Hauseigentümerverband Kanton Zürich
Albisstrasse 28 / Postfach 8038 Zürich
Tel. 044 487 18 00 Fax 044 487 18 88
www.hev-zh.ch info@hev-zh.ch

HEV Kanton Zürich

Weisung 2009/Neue Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte

So gehen Hauseigentümer vor

Liegenschaftsbesitzer im Kanton Zürich haben in letzter Zeit Post vom Kantonalen Steueramt erhalten. Neben den Formularen für die Einreichung der Steuerklärung 2009 erhielten sie auch eine Neueinschätzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte ihrer Immobilien.

Während bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern nicht viel ändert, wurden die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von selbstgenutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen aufgrund der neuen Weisung 2009* teilweise markant erhöht.

Da die Einschätzungen schematisch und formelmässig erfolgen, kann dies dazu führen, dass der neue Vermögenssteuerwert über dem Verkehrswert und/oder der Eigenmietwert über 70% der Marktmiete liegt.

Es ist deshalb empfehlenswert, die einzelnen eingesetzten Werte miteinander zu vergleichen, um feststellen zu können, welche Werte sich verändert haben. Sehr nützlich ist auch der Vergleich mit effektiven Mietzinsen von ähnlichen Objekten an vergleichbarer Lage.

So gehen Hauseigentümer vor, wenn die Werte stark von den früheren abweichen und sie die neuen Einschätzungen nicht akzeptieren wollen:

1. Die in der aktuellen Einschätzung aufgeführten Daten für Vermögenssteuer- und Eigenmietwert *müssten* in die Steuererklärung 2009 übertragen werden: Wer mit den neu mitgeteilten Werten nicht einverstanden ist, reicht die Steuererklärung mit tieferen Werten bzw. Werten des Vorjahrs ein.
2. Der Steuererklärung ist eine Begründung beizulegen, z.B. „Lage nicht berücksichtigt", „Haus alt", „Stützmauer" usw.
3. Wer nicht genügend Zeit hat, sollte beim zuständigen Gemeindesteueramt vor Ablauf der Frist zur Einreichung der Steuererklärung (31. März 2010) eine Fristerstreckung bis zum spätest möglichen Termin (30. November 2010) beantragen. Das Begehren um Fristerstreckung hat schriftlich und mit kurzer Begründung zu erfolgen.*
4. Die Steuererklärungsunterlagen sind ans Steueramt zu senden.
5. Das Kantonale Steueramt/Steueramt der Wohngemeinde wird die Steuererklärung prüfen und darüber entscheiden, ob die Angaben akzeptiert werden.
6. Für den Fall, dass die Angaben nicht akzeptiert werden und das Steueramt an ihren Werten fest hält, gibt es die Möglichkeit einer schriftlichen Einsprache.
7. Für die Einsprache gegen die Einschätzung wird der Hauseigentümerverband zur gegebenen Zeit eine Mustereinsprache publizieren.

Weitere Informationen auch unter www.hev-zh.ch, Rubrik „Steuern"

* Der Text der neuen Weisung 2009 bzw. Briefmuster für die Fristerstreckung sind zugänglich unter http://www.steueramt.zh.ch Rubrik „Erlasse und Merkblätter" bzw. Rubrik „Steuererklärung"/"Fristerstreckung".

Zürich, 5. Februar 2010
Alle Informationen erfolgen ohne Gewähr und haben keinerlei Rechtswirkung.

Hauseigentümerverband Kanton Zürich
Albisstrasse 28 / Postfach 8038 Zürich
Tel. 044 487 18 00 Fax 044 487 18 88
www.hev-zh.ch info@hev-zh.ch

H E V Kanton Zürich

Medienmitteilung vom 5. Februar 2010

HEV Kanton Zürich zu den neuen Vermögenssteuer- und Eigenmietwerten

Ruhe bewahren und Werte genau überprüfen

Liegenschaftsbesitzer im Kanton Zürich erhalten in diesen Tagen Post vom Kantonalen Steueramt. Neben den Formularen für die Steuerklärung 2009 erhalten sie auch eine Neueinschätzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte ihrer Immobilien. Während sich bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern nicht viel verändert, wurden die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von selbstgenutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen aufgrund der neuen Weisung 2009 teilweise markant erhöht: Weil die Einschätzungen schematisch und formelmässig erfolgen, kann der neue Vermögenssteuerwert über dem Verkehrswert und/oder der Eigenmietwert über 70% der Marktmiete liegen.

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich empfiehlt deshalb, die neuen Werte genau unter die Lupe zu nehmen. Denn die Weisung 2009 bietet verschiedene Möglichkeiten zu Korrekturen. So können beim Landwert wie beim Zeitbauwert Reduktionen geltend gemacht werden, beispielsweise bei ausserordentlichen Lärm- oder anderen Immissionen oder bei Einzelobjektzuschlägen in der Gebäudeversicherung von Reihenhäusern. Zudem ist der Vergleich mit den effektiven Mietzinsen von ähnlichen Objekten an vergleichbarer Lage sehr nützlich. Hilfreich kann auch eine Vorabklärung über das weitere Vorgehen durch den Hauseigentümerverband sein. Für eine persönliche Beratung steht die Schätzungsabteilung des Hauseigentümerverbands Zürich zur Verfügung.

Kontakt Schätzungsabteilung
Rita Eichenberger, Leiterin Bewertung/Expertisen
Tel. 044 487 17 80
Albisstrasse 28, 8038 Zürich

Hauseigentümerverband Kanton Zürich

Der im Jahre 1920 als Verein gegründete Hauseigentümerverband Kanton Zürich ist die Dachorganisation der ihm angehörenden Hauseigentümerverbände des Kantons Zürich. Der Verband zählt nahezu 69'000 Mitglieder und ist in 24 lokale Sektionen unterteilt. Ziel und Zweck des Verbands sind der Schutz des privaten Grundeigentums sowie die Wahrung und die Vertretung der Rechte der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer.

Kontakt

Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich
Telefon 079 474 85 39
E-Mail egloff.hans@egloffpartner.ch

Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich
Telefon 079 699 99 60
E-Mail albert.leiser@hev-zuerich.ch