

Keine Erhöhung der bisherigen Eigenmietwerte im Kanton Zürich

Mit der Volksabstimmung vom 28. September 2025 beschloss das Schweizer Stimmvolk die Einführung von speziellen kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften. Damit verknüpft ist ein zukünftiger Systemwechsel bei der Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum. Folglich wird der bisher bei Hauseigentümern für die Selbstnutzung der Liegenschaft besteuerte fiktive Mietwert, der sogenannte Eigenmietwert, zeitnah abgeschafft.

Basierend auf der Rechtsprechung Zürcher Gerichte sowie einem im Auftrag des kantonalen Steueramtes Zürich erstellten Gutachtens wurde aufgrund der tiefen Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte im Kanton Zürich ein Verstoss gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichts festgestellt, wonach der Vermögenssteuerwert von Liegenschaften bei rund 70-100% des Verkehrswertes und der Eigenmietwert bei rund 60-70% der Marktmiete liegen sollte. Daraufhin hat der Zürcher Regierungsrat im August 2024 die Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) erlassen, welche per 1. Januar 2026 in Kraft tritt. Die diesbezüglich notwendig gewordenen Neubewertungen der Liegenschaften im Kanton Zürich werden zur Zeit vorgenommen und sollten den Steuerpflichtigen bis spätestens im Frühjahr 2027 zugestellt werden. Die erstmalige Deklaration der angepassten Vermögenssteuerwerte erfolgt somit in der Steuererklärung 2026, vorbehältlich der Gutheissung der noch hängigen Beschwerde des Hauseigentümerverbands des Kantons Zürich durch das Bundesgericht. Diesfalls würde eine inhaltliche Überprüfung der Weisung 2026 durch das Verwaltungsgericht verlangt.

Aufgrund der zeitnahen Abschaffung des Eigenmietwertes hat der Zürcher Regierungsrat gemäss heutiger Medienmitteilung eine entsprechende Übergangsregelung beschlossen, anhand derer die bisherigen Eigenmietwerte bis zu deren Abschaffung bestehen bleiben und auch bei Vorliegen einer Neubewertung nicht mehr erhöht werden. Konkret wird Wohneigentum bis und mit Baujahr 2025 weiterhin nach den heutigen Eigenmietwerten besteuert. Für Neubauten ab 2026 sind die Neubewertungen gemäss Weisung 2026 massgebend, da für diese Liegenschaften keine älteren Werte vorliegen. Es ist jedoch ein pauschaler Abzug von 10% zum Ausgleich der höheren Eigenmietwerte vorgesehen.

Die Handhabung des Zürcher Regierungsrates ist zu begrüssen und schafft Rechtssicherheit.

Falls Sie Fragen zu diesem Thema haben, wenden Sie sich bitte an Ihren Tax Partner Kontakt oder an die Autorenschaft:



Natalie Dini
Partnerin
natalie.dini@taxpartner.ch
044 215 77 48



Marc Peter
Advisor
marc.peter@taxpartner.ch
044 215 77 73

Publikationsdatum: 20.11.2025