

**Weisung des Regierungsrates
an die Steuerbehörden über die Bewertung
von Liegenschaften und die Festsetzung
der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003
(Weisung 2003)**

(vom 19. März 2003)

Der Regierungsrat,

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

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 Liegen- 1
schaften werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum
Ertragswert bewertet.

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

Die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Liegenschaf- 3
ten erfolgt nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das bäuer-
liche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) und den dazu erlassenen
Ausführungsvorschriften. Bei der Bewertung von anderen zum Er-
tragswert zu bewertenden Liegenschaften sind diese Normen sinn-
gemäss anwendbar.

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

II. Steuerlich massgebende Werte für unüberbautes Land

1. Allgemeines

- 4 Bauland, das landwirtschaftlich beworben wird, ist nach den Ziffern 1–3 zu bewerten. Eine Bewertung zum Verkehrswert gemäss den folgenden Ziffern greift nur Platz, wenn feststeht, dass das Land unmittelbar vor der Überbauung steht, wie 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 Überbaumöglichkeit usw.

2. Bauland-Kategorien

- 6 Vorbehältlich der Ziffern 16 und 17 wird unüberbautes, nicht landwirtschaftlich beworbenes Land auf Grund 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 der Ziffer 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.
- 8 Dabei ist unter anderem zu berücksichtigen, dass
- eine ausreichende Zahl von Vergleichshandänderungen in den einzelnen Gemeinden fehlt, weshalb die steuerlich massgebenden Landwerte auf indirektem Weg zu ermitteln sind,

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

- 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 Landwerte von der Bauland-Kategorie ab. 9

Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Für jede Gemeinde wird eine Preisbandbreite festgelegt. 10

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

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen: 12

- Lage der Gemeinde innerhalb des Kantons,
- Vergleichspreise für unüberbaute und überbaute Grundstücke in der Gemeinde,
- Lage der Grundstücke innerhalb der Gemeinde,
- mittlere Preise für unüberbaute Grundstücke im ganzen Kanton.

Bauland für Einfamilienhäuser

Der Landwert beträgt 60% der gemäss Ziffern 10–12 ermittelten Landwerte für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum. 13

Bauland für Geschäftshäuser

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

Bauland für industrielle und gewerbliche Bauten

Es ist gemäss Ziffer 14 vorzugehen. 15

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

4. Kiesland

- 16 Kiesland, welches 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 die Ziffern 7 ff. sinngemäss anwendbar.

6. Besondere Verhältnisse

- 18 Liegt im Einzelfall der tatsächliche Landwert wesentlich tiefer als der steuerlich massgebende Wert gemäss den Ziffern 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 öffentlichrechtlichen Baubeschränkungen,
- so wird, vorbehältlich des Nachweises, eine entsprechende Reduktion vorgenommen.

III. Grenzfälle

- 19 Ist fraglich, ob eine Landparzelle als landwirtschaftlich beworben betrachtet werden kann, zum Beispiel 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 unterschrit-

liche 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

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 3 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 Ziffern 10–13,
- den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes unüberbautes Land gelten, wobei dem Umstand der Überbauung durch einen Einschlag von 20% Rechnung zu tragen ist.

Die Zuordnung zu den Bauland-Kategorien gemäss Ziffern 10–13 erfolgt auf Grund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land nach Massgabe der Zonenordnung.

Mit Einfamilienhäusern oder Stockwerkeigentum überbautes Land, das ausserhalb der Bauzone liegt, wird ebenfalls einer bestimmten Lageklasse im Sinne von Ziffern 10–12 zugeordnet.

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 26 Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des Vermögenssteuerwertes eine vom Basiswert abhängige Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Es gelten dabei die nachfolgenden Ansätze:

Anrechenbare Grundstücksfläche zum steuerlich massgeblichen Landwert:

- 27 Für Einfamilienhäuser:
- | | |
|--|---|
| bis Basiswert Fr. 30 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 400 m ² , |
| Basiswert zwischen Fr. 30 000 und Fr. 90 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 400 m ² + (Basiswert – 30 000)/200, |
| Basiswert über Fr. 90 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 700 m ² zuzüglich 100 m ² 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 ² , |
| Basiswert zwischen Fr. 10 000 Fr. 40 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 100 m ² + (Basiswert – 10 000)/300, |
| Basiswert über Fr. 40 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 200 m ² zuzüglich 30 m ² pro volle Fr. 10 000 Basiswert (oder Bewertung entsprechend den konkreten Verhältnissen). |
- 29 Landflächen, welche die gemäss Ziffern 26–28 anrechenbare Grundstücksfläche übersteigen, werden zu Fr. 1 je m² bewertet.

3. Zeitbauwert

- 30 Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung.
- 31 Der Neubauwert ist auf 880% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswertes festzusetzen.

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

Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2003. Sie beträgt pro Jahr 1% des Neubauwertes, jedoch höchstens 30%.

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.

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.

4. Besondere Verhältnisse

Auf Verlangen des Steuerpflichtigen können bei der Berechnung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken, vorbehältlich 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 würden.

V. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

1. Allgemeine Grundsätze

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken sind zum Ertragswert zu bewerten.

Als Geschäftshäuser gelten Liegenschaften, deren Ertrag überwiegend durch die geschäftliche Nutzung bestimmt wird (Bank-, Büro- und Ladengebäude mit kleinem Wohnanteil usw.).

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

2. Ertragswert

Ertragswert von Mehrfamilienhäusern

- 38 Zur Ermittlung des Ertragswertes von Mehrfamilienhäusern ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren.
- 39 Der Ertrag bestimmt sich nach der Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen. Ein allfälliger Mietwert der vom Eigentümer und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen selbst genutzten Räume ist, ohne Berücksichtigung eines eventuellen Einschlags gemäss Ziffer 67, 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 und Treppenhausreinigung.
- 40 Bei nicht-, nur teilweise vermieteten Objekten oder bei offenkundig zu Vorzugsbedingungen vermieteten Objekten ist der erzielbare Ertrag in die Berechnung einzubeziehen.
- 41 Der Kapitalisierungssatz wurde durch Sachverständige, die von der Finanzdirektion beauftragt wurden, ermittelt. Er setzt sich aus dem Basiszinssatz und einem Zuschlag zusammen:
- Der Basiszinssatz berücksichtigt die aktuelle Zinssituation und die Zinserwartungen der Zukunft. Er beträgt 4,75%.
 - Der Zuschlag zur Deckung der Verwaltungs- und Betriebskosten und zur Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten beträgt 2,3%.
- 42 Der Kapitalisierungssatz beträgt somit für alle Mehrfamilienhäuser 7,05 %.

Ertragswert von Geschäftshäusern

- 43 Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren. Es gilt der Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser (Ziffern 41 und 42).
- 44 Ziffern 39 und 40 gelten sinngemäss.

VI. Industrielle oder gewerbliche Liegenschaften

1. Allgemeine Grundsätze

Als industriell oder gewerblich gelten unter Einschluss von Lager- 45
häusern diejenigen Liegenschaften, welche ausschliesslich einem Fab-
rikations- oder Gewerbebetrieb dienen und deren Wert durch diese
Benutzungsart bestimmt wird.

Der Verkehrswert von industriellen oder gewerblichen Bauten ist 46
nach folgender Formel zu berechnen:

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

Gehört Industriegelände (Lagerplätze, Werkplätze, Werkhöfe) zu 47
industriellen Anlagen, so ist es zusammen mit diesen zu bewerten.

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

2. Landwert

Bei der Bewertung von mit industriellen oder gewerblichen Bauten 49
überbautem Land ist auszugehen von:

- der Bauland-Kategorie (Bauland für industrielle oder gewerbliche
Bauten) gemäss Ziffer 15,
- den steuerlich massgebenden Werten, wie sie für entsprechendes
unüberbautes Land gelten, wobei dem Umstand der Überbauung
durch einen Einschlag von 20% Rechnung zu tragen ist.

