

**Weisung des Regierungsrates
an die Steuerbehörden über die Bewertung
von Liegenschaften und die Festsetzung
der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 1999
(Weisung 1999)**

(vom 3. März 1999)

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 21 Abs. 2, 39 Abs. 3 und 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 Liegenschaften 1
werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewert-
tet.

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

Die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Liegenschaften 3
erfolgt nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bo-
denrecht (BGBB, SR 211.412.11) und den dazu erlassenen Ausführungsvor-
schriften. Bei der Bewertung von anderen zum Ertragswert zu bewertenden
Liegenschaften sind diese Normen sinngemäss anwendbar.

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, vorbehaltlich 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 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

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 selbständige Haushalte.

Für die Bewertung von Stockwerkeigentum werden der Landwert und der Basiswert der Baute im Verhältnis der Wertquoten aufgeteilt (Art. 712e 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 10% 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. 45 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 450 m ² , |
| Basiswert zwischen Fr. 45 000 und Fr. 90 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch: Basiswert geteilt durch 100 = Anzahl m ² , |
| Basiswert über Fr. 90 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 900 m ² zuzüglich 100 m ² pro volle Fr. 30 000 Basiswert (oder Bewertung entsprechend den konkreten Verhältnissen). |
- 28 Für Stockwerkeigentum:
- | | |
|--|---|
| bis Basiswertanteil Fr. 30 000 | effektiver Grundstücksflächenanteil, höchstens jedoch 150 m ² , |
| Basiswertanteil zwischen Fr. 30 000 und Fr. 60 000 | effektiver Grundstücksflächenanteil, höchstens jedoch: Basiswertanteil geteilt durch 200 = Anzahl m ² , |
| Basiswertanteil über Fr. 60 000 | effektiver Grundstücksflächenanteil, höchstens jedoch 300 m ² zuzüglich 100 m ² pro volle Fr. 30 000 Basiswertanteil (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 800% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswertes festzusetzen.

Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 1999. Sie beträgt pro Jahr 1% des Neubauwertes, jedoch höchstens 30%. 32

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. 33

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. Der Basiswert von solchen gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen ist in den Schätzungsprotokollen der Gebäudeversicherung separat ausgewiesen. 34

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: 35

- 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. 36

Als Geschäftshäuser gelten Liegenschaften, deren Ertrag überwiegend durch die geschäftliche Nutzung bestimmt wird (Bank-, Büro- und Ladengebäude mit kleinem Wohnanteil usw.). 37

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 Lagerhäusern diejenigen Liegenschaften, welche ausschliesslich einem Fabrikations- oder Gewerbebetrieb dienen und deren Wert durch diese Benutzungsart bestimmt wird. 45

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

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

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

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

2. Landwert

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

- 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 10% Rechnung zu tragen ist.

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

3. Zeitbauwert

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

Der Neubauwert ist auf 800% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswertes festzusetzen. 52

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 1999. 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 (Ziffer 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 Haushalt gehörenden Personen genutzten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum betragen:

- für Einfamilienhäuser: 4% des Land- und Zeitbauwertes,
- für Stockwerkeigentum: 5,5% des Land- und Zeitbauwertanteils.

Übersteigt der Basiswert bzw. Basiswertanteil 60

- bei Einfamilienhäusern Fr. 90 000,
- bei Stockwerkeigentum Fr. 60 000,

so ist bei der Ermittlung des Eigenmietwertes der diese Beträge übersteigende 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 des Eigenmietwertes, vorbehaltlich des entsprechenden Nachweises, auch folgende Korrekturen vorgenommen: 61

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

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 nutzt. 62

II. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Stockwerkeigentum

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

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 angemessene 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 selbstgenutzter 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.

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 Quadratmeter Nutzfläche (ohne Treppenhäuser und WC) vermietet werden, bestimmen sich die Mietwerte entsprechend. 72

V. Andere Liegenschaften und Räume

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. 73

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

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 Ziffer 30 ff. bzw. Ziffer 51 ff. ermittelte Zeitbauwert den Vermögenssteuerwert. 75

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

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 Basiszinsatzes gemäss Ziffer 41 zu kapitalisieren.

D. Individuelle Schätzung des Verkehrswertes und des Eigenmietwertes 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 Verkehrswertes kann insbesondere auf folgende Grundlagen abgestellt werden:
- auf den zeitnahen Kaufpreis der Liegenschaft,
 - auf den zeitnahen Anlagewert der Liegenschaft,
 - auf ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten.
- 81 Zur Ermittlung des Verkehrswertes kann ein amtliches Gutachten angeordnet werden.
- 82 Wird der Verkehrswert auf Grund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist der Vermögenssteuerwert
- auf 70% des ermittelten Verkehrswertes festzusetzen, wenn der Formelwert weniger als 70% des Verkehrswertes beträgt,
 - auf 100% 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 90% der Marktmiete oder unter 60% derselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Eigenmietwertes vorzunehmen.

