2	6,0
Stadel	2,4	3,0	5,8
Steinmaur	2,7	3,1	5,8
Weiach	2,9	3,6	5,8

**Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59)****Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)**

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
<b>Bezirk Dietikon</b>			
Aesch	2,2	2,8	5,3
Birmensdorf	2,3	2,7	5,3
Dietikon	2,3	2,7	5,0
Geroldswil	2,2	2,5	5,0
Oberengstringen	2,2	2,6	5,3
Oetwil an der Limmat	2,5	2,9	5,5
Schlieren	2,1	2,5	5,0
Uitikon	2,2	2,6	5,0
Unteringstringen	2,2	2,5	5,3
Urdorf	2,3	2,9	5,0
Weiningen	2,3	2,8	5,3
<b>Bezirk Hinwil</b>			
Bäretswil	2,6	3,3	5,5
Bubikon	2,6	3,0	5,3
Dürnten	2,7	3,3	5,5
Fiscenthal	3,0	3,5	6,3
Gossau	2,6	3,1	5,5
Grüningen	2,6	3,2	5,5
Hinwil	2,7	3,3	5,0
Rüti	2,6	3,2	5,3
Seegräben	2,0	2,5	5,5
Wald	3,1	4,0	5,5
Wetzikon	2,6	3,0	5,0
<b>Bezirk Horgen</b>			
Adliswil	2,2	2,6	5,3
Horgen	2,2	2,7	5,0
Kilchberg	1,8	2,1	5,3
Langnau am Albis	2,3	2,8	5,3
Oberrieden	2,0	2,2	5,3
Richterswil	2,1	2,6	5,5
Rüschlikon	1,9	2,2	5,3
Thalwil	2,2	2,8	5,0
Wädenswil	2,1	2,5	5,0

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59) Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
<b>Bezirk Meilen</b>			
Erlenbach	1,9	2,2	5,3
Herrliberg	1,7	2,2	5,3
Hombrechtikon	2,4	2,7	5,3
Küsnacht	1,8	2,2	5,0
Männedorf	2,0	2,6	5,3
Meilen	2,1	2,7	5,0
Oetwil am See	2,5	2,9	5,3
Stäfa	2,1	2,7	5,3
Uetikon am See	2,2	2,6	5,5
Zollikon	2,0	2,4	5,0
Zumikon	1,9	2,5	5,3
<b>Bezirk Pfäffikon</b>			
Bauma	3,1	3,7	5,8
Fehraltorf	2,7	3,2	5,3
Hittnau	2,7	3,4	5,5
Illnau-Effretikon	2,7	3,0	5,0
Lindau	2,5	3,1	5,0
Pfäffikon	2,6	3,2	5,0
Russikon	2,7	3,2	5,5
Weisslingen	2,7	3,1	5,5
Wila	2,9	3,5	5,8
Wildberg	3,1	4,0	6,5
<b>Bezirk Uster</b>			
Dübendorf	2,3	2,6	5,0
Egg	2,3	2,7	5,3
Fällanden	2,2	2,5	5,0
Greifensee	2,1	2,4	5,3
Maur	2,4	2,8	5,3
Mönchaltorf	2,5	2,9	5,5
Schwerzenbach	2,3	2,8	5,0
Uster	2,4	2,8	5,0
Volketswil	2,3	2,7	5,0
Wangen-Brüttisellen	2,1	2,5	5,0

**Ableitungssätze Eigenmietwert (Ziff. 59)****Kapitalisierungssätze Mehrfamilien- und Geschäftshäuser (Ziff. 42 und 43)**

Gemeinde	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser
	Ableitungssätze in %	Ableitungssätze in %	Kapitalisierungssätze in %
<b>Bezirk Winterthur</b>			
Altikon	3,0	3,8	6,3
Brütten	2,8	3,3	5,5
Dägerlen	3,3	4,0	5,8
Dättlikon	3,2	3,6	5,8
Dinhard	2,8	3,3	5,5
Elgg	3,0	3,6	5,3
Ellikon an der Thur	2,8	3,4	5,8
Elsau	2,9	3,5	5,3
Hagenbuch	3,0	3,9	6,0
Hettlingen	2,6	3,2	5,5
Neftenbach	3,0	3,4	5,3
Pfungen	2,7	3,3	5,3
Rickenbach	3,1	3,7	5,5
Schlatt	3,3	4,0	6,0
Seuzach	2,8	3,2	5,0
Turbenthal	3,1	3,6	5,5
Wiesendangen	2,7	3,0	5,3
Winterthur	2,5	2,8	5,0
Zell	3,1	3,7	5,3
<b>Bezirk Zürich</b>			
Zürich	2,0	2,3	4,8