Die Zuordnung zur Bauland-Kategorie gemäss Ziffer 15 erfolgt 50
auf Grund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land
nach Massgabe der Zonenordnung.

3. Zeitbauwert

Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem 51
Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung.

Der Neubauwert ist auf 880% des von der Gebäudeversicherung 52
des Kantons Zürich festgelegten Basiswertes festzusetzen.

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 53 Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2003. 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

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

5. Bürohäuser und Personalwohnungen

- 57 Bürohäuser und Personalwohnhäuser, welche im Fabrikareal liegen, 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 (Ziffern 36 ff.).

6. Besondere Verhältnisse

- 58 Ziffer 35 gilt sinngemäss.

B. Eigenmietwerte**I. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum**

Die Eigenmietwerte von durch den Pflichtigen und von zu seinem 59
Haushalt gehörenden Personen genutzten Einfamilienhäusern und
Stockwerkeigentum betragen:

Für Einfamilienhäuser: 3,75% des Land- und Zeitbauwertes,
für Stockwerkeigentum: 4,75% des Land- und Zeitbauwertanteils.

Übersteigt der Basiswert bzw. Basiswertanteil 60

- bei Einfamilienhäusern Fr. 90 000,
- bei Stockwerkeigentum Fr. 40 000,

so ist bei der Ermittlung des Eigenmietwertes der diese Beträge über-
steigende Teil bei der Berechnung nur mit 1% zu berücksichtigen. Bei
dieser Berechnung des Eigenmietwertes kann der Zeitbauwert nicht
gleichzeitig noch nach Ziffer 35 korrigiert werden.

Auf Verlangen des Steuerpflichtigen werden bei der Berechnung 61
des Eigenmietwertes, vorbehaltlich des entsprechenden Nachweises,
auch folgende Korrekturen vorgenommen:

- beim Landwert, soweit sich dieser auch bei einer Vermietung nicht
in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würde und die-
sem 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 ent-
sprechenden Mietzins niederschlagen würden, und diesem Um-
stand nicht schon durch Anwendung der Ziffer 35 oder 60 Rech-
nung getragen wurde.

Darüber hinaus kann auf dem Eigenmietwert ein angemessener 62
Einschlag gewährt werden, wenn der Eigentümer eines Einfamilien-
hauses oder Stockwerkeigentums wegen Verminderung des Wohn-
bedürfnisses seiner Familie (wie Wegzug der Kinder) nur noch einen
Teil seines Wohneigentums nutzt oder wenn ein Härtefall vorliegt.

II. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Stockwerkeigentum

Die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt 63
gehörenden Personen genutzten Wohnungen sind durch Vergleich mit
für gleiche oder ähnliche Objekte bezahlten Mieten zu ermitteln.

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 64 Zum Vergleich sind in erster Linie die von Dritten für Wohnungen im gleichen Haus im Bemessungsjahr bezahlten Mieten heranzuziehen.
- 65 Unterschieden bezüglich Wohnungsgrösse und Lage innerhalb des Gebäudes sowie im Ausbau- und Komfortstand ist bei der Schätzung angemessenen Rechnung zu tragen. Besondere Einrichtungen und Anlagen und Stockwerkunterschiede sind nach den örtlichen Verhältnissen zu bewerten.
- 66 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.
- 67 Ziffer 62 ist sinngemäss auch bei der Festsetzung der Mietwerte von Wohnungen anwendbar.

III. Wohnungen in Geschäftshäusern

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

IV. Geschäftsräume

- 69 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.
- 70 Die zur Berechnung des Verkehrswertes heranzuziehenden Bruttomietwerte sind durch Vergleich mit den Mieterträgen gleichartiger Räume zu ermitteln. Dabei sind die bestehenden Erfahrungszahlen zu berücksichtigen.

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

Üblich sind folgende Ansätze: 71

Branche	durchschnittlicher Mietwert in Prozenten des Umsatzes
Bäckereien	4–5
Metzgereien	3
Lebensmittel-Detailhandel	2–3
Drogerien, Apotheken	3–4
Gastgewerbe mit Alkoholausschank	8–10
Gastgewerbe ohne Alkoholausschank	9–12

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

V. Andere Liegenschaften und Räume

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

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

C. Liegenschaften im Baurecht

I. Baurechtsnehmer

1. Vermögenssteuerwert

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

Ist das Baurechtsgrundstück mit einem Mehrfamilien- oder Ge- 76
schäftshaus überbaut, so bildet die Differenz zwischen kapitalisiertem
Ertragswert (Ziffern 38 ff. und 43 f.) und kapitalisierten Baurechtszin-
sen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung
des Basiszinssatzes gemäss Ziffer 41 zu kapitalisieren.

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

2. Eigenmietwert

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

II. Baurechtsgeber

- 78 Für den Baurechtsgeber bilden die kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung des Basiszinssatzes gemäss Ziffer 41 zu kapitalisieren.

D. Individuelle Schätzung des Verkehrswerts und des Eigenmietwerts von Liegenschaften

I. Vermögenssteuerwert

- 79 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.
- 80 Bei der individuellen Schätzung des Verkehrswerts 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.
- 81 Ist auf Grund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, so kann das kantonale Steueramt in einem zweiten Schritt für die individuelle Ermittlung des Verkehrswertes die hedonische Methode anwenden. Für die Ermittlung des 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. Werden der vollständig ausgefüllte Fragebogen oder die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, so ist der Vermögenssteuerwert nach pflichtgemäsem Ermessen zu schätzen (§§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 StG).

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 Verkehrswertes in einem dritten Schritt ein amtliches Gutachten anordnen.

Wird der Verkehrswert auf Grund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist der Vermögenssteuerwert 82

- auf 70% des ermittelten Verkehrswertes festzusetzen, wenn der Formelwert weniger als 70% des Verkehrswertes beträgt,
- auf 90% des ermittelten Verkehrswertes festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 100% des Verkehrswertes beträgt.

II. Eigenmietwert

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.

Bei der individuellen Schätzung des Eigenmietwertes ist in einem ersten Schritt auf folgende Grundlagen abzustellen: 84

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

Ist auf Grund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, so kann das kantonale Steueramt in einem zweiten Schritt für die individuelle Ermittlung des Marktmietwertes die hedonische Methode anwenden. Für die Ermittlung des Marktmietwertes 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. Werden der vollständig ausgefüllte Fragebogen oder die verlangten Unterlagen trotz Mahnung nicht eingereicht, so ist der Eigenmietwert nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen (§§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 StG). 85

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 in einem dritten Schritt ein amtliches Gutachten anordnen.

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

- 86 Wird der Eigenmietwert auf Grund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist er
- auf 60% des Marktmietwertes festzulegen, wenn der Formelwert weniger als 60% des Marktmietwertes beträgt,
 - auf 70% des Marktmietwertes festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 70% des Marktmietwertes beträgt.
- 87 Wurde bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum der Vermögenssteuerwert auf Grund einer individuellen Schätzung des Verkehrswertes ermittelt, ist der Eigenmietwert auf Grund des so ermittelten Vermögenssteuerwertes zu bestimmen. Ziffer 59 ist sinngemäss anwendbar.

E. Neufestsetzung von Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten

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

1. Allgemeine Neubewertung

- 88 Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind für die Steuerperiode 2003 allgemein nach dieser Weisung neu festzulegen.
- 89 Unter Vorbehalt der Ziffern 90–92 bleiben die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung in den nachfolgenden Steuerperioden unverändert.

2. Ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaften

- 90 Eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften erfolgt in der laufenden Steuerperiode:
- für neu erstellte Liegenschaften,
 - nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden (siehe Ziffer 33),
 - nach Abbruch von Gebäuden,
 - nach Handänderungen.

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

Massgebend für ausserordentliche Neubewertungen sind die Land- 91
werte gemäss Ziffern 23 und 24 sowie 49 und 50, der neue Basiswert,
das Alter des Gebäudes im Zeitpunkt der ausserordentlichen Neu-
bewertung sowie der Jahresertrag der Liegenschaft, ermittelt im Zeit-
punkt der ausserordentlichen Neubewertung. Im Übrigen gilt diese
Weisung sinngemäss.