Bei der individuellen Schätzung des Eigenmietwertes kann insbesondere auf folgende Grundlagen abgestellt werden:

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

Zur Ermittlung des Mietwertes kann ein amtliches Gutachten angeordnet werden.

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 90% des Marktmietwertes festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 90% des Marktmietwertes beträgt.

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

Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind für die Steuerperiode 1999 allgemein nach dieser Weisung neu festzulegen.

Unter Vorbehalt der Ziffern 90–92 bleiben die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung in den nachfolgenden Steuerperioden unverändert.

631.32

Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

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.
- 91 Massgebend für ausserordentliche Neubewertungen sind die Landwerte gemäss Ziffern 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 gilt diese Weisung sinngemäss.
- 92 Bei in Bau begriffenen, zum Verkehrswert zu bewertenden Bauten ist der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft zu ermitteln, indem dem Landwert 60% der investierten Baukosten zugeschlagen werden.

II. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

- 93 Die Vermögenssteuerwerte von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie die Mietwerte von durch den Pflichtigen und zu seinem Haushalt gehörenden Personen genutzten Wohnungen in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sind ab Steuerperiode 1999 in jeder Steuerperiode nach den Bestimmungen dieser Weisung neu festzulegen.
- 94 Ziffer 92 gilt sinngemäss.

F. Inkrafttreten

- 95 Diese Weisung tritt auf 1. Januar 1999 in Kraft und findet Anwendung auf die Einschätzungen ab Steuerperiode 1999.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber i.V.:
Honegger	Hirschi

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

Anhang

Steuerlich massgebende Landwerte

Wohnbauland

unbebaute Grundstücke	S. 134–141
bebaute Grundstücke	S. 142–149

Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten

unbebaute und bebaute Grundstücke	S. 150–154
-----------------------------------	------------

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	890	790	680	570	460	–	–
Affoltern am Albis	5	710	650	580	520	450	–	–
Bonstetten	3	700	590	480	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	630	570	510	450	390	–	–
Hedingen	5	660	620	570	520	470	–	–
Kappel am Albis	2	510	430	–	–	–	–	–
Knonau	3	650	530	400	–	–	–	–
Maschwanden	2	530	430	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	660	610	560	510	460	–	–
Obfelden	3	620	510	400	–	–	–	–
Ottenbach	3	550	430	310	–	–	–	–
Rifferswil	3	570	500	430	–	–	–	–
Stallikon	3	770	640	500	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	780	650	510	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen								
Adlikon	3	440	360	280	–	–	–	–
Benken	5	420	400	370	340	310	–	–
Berg am Irchel	3	600	520	450	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	460	360	–	–	–	–	–
Dachsen	3	470	400	320	–	–	–	–
Dorf	3	460	400	330	–	–	–	–
Feuerthalen	5	450	410	370	330	280	–	–
Flaach	5	400	370	340	310	280	–	–
Flurlingen	3	460	370	280	–	–	–	–
Andelfingen	5	520	480	430	380	330	–	–
Henggart	3	560	480	390	–	–	–	–
Humlikon	3	530	460	380	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	560	510	450	400	340	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	510	460	410	360	300	–	–
Marthalen	3	460	400	340	–	–	–	–
Oberstammheim	3	400	350	290	–	–	–	–
Ossingen	3	530	410	290	–	–	–	–
Rheinau	3	360	310	250	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	470	380	290	–	–	–	–
Trüllikon	5	480	430	370	320	260	–	–
Truttikon	5	390	370	350	330	300	–	–
Unterstammheim	4	400	360	330	290	–	–	–
Volken	3	400	340	280	–	–	–	–
Waltalingen	3	420	350	270	–	–	–	–
Bezirk Bülach								
Bachenbülach	4	680	600	530	450	–	–	–
Bassersdorf	5	800	720	630	540	450	–	–
Bülach	5	730	670	600	540	470	–	–
Dietlikon	5	810	740	660	580	500	–	–
Eglisau	5	580	540	490	440	390	–	–
Embrach	4	600	550	490	440	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	590	490	–	–	–	–	–

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	530	470	410	350	280	–	–
Affoltern am Albis	5	430	390	350	310	270	–	–
Bonstetten	3	420	360	290	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	380	350	310	270	230	–	–
Hedingen	5	400	370	340	310	280	–	–
Kappel am Albis	2	310	260	–	–	–	–	–
Knonau	3	390	320	240	–	–	–	–
Maschwanden	2	320	260	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	390	370	340	310	280	–	–
Obfelden	3	370	310	240	–	–	–	–
Ottenbach	3	330	260	190	–	–	–	–
Rifferswil	3	350	300	260	–	–	–	–
Stallikon	3	460	380	300	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	470	390	300	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen								
Adlikon	3	260	220	170	–	–	–	–
Benken	5	250	240	220	200	180	–	–
Berg am Irchel	3	360	310	270	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	280	220	–	–	–	–	–
Dachsen	3	280	240	190	–	–	–	–
Dorf	3	280	240	200	–	–	–	–
Feuerthalen	5	270	250	220	200	170	–	–
Flaach	5	240	230	210	190	170	–	–
Flurlingen	3	280	230	170	–	–	–	–
Andelfingen	5	310	290	260	230	200	–	–
Henggart	3	340	290	230	–	–	–	–
Humlikon	3	320	280	230	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	340	310	270	240	200	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	310	280	250	220	180	–	–
Marthalen	3	280	250	210	–	–	–	–
Oberstammheim	3	240	210	180	–	–	–	–
Ossingen	3	320	250	170	–	–	–	–
Rheinau	3	210	180	150	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	280	230	170	–	–	–	–
Trüllikon	5	290	260	230	200	160	–	–
Truttikon	5	240	230	210	200	180	–	–
Unterstammheim	4	240	220	190	170	–	–	–
Volken	3	240	210	170	–	–	–	–
Waltalingen	3	250	210	160	–	–	–	–
Bezirk Bülach								
Bachenbülach	4	410	360	320	270	–	–	–
Bassersdorf	5	480	430	380	330	270	–	–
Bülach	5	440	400	360	320	280	–	–
Dietlikon	5	490	450	400	350	300	–	–
Eglisau	5	350	320	290	260	230	–	–
Embrach	4	360	330	290	260	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	360	300	–	–	–	–	–

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	510	470	430	390	340	–	–
Hochfelden	4	620	560	490	430	–	–	–
Höri	3	410	340	270	–	–	–	–
Hüntwangen	5	430	400	370	340	310	–	–
Kloten	5	840	760	670	580	490	–	–
Lufingen	3	720	560	400	–	–	–	–
Nürensdorf	5	780	710	640	570	490	–	–
Oberembrach	3	780	620	460	–	–	–	–
Opfikon	4	760	660	560	460	–	–	–
Rafz	4	580	510	450	380	–	–	–
Rorbas	3	560	510	460	–	–	–	–
Wallisellen	5	860	790	710	630	550	–	–
Wasterkingen	3	360	300	240	–	–	–	–
Wil	3	570	450	320	–	–	–	–
Winkel	3	750	640	530	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf								
Bachs	3	570	470	360	–	–	–	–
Boppelsen	3	790	700	610	–	–	–	–
Buchs	5	690	640	580	520	460	–	–
Dällikon	5	680	630	570	520	460	–	–
Dänikon	3	530	450	360	–	–	–	–
Dielsdorf	5	690	620	540	470	390	–	–
Hüttikon	2	530	400	–	–	–	–	–
Neerach	5	780	700	610	520	430	–	–
Niederglatt	3	680	560	440	–	–	–	–
Niederhasli	5	660	620	580	540	490	–	–
Niederweningen	5	610	560	500	440	380	–	–
Oberglatt	5	620	580	530	480	430	–	–
Oberweningen	5	620	570	510	450	390	–	–
Otelfingen	5	700	650	590	540	480	–	–
Regensberg	3	810	710	600	–	–	–	–
Regensdorf	5	750	690	620	560	490	–	–
Rümlang	5	660	600	530	460	390	–	–
Schleinikon	2	590	480	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	670	590	500	420	–	–	–
Stadel	2	570	450	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	600	550	490	440	380	–	–
Weiach	3	640	550	470	–	–	–	–
Bezirk Dietikon								
Aesch bei Birmensdorf	3	980	780	570	–	–	–	–
Birmensdorf	5	860	780	690	610	520	–	–
Dietikon	5	710	650	580	510	440	–	–
Geroldswil	5	900	810	710	610	510	–	–
Oberengstringen	3	790	660	520	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	940	760	570	–	–	–	–
Schlieren	5	710	640	570	500	430	–	–
Uitikon	5	1270	1130	980	830	680	–	–