Bei in Bau begriffenen, zum Verkehrswert zu bewertenden Bauten 92
ist der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft zu ermitteln, indem
dem Landwert 60% der investierten Baukosten zugeschlagen werden.

II. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

Die Vermögenssteuerwerte von Mehrfamilien- und Geschäfts- 93
häusern sowie die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem
Haushalt gehörenden Personen genutzten Wohnungen in Mehrfami-
lien und Geschäftshäusern sind ab Steuerperiode 2003 in jeder Steuer-
periode nach den Bestimmungen dieser Weisung neu festzulegen.

Ziffer 92 gilt sinngemäss. 94

F. Inkrafttreten

Diese Weisung tritt auf 1. Januar 2003 in Kraft und findet Anwen- 95
dung auf die Einschätzungen ab Steuerperiode 2003.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Buschor

Der Staatsschreiber:
Husi

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Anhang

Steuerlich massgebende Landwerte

Wohnbauland

unbebaute Grundstücke	S. 51–58
bebaute Grundstücke	S. 59–66

Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten

unbebaute und bebaute Grundstücke	S. 67–71
-----------------------------------	----------

Wohnbauland**Unbebaute Grundstücke**

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziffer 10)								
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Bezirk Affoltern								
Aeugst am Albis	5	930	820	710	600	480	–	–
Affoltern am Albis	5	670	610	550	490	430	–	–
Bonstetten	3	730	620	500	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	660	600	530	470	400	–	–
Hedingen	5	700	650	600	550	490	–	–
Kappel am Albis	2	530	450	–	–	–	–	–
Knonau	3	680	550	420	–	–	–	–
Maschwanden	2	490	390	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	690	640	590	540	480	–	–
Obfelden	3	650	540	420	–	–	–	–
Ottenbach	3	580	460	330	–	–	–	–
Rifferswil	3	600	520	450	–	–	–	–
Stallikon	3	810	670	520	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	820	680	530	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen								
Adlikon	3	460	380	300	–	–	–	–
Benken ZH	5	440	410	380	350	320	–	–
Berg am Irchel	3	550	480	410	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	480	380	–	–	–	–	–
Dachsen	3	490	420	340	–	–	–	–
Dorf	3	480	420	350	–	–	–	–
Feuerthalen	5	470	430	380	340	290	–	–
Flaach	5	410	390	360	330	300	–	–
Flurlingen	3	480	390	300	–	–	–	–
Andelfingen	5	550	500	450	400	350	–	–
Henggart	3	590	500	410	–	–	–	–
Humlikon	3	560	480	390	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	590	530	470	410	350	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	530	480	420	370	310	–	–
Marthalen	3	480	420	360	–	–	–	–
Oberstammheim	3	420	370	310	–	–	–	–
Ossingen	3	560	430	300	–	–	–	–
Rheinau	3	380	320	260	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	490	400	300	–	–	–	–
Trüllikon	5	500	450	390	330	270	–	–
Truttikon	5	410	390	370	350	320	–	–
Unterstammheim	4	420	380	350	310	–	–	–
Volken	3	410	360	300	–	–	–	–
Waltalingen	3	440	360	280	–	–	–	–
Bezirk Bülach								
Bachenbülach	4	710	630	560	480	–	–	–
Bassersdorf	5	840	750	660	570	470	–	–
Bülach	5	760	700	630	560	490	–	–
Dietlikon	5	850	770	690	610	520	–	–
Eglisau	5	610	560	510	460	410	–	–
Embrach	4	630	570	520	460	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	550	450	–	–	–	–	–

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Wohnbauland

Unbebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser (Ziffer 13)								
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Bezirk Affoltern								
Aeugst am Albis	5	560	500	430	360	290	–	–
Affoltern am Albis	5	400	370	330	300	260	–	–
Bonstetten	3	440	370	300	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	400	360	320	280	240	–	–
Hedingen	5	420	390	360	330	300	–	–
Kappel am Albis	2	320	270	–	–	–	–	–
Knonau	3	410	330	250	–	–	–	–
Maschwanden	2	290	230	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	410	380	350	320	290	–	–
Obfelden	3	390	320	250	–	–	–	–
Ottenbach	3	350	280	200	–	–	–	–
Rifferswil	3	360	310	270	–	–	–	–
Stallikon	3	480	400	310	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	490	410	320	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen								
Adlikon	3	280	230	180	–	–	–	–
Benken ZH	5	260	250	230	210	190	–	–
Berg am Irchel	3	330	290	250	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	290	230	–	–	–	–	–
Dachsen	3	300	250	200	–	–	–	–
Dorf	3	290	250	210	–	–	–	–
Feuerthalen	5	280	260	230	210	180	–	–
Flaach	5	250	240	220	200	180	–	–
Flurlingen	3	290	240	180	–	–	–	–
Andelfingen	5	330	300	270	240	210	–	–
Henggart	3	350	300	240	–	–	–	–
Humlikon	3	330	290	240	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	350	320	280	250	210	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	320	290	260	230	190	–	–
Marthalen	3	290	260	220	–	–	–	–
Oberstammheim	3	250	220	180	–	–	–	–
Ossingen	3	330	260	180	–	–	–	–
Rheinau	3	230	200	160	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	290	240	180	–	–	–	–
Trüllikon	5	300	270	230	200	160	–	–
Truttikon	5	250	240	220	210	190	–	–
Unterstammheim	4	250	230	200	180	–	–	–
Volken	3	250	220	180	–	–	–	–
Waltalingen	3	260	220	170	–	–	–	–
Bezirk Bülach								
Bachenbülach	4	430	380	340	290	–	–	–
Bassersdorf	5	500	450	390	340	280	–	–
Bülach	5	460	420	380	340	290	–	–
Dietlikon	5	510	460	410	360	310	–	–
Eglisau	5	370	340	310	280	240	–	–
Embrach	4	380	340	310	270	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	330	270	–	–	–	–	–

Wohnbauland**Unbebaute Grundstücke**

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziffer 10)								
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Glattfelden	5	530	490	450	410	360	–	–
Hochfelden	4	650	580	520	450	–	–	–
Höri	3	430	360	290	–	–	–	–
Hüntwangen	5	520	490	450	420	380	–	–
Kloten	5	880	790	700	610	510	–	–
Lufingen	3	840	650	460	–	–	–	–
Nürensdorf	5	810	740	660	590	510	–	–
Oberembrach	3	820	660	490	–	–	–	–
Opfikon	4	800	690	590	480	–	–	–
Rafz	4	610	540	470	400	–	–	–
Rorbas	3	520	470	430	–	–	–	–
Wallisellen	5	900	820	740	660	580	–	–
Wasterkingen	3	380	320	250	–	–	–	–
Wil ZH	3	590	470	340	–	–	–	–
Winkel	3	790	670	550	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf								
Bachs	3	600	490	380	–	–	–	–
Boppelsen	3	820	730	640	–	–	–	–
Buchs ZH	5	720	670	610	550	490	–	–
Dällikon	5	710	660	600	550	490	–	–
Dänikon ZH	3	560	470	380	–	–	–	–
Dielsdorf	5	720	650	570	490	410	–	–
Hüttikon	2	620	470	–	–	–	–	–
Neerach	5	890	800	700	600	500	–	–
Niederglatt	3	710	590	460	–	–	–	–
Niederhasli	5	620	580	540	500	460	–	–
Niederweningen	5	640	580	520	460	400	–	–
Oberglatt	5	650	600	550	500	450	–	–
Oberweningen	5	650	590	530	470	410	–	–
Otelfingen	5	730	680	620	570	510	–	–
Regensberg	3	850	740	630	–	–	–	–
Regensdorf	5	780	720	650	580	510	–	–
Rümlang	5	690	620	550	480	410	–	–
Schleinitikon	2	620	500	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	700	610	530	440	–	–	–
Stadel	2	530	420	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	630	580	520	460	400	–	–
Weiach	3	670	580	490	–	–	–	–
Bezirk Dietikon								
Aesch bei Birmensdorf	3	1030	820	600	–	–	–	–
Birmensdorf ZH	5	900	810	720	630	540	–	–
Dietikon	5	750	680	610	540	460	–	–
Geroldswil	5	950	850	750	650	540	–	–
Oberengstringen	3	820	680	540	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	990	800	600	–	–	–	–
Schlieren	5	740	670	600	530	450	–	–
Uitikon	5	1330	1180	1020	870	710	–	–