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	300	280	250	230	200	–	–
Hochfelden	4	370	330	300	260	–	–	–
Höri	3	240	200	160	–	–	–	–
Hüntwangen	5	260	250	230	210	190	–	–
Kloten	5	500	450	400	350	290	–	–
Lufingen	3	430	340	240	–	–	–	–
Nürensdorf	5	470	430	380	340	290	–	–
Oberembrach	3	470	380	280	–	–	–	–
Opfikon	4	460	400	330	270	–	–	–
Rafz	4	350	310	270	230	–	–	–
Rorbas	3	340	310	280	–	–	–	–
Wallisellen	5	510	470	420	380	330	–	–
Wasterkingen	3	220	180	140	–	–	–	–
Wil	3	340	270	190	–	–	–	–
Winkel	3	450	390	320	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf								
Bachs	3	340	280	220	–	–	–	–
Boppelsen	3	470	420	370	–	–	–	–
Buchs	5	410	380	350	320	280	–	–
Dällikon	5	410	380	350	320	280	–	–
Dänikon	3	320	270	220	–	–	–	–
Dielsdorf	5	410	370	320	280	230	–	–
Hüttikon	2	320	240	–	–	–	–	–
Neerach	5	470	420	370	320	260	–	–
Niederglatt	3	410	340	270	–	–	–	–
Niederhasli	5	390	370	340	320	290	–	–
Niederweningen	5	370	340	300	270	230	–	–
Oberglatt	5	370	350	320	290	260	–	–
Oberweningen	5	370	340	300	270	230	–	–
Otelfingen	5	420	390	360	330	290	–	–
Regensberg	3	490	430	360	–	–	–	–
Regensdorf	5	450	410	370	330	290	–	–
Rümlang	5	400	360	320	280	240	–	–
Schleinikon	2	360	290	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	400	350	300	250	–	–	–
Stadel	2	350	270	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	360	330	300	270	230	–	–
Weiach	3	380	330	280	–	–	–	–
Bezirk Dietikon								
Aesch bei Birmensdorf	3	590	470	340	–	–	–	–
Birmensdorf	5	510	460	410	360	310	–	–
Dietikon	5	430	390	350	310	260	–	–
Geroldswil	5	540	490	430	370	310	–	–
Oberengstringen	3	470	390	310	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	570	460	340	–	–	–	–
Schlieren	5	420	380	340	300	260	–	–
Uitikon	5	760	680	590	500	410	–	–

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	860	780	700	620	540	–	–
Urdorf	5	820	750	670	600	520	–	–
Weiningen	3	820	680	530	–	–	–	–
Bezirk Hinwil								
Bäretswil	3	540	440	330	–	–	–	–
Bubikon	3	530	480	430	–	–	–	–
Dürnten	5	490	450	410	370	330	–	–
Fischenthal	2	350	270	–	–	–	–	–
Gossau	5	650	590	520	450	380	–	–
Grüningen	5	590	540	480	420	360	–	–
Hinwil	5	650	590	530	470	410	–	–
Rüti	5	580	530	470	410	350	–	–
Seegräben	4	690	590	480	380	–	–	–
Wald	3	430	360	290	–	–	–	–
Wetzikon	5	700	640	570	500	430	–	–
Bezirk Horgen								
Adliswil	5	750	690	620	560	490	–	–
Hirzel	5	750	690	620	550	480	–	–
Horgen	5	910	820	730	640	540	–	–
Hütten	5	700	630	560	490	410	–	–
Kilchberg	5	1200	1070	940	810	680	–	–
Langnau am Albis	5	720	660	600	540	480	–	–
Oberrieden	5	990	910	820	730	640	–	–
Richterswil	5	760	690	620	550	480	–	–
Rüschlikon	3	1050	910	770	–	–	–	–
Schönenberg	5	670	620	570	520	460	–	–
Thalwil	5	1060	960	850	750	640	–	–
Wädenswil	5	830	750	660	580	490	–	–
Bezirk Meilen								
Erlenbach	5	1310	1170	1030	890	750	–	–
Herrliberg	5	1380	1230	1070	920	760	–	–
Hombrechtikon	4	660	570	490	400	–	–	–
Küsnacht	5	1390	1230	1060	900	730	–	–
Männedorf	5	1000	910	810	710	610	–	–
Meilen	5	1070	970	860	750	640	–	–
Oetwil am See	3	640	530	420	–	–	–	–
Stäfa	5	990	900	800	700	600	–	–
Uetikon am See	4	1050	900	760	610	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n. v.	950	860	760	660	–	–
Zollikon-Dorf	5	1390	1270	1140	1010	880	–	–
Zumikon	5	1370	1210	1050	890	730	–	–
Bezirk Pfäffikon								
Bauma	5	480	450	410	370	330	–	–
Fehraltorf	4	710	630	560	480	–	–	–
Hittnau	3	540	480	420	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	630	580	520	470	410	–	–