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Wohnbauland

Unbebaute Grundstücke

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziffer 13)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Glattfelden	5	320	300	270	240	210	–	–
Hochfelden	4	390	350	310	270	–	–	–
Höri	3	260	220	170	–	–	–	–
Hüntwangen	5	310	290	270	250	230	–	–
Kloten	5	530	480	420	370	310	–	–
Lufingen	3	500	390	280	–	–	–	–
Nürensdorf	5	490	450	400	360	310	–	–
Oberembrach	3	490	390	290	–	–	–	–
Opfikon	4	480	420	350	290	–	–	–
Rafz	4	370	330	280	240	–	–	–
Rorbas	3	310	280	260	–	–	–	–
Wallisellen	5	540	500	450	400	350	–	–
Wasterkingen	3	230	190	150	–	–	–	–
Wil ZH	3	360	280	200	–	–	–	–
Winkel	3	470	400	330	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf								
Bachs	3	360	300	230	–	–	–	–
Boppelsen	3	500	440	390	–	–	–	–
Buchs ZH	5	430	400	360	330	290	–	–
Dällikon	5	420	390	360	330	290	–	–
Dänikon ZH	3	330	280	230	–	–	–	–
Dielsdorf	5	430	390	340	300	250	–	–
Hüttikon	2	380	280	–	–	–	–	–
Neerach	5	540	480	420	360	300	–	–
Niederglatt	3	430	360	280	–	–	–	–
Niederhasli	5	370	350	330	310	280	–	–
Niederweningen	5	380	350	310	280	240	–	–
Oberglatt	5	390	360	330	300	270	–	–
Oberweningen	5	390	360	320	280	240	–	–
Otelfingen	5	440	410	370	340	300	–	–
Regensberg	3	510	450	380	–	–	–	–
Regensdorf	5	470	430	390	350	310	–	–
Rümlang	5	410	370	330	290	250	–	–
Schleinikon	2	370	300	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	420	370	310	260	–	–	–
Stadel	2	320	250	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	380	350	310	280	240	–	–
Weiach	3	400	350	300	–	–	–	–
Bezirk Dietikon								
Aesch bei Birmensdorf	3	620	490	360	–	–	–	–
Birmensdorf ZH	5	540	490	430	380	320	–	–
Dietikon	5	450	410	370	330	280	–	–
Geroldswil	5	570	510	450	390	320	–	–
Oberengstringen	3	490	410	330	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	590	480	360	–	–	–	–
Schlieren	5	440	400	360	320	270	–	–
Uitikon	5	800	710	620	530	430	–	–

Wohnbauland**Unbebaute Grundstücke**

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziffer 10)								
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Unterengstringen	5	990	900	810	720	620	–	–
Urdorf	5	860	780	700	620	540	–	–
Weiningen ZH	3	940	770	600	–	–	–	–
Bezirk Hinwil								
Bäretswil	3	560	460	350	–	–	–	–
Bubikon	3	560	500	440	–	–	–	–
Dürnten	5	520	480	440	400	350	–	–
Fischenthal	2	370	290	–	–	–	–	–
Gossau ZH	5	690	620	550	480	400	–	–
Grüningen	5	700	640	570	500	430	–	–
Hinwil	5	680	620	560	500	430	–	–
Rüti ZH	5	610	550	490	430	360	–	–
Seegräben	4	720	610	500	390	–	–	–
Wald ZH	3	450	380	300	–	–	–	–
Wetzikon ZH	5	730	660	590	520	450	–	–
Bezirk Horgen								
Adliswil	5	780	720	650	580	510	–	–
Hirzel	5	780	710	640	570	500	–	–
Horgen	5	950	860	760	660	560	–	–
Hütten	5	730	660	580	510	430	–	–
Kilchberg ZH	5	1340	1200	1050	900	750	–	–
Langnau am Albis	5	750	690	630	570	500	–	–
Oberrieden	5	1110	1020	920	820	720	–	–
Richterswil	5	800	730	650	580	500	–	–
Rüschlikon	3	1170	1010	850	–	–	–	–
Schönenberg ZH	5	710	660	600	550	490	–	–
Thalwil	5	1190	1080	960	840	720	–	–
Wädenswil	5	860	780	690	600	510	–	–
Bezirk Meilen								
Erlenbach ZH	5	1450	1300	1140	990	830	–	–
Herrliberg	5	1530	1360	1190	1020	840	–	–
Hombrechtikon	4	690	600	510	420	–	–	–
Küsnacht ZH	5	1540	1360	1180	1000	810	–	–
Männedorf	5	1050	950	850	750	640	–	–
Meilen	5	1200	1080	960	840	720	–	–
Oetwil am See	3	670	560	440	–	–	–	–
Stäfa	5	1040	940	840	740	630	–	–
Uetikon am See	4	1100	950	790	640	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n. v.	1050	950	840	730	–	–
Zollikon-Dorf	5	1540	1400	1260	1120	970	–	–
Zumikon	5	1520	1350	1170	990	810	–	–
Bezirk Pfäffikon								
Bauma	5	500	460	420	380	340	–	–
Fehraltorf	4	750	670	590	510	–	–	–
Hittnau	3	560	500	440	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	660	610	550	490	430	–	–

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Wohnbauland

Unbebaute Grundstücke

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziffer 13)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Unterengstringen	5	590	540	480	430	370	–	–
Urdorf	5	510	470	420	370	320	–	–
Weiningen ZH	3	560	460	360	–	–	–	–
Bezirk Hinwil								
Bäretswil	3	340	280	210	–	–	–	–
Bubikon	3	340	300	270	–	–	–	–
Dürnten	5	310	290	260	240	210	–	–
Fischenthal	2	220	180	–	–	–	–	–
Gossau ZH	5	410	370	330	290	240	–	–
Grüningen	5	420	380	340	300	260	–	–
Hinwil	5	410	380	340	300	260	–	–
Rüti ZH	5	370	340	300	260	220	–	–
Seegräben	4	430	370	300	240	–	–	–
Wald ZH	3	270	230	180	–	–	–	–
Wetzikon ZH	5	440	400	360	320	270	–	–
Bezirk Horgen								
Adliswil	5	470	430	390	350	310	–	–
Hirzel	5	470	430	390	350	300	–	–
Horgen	5	570	520	460	400	340	–	–
Hütten	5	440	400	350	310	260	–	–
Kilchberg ZH	5	800	720	630	540	450	–	–
Langnau am Albis	5	450	420	380	340	300	–	–
Oberrieden	5	660	610	550	490	430	–	–
Richterswil	5	480	440	390	350	300	–	–
Rüschlikon	3	710	610	510	–	–	–	–
Schönenberg ZH	5	420	390	360	330	290	–	–
Thalwil	5	710	640	570	500	430	–	–
Wädenswil	5	520	470	420	370	310	–	–
Bezirk Meilen								
Erlenbach ZH	5	870	780	690	600	500	–	–
Herrliberg	5	920	820	720	620	510	–	–
Hombrechtikon	4	420	360	310	250	–	–	–
Küsnacht ZH	5	930	820	710	600	490	–	–
Männedorf	5	630	570	510	450	380	–	–
Meilen	5	720	650	580	510	430	–	–
Oetwil am See	3	400	330	260	–	–	–	–
Stäfa	5	620	560	500	440	380	–	–
Uetikon am See	4	660	570	470	380	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n. v.	640	570	510	440	–	–
Zollikon-Dorf	5	930	850	760	680	590	–	–
Zumikon	5	910	810	700	600	490	–	–
Bezirk Pfäffikon								
Bauma	5	300	280	250	230	200	–	–
Fehraltorf	4	450	400	350	300	–	–	–
Hittnau	3	340	300	270	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	400	370	330	300	260	–	–

Wohnbauland**Unbebaute Grundstücke**

Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziffer 10)								
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Kyburg ZH	2	390	290	–	–	–	–	–
Lindau	5	660	600	530	470	400	–	–
Pfäffikon ZH	5	660	610	550	490	430	–	–
Russikon	5	710	640	560	480	400	–	–
Sternenberg	3	270	250	220	–	–	–	–
Weisslingen	3	510	440	380	–	–	–	–
Wila	5	510	450	390	330	260	–	–
Wildberg	5	510	470	430	390	340	–	–
Bezirk Uster								
Dübendorf	4	900	770	640	510	–	–	–
Egg ZH	3	850	740	640	–	–	–	–
Fällanden	5	830	750	660	580	490	–	–
Greifensee	4	810	700	590	480	–	–	–
Maur	5	1050	950	840	740	630	–	–
Mönchaltorf	4	650	560	460	370	–	–	–
Schwerzenbach	5	750	680	610	540	470	–	–
Uster	5	770	710	640	580	510	–	–
Volketswil	5	660	610	550	500	440	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	790	720	650	580	510	–	–
Bezirk Winterthur								
Altikon	3	440	380	330	–	–	–	–
Bertschikon	2	330	290	–	–	–	–	–
Brütten	3	700	620	540	–	–	–	–
Dägerlen	3	430	340	250	–	–	–	–
Dättlikon	5	600	570	530	490	450	–	–
Dinhard	3	580	460	340	–	–	–	–
Elgg	5	570	530	480	440	390	–	–
Ellikon an der Thur	3	460	360	250	–	–	–	–
Elsau	5	600	550	490	440	380	–	–
Hagenbuch ZH	5	530	470	410	350	280	–	–
Hettlingen	4	660	580	500	420	–	–	–
Hofstetten bei Elgg	3	340	290	250	–	–	–	–
Neftenbach	5	690	640	580	520	460	–	–
Pfungen	4	590	520	440	370	–	–	–
Rickenbach ZH	4	610	520	420	330	–	–	–
Schlatt ZH	3	440	370	290	–	–	–	–
Seuzach	5	730	670	600	540	470	–	–
Turbenthal	5	440	410	370	330	290	–	–
Wiesendangen	5	630	590	540	500	450	–	–
Winterthur	5	750	690	620	550	480	–	–
Zell ZH	5	440	410	370	340	300	–	–
Bezirk Zürich								
Zürich	7	1530	1380	1220	1070	920	760	610

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Wohnbauland

Unbebaute Grundstücke

		Einfamilienhäuser (Ziffer 13)						
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Kyburg ZH	2	240	180	–	–	–	–	–
Lindau	5	390	360	320	280	240	–	–
Pfäffikon ZH	5	400	370	330	300	260	–	–
Russikon	5	420	380	330	290	240	–	–
Sternenberg	3	160	150	130	–	–	–	–
Weisslingen	3	300	260	220	–	–	–	–
Wila	5	310	270	230	190	150	–	–
Wildberg	5	310	290	260	230	200	–	–
Bezirk Uster								
Dübendorf	4	540	460	390	310	–	–	–
Egg ZH	3	510	450	390	–	–	–	–
Fällanden	5	500	450	400	350	300	–	–
Greifensee	4	480	420	350	290	–	–	–
Maur	5	630	570	510	450	380	–	–
Mönchaltorf	4	390	330	280	220	–	–	–
Schwerzenbach	5	450	410	370	330	280	–	–
Uster	5	460	420	380	340	300	–	–
Volketswil	5	400	370	340	310	270	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	480	440	400	360	310	–	–
Bezirk Winterthur								
Altikon	3	260	230	200	–	–	–	–
Bertschikon	2	200	170	–	–	–	–	–
Brütten	3	420	370	330	–	–	–	–
Dägerlen	3	260	210	150	–	–	–	–
Dättlikon	5	360	340	320	300	270	–	–
Dinhard	3	350	280	200	–	–	–	–
Elgg	5	340	320	290	260	230	–	–
Ellikon an der Thur	3	280	220	150	–	–	–	–
Elsau	5	360	330	300	270	230	–	–
Hagenbuch ZH	5	320	290	250	210	170	–	–
Hettlingen	4	390	340	300	250	–	–	–
Hofstetten bei Elgg	3	210	180	150	–	–	–	–
Neftenbach	5	420	390	350	310	270	–	–
Pfungen	4	350	310	260	220	–	–	–
Rickenbach ZH	4	370	310	260	200	–	–	–
Schlatt ZH	3	260	220	170	–	–	–	–
Seuzach	5	440	400	360	320	280	–	–
Turbenthal	5	260	240	220	200	170	–	–
Wiesendangen	5	380	360	330	300	270	–	–
Winterthur	5	450	410	370	330	290	–	–
Zell ZH	5	260	240	220	200	180	–	–
Bezirk Zürich								
Zürich	7	920	830	740	650	560	460	370

Wohnbauland**Bebaute Grundstücke**

Stockwerkeigentum (Ziffern 10 und 23)								
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Bezirk Affoltern								
Aeugst am Albis	5	750	660	570	480	390	–	–
Affoltern am Albis	5	540	490	440	390	340	–	–
Bonstetten	3	590	500	400	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	530	480	430	380	320	–	–
Hedingen	5	560	520	480	440	400	–	–
Kappel am Albis	2	430	360	–	–	–	–	–
Knonau	3	540	440	330	–	–	–	–
Maschwanden	2	390	310	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	550	510	470	430	380	–	–
Obfelden	3	520	430	340	–	–	–	–
Ottenbach	3	460	360	260	–	–	–	–
Rifferswil	3	480	420	360	–	–	–	–
Stallikon	3	640	530	420	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	650	540	420	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen								
Adlikon	3	370	310	240	–	–	–	–
Benken ZH	5	350	330	310	290	260	–	–
Berg am Irchel	3	450	390	330	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	380	300	–	–	–	–	–
Dachsen	3	390	330	270	–	–	–	–
Dorf	3	390	340	280	–	–	–	–
Feuerthalen	5	380	350	310	280	240	–	–
Flaach	5	330	310	290	270	240	–	–
Flurlingen	3	390	320	240	–	–	–	–
Andelfingen	5	440	400	360	320	280	–	–
Henggart	3	470	400	330	–	–	–	–
Humlikon	3	450	390	320	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	470	430	380	330	280	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	430	390	340	300	250	–	–
Marthalen	3	380	340	290	–	–	–	–
Oberstammheim	3	340	300	250	–	–	–	–
Ossingen	3	440	340	240	–	–	–	–
Rheinau	3	300	260	210	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	390	320	240	–	–	–	–
Trüllikon	5	400	360	310	270	220	–	–
Truttikon	5	330	310	290	270	250	–	–
Unterstammheim	4	340	310	270	240	–	–	–
Volken	3	330	290	240	–	–	–	–
Waltalingen	3	350	290	220	–	–	–	–
Bezirk Bülach								
Bachenbülach	4	570	510	440	380	–	–	–
Bassersdorf	5	670	600	530	460	380	–	–
Bülach	5	610	560	500	450	390	–	–
Dietlikon	5	680	620	550	490	420	–	–
Eglisau	5	490	450	410	370	320	–	–
Embrach	4	500	460	410	370	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	440	360	–	–	–	–	–

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Wohnbauland

Bebaute Grundstücke

Einfamilienhäuser (Ziffern 13 und 23)								
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Bezirk Affoltern								
Aeugst am Albis	5	450	400	340	290	230	–	–
Affoltern am Albis	5	320	300	270	240	210	–	–
Bonstetten	3	350	300	240	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	320	290	260	230	190	–	–
Hedingen	5	330	310	290	270	240	–	–
Kappel am Albis	2	250	210	–	–	–	–	–
Knonau	3	330	270	200	–	–	–	–
Maschwanden	2	230	190	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	330	310	280	260	230	–	–
Obfelden	3	310	260	200	–	–	–	–
Ottenbach	3	280	220	160	–	–	–	–
Rifferswil	3	290	250	220	–	–	–	–
Stallikon	3	390	320	250	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	390	320	250	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen								
Adlikon	3	220	180	140	–	–	–	–
Benken ZH	5	210	200	180	170	150	–	–
Berg am Irchel	3	270	230	200	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	230	190	–	–	–	–	–
Dachsen	3	240	200	160	–	–	–	–
Dorf	3	230	200	170	–	–	–	–
Feuerthalen	5	230	210	190	170	140	–	–
Flaach	5	200	190	170	160	140	–	–
Flurlingen	3	230	190	140	–	–	–	–
Andelfingen	5	260	240	220	200	170	–	–
Henggart	3	280	240	200	–	–	–	–
Humlikon	3	270	230	190	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	280	260	230	200	170	–	–
Laufen–Uhwiesen	5	260	240	210	180	150	–	–
Marthalen	3	230	200	170	–	–	–	–
Oberstammheim	3	200	180	150	–	–	–	–
Ossingen	3	270	210	140	–	–	–	–
Rheinau	3	180	160	130	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	230	190	140	–	–	–	–
Trüllikon	5	240	220	190	160	130	–	–
Truttikon	5	200	190	180	170	150	–	–
Unterstammheim	4	200	180	170	150	–	–	–
Volken	3	200	170	140	–	–	–	–
Waltalingen	3	210	170	130	–	–	–	–
Bezirk Bülach								
Bachenbülach	4	340	300	270	230	–	–	–
Bassersdorf	5	400	360	320	280	230	–	–
Bülach	5	370	340	300	270	230	–	–
Dietlikon	5	410	370	330	290	250	–	–
Eglisau	5	290	270	240	220	190	–	–
Embrach	4	300	270	250	220	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	270	220	–	–	–	–	–

Wohnbauland**Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Stockwerkeigentum (Ziffern 10 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Glattfelden	5	420	390	350	320	280	–	–
Hochfelden	4	520	470	410	360	–	–	–
Höri	3	340	290	230	–	–	–	–
Hüntwangen	5	420	390	360	330	300	–	–
Kloten	5	700	630	560	490	410	–	–
Lufingen	3	670	520	370	–	–	–	–
Nürensdorf	5	650	590	530	470	410	–	–
Oberembrach	3	650	520	390	–	–	–	–
Opfikon	4	640	550	470	380	–	–	–
Rafz	4	490	430	380	320	–	–	–
Rorbas	3	420	380	350	–	–	–	–
Wallisellen	5	720	660	590	530	460	–	–
Wasterkingen	3	300	250	200	–	–	–	–
Wil ZH	3	480	380	270	–	–	–	–
Winkel	3	630	540	440	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf								
Bachs	3	480	390	300	–	–	–	–
Boppelsen	3	660	590	520	–	–	–	–
Buchs ZH	5	570	530	480	440	390	–	–
Dällikon	5	570	530	480	440	390	–	–
Dänikon ZH	3	440	370	300	–	–	–	–
Dielsdorf	5	570	510	450	390	330	–	–
Hüttikon	2	490	370	–	–	–	–	–
Neerach	5	710	640	560	480	400	–	–
Niederglatt	3	570	470	370	–	–	–	–
Niederhasli	5	500	470	440	410	370	–	–
Niederweningen	5	510	470	420	370	320	–	–
Oberglatt	5	520	480	440	400	360	–	–
Oberweningen	5	520	470	420	370	320	–	–
Otelfingen	5	580	540	500	460	410	–	–
Regensberg	3	680	590	500	–	–	–	–
Regensdorf	5	630	580	520	470	410	–	–
Rümlang	5	550	500	440	390	330	–	–
Schleinitikon	2	500	400	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	560	490	420	350	–	–	–
Stadel	2	430	340	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	500	460	410	370	320	–	–
Weiach	3	530	460	390	–	–	–	–
Bezirk Dietikon								
Aesch bei Birmensdorf	3	820	650	480	–	–	–	–
Birmensdorf ZH	5	720	650	580	510	430	–	–
Dietikon	5	600	550	490	430	370	–	–
Geroldswil	5	760	680	600	520	430	–	–
Oberengstringen	3	660	550	430	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	790	640	480	–	–	–	–
Schlieren	5	590	540	480	420	360	–	–
Uitikon	5	1060	940	820	700	570	–	–

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Wohnbauland

Bebaute Grundstücke

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziffern 13 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Glattfelden	5	250	230	210	190	170	–	–
Hochfelden	4	310	280	250	220	–	–	–
Höri	3	200	170	140	–	–	–	–
Hüntwangen	5	250	240	220	200	180	–	–
Kloten	5	420	380	340	300	250	–	–
Lufingen	3	400	310	220	–	–	–	–
Nürensdorf	5	390	360	320	280	240	–	–
Oberembrach	3	390	310	230	–	–	–	–
Opfikon	4	380	330	280	230	–	–	–
Rafz	4	290	260	220	190	–	–	–
Rorbas	3	250	230	210	–	–	–	–
Wallisellen	5	430	400	360	320	280	–	–
Wasterkingen	3	180	150	120	–	–	–	–
Wil ZH	3	290	230	160	–	–	–	–
Winkel	3	380	320	260	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf								
Bachs	3	290	240	180	–	–	–	–
Boppelsen	3	400	350	310	–	–	–	–
Buchs ZH	5	340	320	290	260	230	–	–
Dällikon	5	340	320	290	260	230	–	–
Dänikon ZH	3	270	230	180	–	–	–	–
Dielsdorf	5	340	310	270	240	200	–	–
Hüttikon	2	300	230	–	–	–	–	–
Neerach	5	430	390	340	290	240	–	–
Niederglatt	3	340	280	220	–	–	–	–
Niederhasli	5	300	280	260	240	220	–	–
Niederweningen	5	310	280	250	220	190	–	–
Oberglatt	5	310	290	270	250	220	–	–
Oberweningen	5	310	280	250	220	190	–	–
Otelfingen	5	350	330	300	270	240	–	–
Regensberg	3	410	360	300	–	–	–	–
Regensdorf	5	380	350	310	280	240	–	–
Rümlang	5	330	300	270	240	200	–	–
Schleinikon	2	300	240	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	330	290	250	210	–	–	–
Stadel	2	260	200	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	300	280	250	220	190	–	–
Weiach	3	320	280	240	–	–	–	–
Bezirk Dietikon								
Aesch bei Birmensdorf	3	490	390	290	–	–	–	–
Birmensdorf ZH	5	430	390	350	310	260	–	–
Dietikon	5	360	330	290	260	220	–	–
Geroldswil	5	450	410	360	310	260	–	–
Oberengstringen	3	400	330	260	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	470	380	290	–	–	–	–
Schlieren	5	360	330	290	260	220	–	–
Uitikon	5	640	570	490	420	340	–	–

Wohnbauland**Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Stockwerkeigentum (Ziffern 10 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Untereingstringen	5	790	720	640	570	490	–	–
Urdorf	5	690	630	560	500	430	–	–
Weiningen ZH	3	750	620	480	–	–	–	–
Bezirk Hinwil								
Bäretswil	3	450	370	280	–	–	–	–
Bubikon	3	450	400	360	–	–	–	–
Dürnten	5	410	380	350	320	280	–	–
Fischenthal	2	290	230	–	–	–	–	–
Gossau ZH	5	550	500	440	380	320	–	–
Grüningen	5	560	510	450	400	340	–	–
Hinwil	5	550	500	450	400	340	–	–
Rüti ZH	5	490	440	390	340	290	–	–
Seegräben	4	580	490	410	320	–	–	–
Wald ZH	3	360	300	240	–	–	–	–
Wetzikon ZH	5	590	540	480	420	360	–	–
Bezirk Horgen								
Adliswil	5	620	570	520	470	410	–	–
Hirzel	5	630	580	520	460	400	–	–
Horgen	5	760	690	610	530	450	–	–
Hütten	5	580	520	460	400	340	–	–
Kilchberg ZH	5	1070	960	840	720	600	–	–
Langnau am Albis	5	600	550	500	450	400	–	–
Oberrieden	5	890	810	730	650	570	–	–
Richterswil	5	640	580	520	460	400	–	–
Rüschlikon	3	940	810	680	–	–	–	–
Schönenberg ZH	5	570	530	480	440	390	–	–
Thalwil	5	950	860	760	670	570	–	–
Wädenswil	5	690	620	550	480	410	–	–
Bezirk Meilen								
Erlenbach ZH	5	1160	1040	910	790	660	–	–
Herrliberg	5	1220	1090	950	810	670	–	–
Hombrechtikon	4	550	480	400	330	–	–	–
Küsnacht ZH	5	1240	1100	950	800	650	–	–
Männedorf	5	840	760	680	600	510	–	–
Meilen	5	960	870	770	670	570	–	–
Oetwil am See	3	530	440	350	–	–	–	–
Stäfa	5	830	750	670	590	500	–	–
Uetikon am See	4	880	760	630	510	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n. v.	850	760	680	590	–	–
Zollikon-Dorf	5	1240	1130	1010	900	780	–	–
Zumikon	5	1220	1080	940	800	650	–	–
Bezirk Pfäffikon								
Bauma	5	400	370	340	310	270	–	–
Fehraltorf	4	600	540	470	410	–	–	–
Hittnau	3	450	400	350	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	530	490	440	400	350	–	–

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Wohnbauland

Bebaute Grundstücke

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziffern 13 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Unterengstringen	5	470	430	390	350	300	–	–
Urdorf	5	410	380	340	300	260	–	–
Weiningen ZH	3	450	370	290	–	–	–	–
Bezirk Hinwil								
Bäretswil	3	270	220	170	–	–	–	–
Bubikon	3	270	240	210	–	–	–	–
Dürnten	5	250	230	210	190	170	–	–
Fischenthal	2	180	140	–	–	–	–	–
Gossau ZH	5	330	300	260	230	190	–	–
Grüningen	5	330	300	270	240	210	–	–
Hinwil	5	330	300	270	240	200	–	–
Rüti ZH	5	290	260	230	200	170	–	–
Seegräben	4	350	300	240	190	–	–	–
Wald ZH	3	220	180	140	–	–	–	–
Wetzikon ZH	5	350	320	290	260	220	–	–
Bezirk Horgen								
Adliswil	5	370	340	310	280	250	–	–
Hirzel	5	380	350	310	280	240	–	–
Horgen	5	460	420	370	320	270	–	–
Hütten	5	350	320	280	240	200	–	–
Kilchberg ZH	5	640	570	500	430	360	–	–
Langnau am Albis	5	360	330	300	270	240	–	–
Oberrieden	5	530	490	440	390	340	–	–
Richterswil	5	380	350	310	280	240	–	–
Rüschlikon	3	570	490	410	–	–	–	–
Schönenberg ZH	5	340	320	290	260	230	–	–
Thalwil	5	570	520	460	400	340	–	–
Wädenswil	5	410	370	330	290	250	–	–
Bezirk Meilen								
Erlenbach ZH	5	700	630	550	480	400	–	–
Herrliberg	5	730	650	570	490	400	–	–
Hombrechtikon	4	330	290	240	200	–	–	–
Küsnacht ZH	5	740	660	570	480	390	–	–
Männedorf	5	500	460	410	360	310	–	–
Meilen	5	570	520	460	400	340	–	–
Oetwil am See	3	320	270	210	–	–	–	–
Stäfa	5	500	450	400	350	300	–	–
Uetikon am See	4	530	460	380	310	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n. v.	510	460	410	350	–	–
Zollikon-Dorf	5	740	680	610	540	470	–	–
Zumikon	5	730	650	560	480	390	–	–
Bezirk Pfäffikon								
Bauma	5	240	220	200	180	160	–	–
Fehraltorf	4	360	320	280	240	–	–	–
Hittnau	3	270	240	210	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	320	300	270	240	210	–	–

Wohnbauland**Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Stockwerkeigentum (Ziffern 10 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Kyburg ZH	2	310	230	–	–	–	–	–
Lindau	5	530	480	430	380	320	–	–
Pfäffikon ZH	5	530	490	440	400	350	–	–
Russikon	5	560	500	440	380	320	–	–
Sternenberg	3	220	200	170	–	–	–	–
Weisslingen	3	410	360	310	–	–	–	–
Wila	5	410	360	310	260	210	–	–
Wildberg	5	410	380	340	310	270	–	–
Bezirk Uster								
Dübendorf	4	720	620	510	410	–	–	–
Egg ZH	3	680	600	520	–	–	–	–
Fällanden	5	660	600	530	460	390	–	–
Greifensee	4	650	560	480	390	–	–	–
Maur	5	840	760	670	590	500	–	–
Mönchaltorf	4	520	450	370	300	–	–	–
Schwerzenbach	5	600	550	490	430	370	–	–
Uster	5	610	560	510	460	400	–	–
Volketswil	5	530	490	450	410	360	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	640	590	530	470	410	–	–
Bezirk Winterthur								
Altikon	3	350	300	260	–	–	–	–
Bertschikon	2	270	230	–	–	–	–	–
Brütten	3	550	490	430	–	–	–	–
Dägerlen	3	350	280	200	–	–	–	–
Dättlikon	5	480	450	420	390	360	–	–
Dinhard	3	460	370	270	–	–	–	–
Elgg	5	460	430	390	350	310	–	–
Ellikon an der Thur	3	370	290	200	–	–	–	–
Elsau	5	480	440	390	350	300	–	–
Hagenbuch ZH	5	420	380	330	280	230	–	–
Hettlingen	4	520	460	390	330	–	–	–
Hofstetten bei Elgg	3	270	230	200	–	–	–	–
Neftenbach	5	550	510	460	420	370	–	–
Pfungen	4	470	410	360	300	–	–	–
Rickenbach ZH	4	490	420	340	270	–	–	–
Schlatt ZH	3	350	290	230	–	–	–	–
Seuzach	5	580	530	480	430	380	–	–
Turbenthal	5	350	320	290	260	230	–	–
Wiesendangen	5	500	470	430	400	360	–	–
Winterthur	5	600	550	500	450	390	–	–
Zell ZH	5	350	330	300	270	240	–	–
Bezirk Zürich								
Zürich	7	1220	1100	980	860	740	610	490

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Wohnbauland

Bebaute Grundstücke

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziffern 13 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Kyburg ZH	2	190	140	–	–	–	–	–
Lindau	5	320	290	260	230	190	–	–
Pfäffikon ZH	5	320	300	270	240	210	–	–
Russikon	5	340	310	270	230	190	–	–
Sternenberg	3	130	120	100	–	–	–	–
Weisslingen	3	240	210	180	–	–	–	–
Wila	5	250	220	190	160	120	–	–
Wildberg	5	240	220	200	180	160	–	–
Bezirk Uster								
Dübendorf	4	430	370	310	250	–	–	–
Egg ZH	3	410	360	310	–	–	–	–
Fällanden	5	400	360	320	280	240	–	–
Greifensee	4	390	340	280	230	–	–	–
Maur	5	500	450	400	350	300	–	–
Mönchaltorf	4	310	270	220	180	–	–	–
Schwerzenbach	5	360	330	290	260	220	–	–
Uster	5	370	340	310	280	240	–	–
Volketswil	5	320	300	270	240	210	–	–
Wangen–Brüttisellen	5	380	350	320	290	250	–	–
Bezirk Winterthur								
Altikon	3	220	190	160	–	–	–	–
Bertschikon	2	160	140	–	–	–	–	–
Brütten	3	340	300	260	–	–	–	–
Dägerlen	3	210	170	120	–	–	–	–
Dättlikon	5	290	270	250	230	210	–	–
Dinhard	3	280	220	160	–	–	–	–
Elgg	5	280	260	240	220	190	–	–
Ellikon an der Thur	3	220	170	120	–	–	–	–
Elsau	5	290	270	240	210	180	–	–
Hagenbuch ZH	5	250	230	200	170	140	–	–
Hettlingen	4	310	270	240	200	–	–	–
Hofstetten bei Elgg	3	160	140	120	–	–	–	–
Neftenbach	5	330	310	280	250	220	–	–
Pfungen	4	280	250	210	180	–	–	–
Rickenbach ZH	4	290	250	200	160	–	–	–
Schlatt ZH	3	210	180	140	–	–	–	–
Seuzach	5	350	320	290	260	230	–	–
Turbenthal	5	210	200	180	160	140	–	–
Wiesendangen	5	300	280	260	240	220	–	–
Winterthur	5	360	330	300	270	230	–	–
Zell ZH	5	210	200	180	170	150	–	–
Bezirk Zürich								
Zürich	7	730	660	580	510	440	360	290

Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten

Unbebaute Grundstücke							Bebaute Grundstücke			
Gemeinde	Anzahl Klassen	Geschäftshäuser (Ziffer 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffer 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffern 15 und 49)		
		LK 1	LK 2	LK 3 LK 4	LK 1	LK 2	LK 3 LK 4	LK 1	LK 2	LK 3 LK 4
Bezirk Affoltern										
Aeugst am Albis	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Affoltern am Albis	1	570	—	—	440	—	—	350	—	—
Bonstetten	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Hausen am Albis	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Hedingen	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Kappel am Albis	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Knonau	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Maschwanden	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Mettmenstetten	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Obfelden	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Ottenbach	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Rifferswil	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Stallikon	1	710	—	—	540	—	—	430	—	—
Wettswil am Albis	1	710	—	—	540	—	—	430	—	—
Bezirk Andelfingen										
Adlikon	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Benken ZH	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Berg am Irchel	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Buch am Irchel	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Dachsen	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Dorf	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Feuerthalen	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Flaach	1	490	—	—	460	—	—	370	—	—
Flurlingen	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Andelfingen	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Henggart	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Humlikon	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Kleinandelfingen	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Laufen-Uhwiesen	1	490	—	—	370	—	—	300	—	—
Marthalen	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Oberstammheim	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Ossingen	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Rheinau	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Thalheim an der Thur	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Trüllikon	1	380	—	—	330	—	—	270	—	—
Truttikon	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Unterstammheim	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Volken	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Waltalingen	1	340	—	—	160	—	—	130	—	—
Bezirk Bülach										
Bachenbülach	1	490	—	—	460	—	—	370	—	—
Bassersdorf	1	490	—	—	460	—	—	370	—	—
Bülach	1	570	—	—	440	—	—	350	—	—
Dietlikon	1	570	—	—	440	—	—	350	—	—

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Unbebaute Grundstücke						Bebaute Grundstücke		
		Geschäftshäuser (Ziffer 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffer 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffern 15 und 49)		
		LK 1	LK 2	LK 3 LK 4	LK 1	LK 2	LK 3 LK 4	LK 1	LK 2	LK 3 LK 4
Eglisau	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Embrach	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Freienstein-Teufen	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Glattfelden	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Hochfelden	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Höri	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Hüntwangen	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Kloten	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Lufingen	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Nürensdorf	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Oberembrach	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Opfikon	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Rafz	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Rorbas	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Wallisellen	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Wasterkingen	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Wil ZH	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Winkel	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Bezirk Dielsdorf										
Bachs	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Boppelsen	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Buchs ZH	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Dällikon	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Dänikon ZH	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Dielsdorf	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Hüttikon	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Neerach	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Niederglatt	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Niederhasli	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Niederweningen	1	340	–	–	160	–	–	130	–	–
Oberglatt	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Oberweningen	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Otelfingen	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Regensberg	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Regensdorf	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Rümlang	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Schleinikon	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Schöfflisdorf	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Stadel	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Steinmaur	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Weiach	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Bezirk Dietikon										
Aesch bei Birmensdorf	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Birmensdorf ZH	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Dietikon	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–

Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten

		Unbebaute Grundstücke						Bebaute Grundstücke		
		Geschäftshäuser (Ziffer 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffer 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffern 15 und 49)		
Gemeinde	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3 LK 4	LK 1	LK 2	LK 3 LK 4	LK 1	LK 2	LK 3 LK 4
Geroldswil	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Oberengstringen	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Oetwil an der Limmat	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Schlieren	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Uitikon	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Unterengstringen	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Urdorf	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Weiningen ZH	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Bezirk Hinwil										
Bäretswil	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Bubikon	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Dürnten	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Fiscenthal	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Gossau ZH	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Grünigen	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Hinwil	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Rüti ZH	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Seegräben	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Wald ZH	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Wetzikon ZH	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Bezirk Horgen										
Adliswil	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Hirzel	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Horgen	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Hütten	1	340	–	–	160	–	–	130	–	–
Kilchberg ZH	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Langnau am Albis	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Oberrieden	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Richterswil	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Rüschlikon	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Schönenberg ZH	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Thalwil	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Wädenswil	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Bezirk Meilen										
Erlenbach ZH	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Herrliberg	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Hombrechtikon	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Küsnacht ZH	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Männedorf	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Meilen	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Oetwil am See	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Stäfa	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Uetikon am See	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–

631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Unbebaute Grundstücke						Bebaute Grundstücke		
		Geschäftshäuser (Ziffer 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffer 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffern 15 und 49)		
		LK 1	LK 2	LK 3 LK 4	LK 1	LK 2	LK 3 LK 4	LK 1	LK 2	LK 3 LK 4
Zollikon-Berg	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Zollikon-Dorf	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Zumikon	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Bezirk Pfäffikon										
Bauma	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Fehraltorf	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Hittnau	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Illnau-Effretikon	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Kyburg ZH	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Lindau	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Pfäffikon ZH	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Russikon	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Sternenberg	1	340	–	–	160	–	–	130	–	–
Weisslingen	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Wila	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Wildberg	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Bezirk Uster										
Dübendorf	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Egg ZH	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Fällanden	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Greifensee	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Maur	1	710	–	–	540	–	–	430	–	–
Mönchaltorf	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Schwerzenbach	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Uster	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Volketswil	1	570	–	–	440	–	–	350	–	–
Wangen-Brüttisellen	1	490	–	–	460	–	–	370	–	–
Bezirk Winterthur										
Altikon	1	340	–	–	160	–	–	130	–	–
Bertschikon	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Brütten	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Dägerlen	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Dättlikon	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Dinhard	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Elgg	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Ellikon an der Thur	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Elsau	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Hagenbuch ZH	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Hettlingen	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Hofstetten bei Elgg	1	340	–	–	160	–	–	130	–	–
Neftenbach	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Pfungen	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Rickenbach ZH	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Schlatt ZH	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–

Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl Klassen	Unbebaute Grundstücke						Bebaute Grundstücke		
		Geschäftshäuser (Ziffer 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffer 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziffern 15 und 49)		
		LK 1	LK 2	¹ LK 3 ² LK 4	LK 1	LK 2	¹ LK 3 ² LK 4	LK 1	LK 2	¹ LK 3 ² LK 4
Seuzach	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Turbenthal	1	380	–	–	330	–	–	270	–	–
Wiesendangen	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Winterthur	2	2240	500	–	1360	310	–	1080	240	–
Zell ZH	1	490	–	–	370	–	–	300	–	–
Bezirk Zürich										
Zürich	4	16200	4050	¹ 2700 ² 1080	1820	1820	¹ 1210 ² 480	1440	1440	¹ 960 ² 380