Wohnbauland**Unbebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziffer 13)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Unteringstringen	5	520	470	420	370	320	–	–
Urdorf	5	490	450	400	360	310	–	–
Weiningen	3	490	410	320	–	–	–	–
Bezirk Hinwil								
Bäretswil	3	320	260	200	–	–	–	–
Bubikon	3	320	290	260	–	–	–	–
Dürnten	5	300	280	250	230	200	–	–
Fischenthal	2	210	170	–	–	–	–	–
Gossau	5	390	350	310	270	230	–	–
Grüningen	5	350	320	290	260	220	–	–
Hinwil	5	390	360	320	280	240	–	–
Rüti	5	350	320	280	250	210	–	–
Seegräben	4	410	350	290	230	–	–	–
Wald	3	260	220	170	–	–	–	–
Wetzikon	5	420	380	340	300	260	–	–
Bezirk Horgen								
Adliswil	5	450	410	370	330	290	–	–
Hirzel	5	450	410	370	330	290	–	–
Horgen	5	550	500	440	380	320	–	–
Hütten	5	420	380	330	290	240	–	–
Kilchberg	5	720	650	570	490	410	–	–
Langnau am Albis	5	430	400	360	330	290	–	–
Oberrieden	5	590	540	490	440	380	–	–
Richterswil	5	460	420	380	340	290	–	–
Rüschlikon	3	640	550	460	–	–	–	–
Schönenberg	5	400	370	340	310	280	–	–
Thalwil	5	630	570	510	450	380	–	–
Wädenswil	5	500	450	400	350	290	–	–
Bezirk Meilen								
Erlenbach	5	790	710	620	540	450	–	–
Herrliberg	5	830	740	650	560	460	–	–
Hombrechtikon	4	400	350	290	240	–	–	–
Küsnacht	5	840	740	640	540	440	–	–
Männedorf	5	600	550	490	430	370	–	–
Meilen	5	640	580	510	450	380	–	–
Oetwil am See	3	380	320	250	–	–	–	–
Stäfa	5	600	540	480	420	360	–	–
Uetikon am See	4	630	540	460	370	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n. v.	580	520	460	400	–	–
Zollikon-Dorf	5	840	770	690	610	530	–	–
Zumikon	5	820	730	630	540	440	–	–
Bezirk Pfäffikon								
Bauma	5	290	270	250	230	200	–	–
Fehraltorf	4	430	380	340	290	–	–	–
Hittnau	3	320	280	250	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	380	350	320	290	250	–	–

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	2	370	270	–	–	–	–	–
Lindau	5	630	570	510	450	390	–	–
Pfäffikon	5	630	580	520	470	410	–	–
Russikon	5	670	600	530	460	380	–	–
Sternenberg	3	260	240	210	–	–	–	–
Weisslingen	3	490	420	360	–	–	–	–
Wila	5	490	430	370	310	250	–	–
Wildberg	5	490	450	410	370	320	–	–
Bezirk Uster								
Dübendorf	4	860	740	610	490	–	–	–
Egg	3	810	710	610	–	–	–	–
Fällanden	5	790	710	630	550	470	–	–
Greifensee	4	770	670	560	460	–	–	–
Maur	5	1000	900	800	700	600	–	–
Mönchaltorf	4	620	530	450	360	–	–	–
Schwerzenbach	5	710	650	580	520	450	–	–
Uster	5	730	670	610	550	480	–	–
Volketswil	5	630	580	530	480	420	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	760	700	630	560	490	–	–
Bezirk Winterthur								
Altikon	3	420	360	310	–	–	–	–
Bertschikon	2	310	270	–	–	–	–	–
Brütten	3	660	590	520	–	–	–	–
Dägerlen	3	410	330	240	–	–	–	–
Dättlikon	5	570	540	500	470	430	–	–
Dinhard	3	550	440	320	–	–	–	–
Elgg	5	550	510	460	420	370	–	–
Ellikon an der Thur	3	440	340	240	–	–	–	–
Elsau	5	580	530	470	420	360	–	–
Hagenbuch	5	510	450	390	330	270	–	–
Hettlingen	4	630	550	480	400	–	–	–
Hofstetten bei Elgg	3	320	280	240	–	–	–	–
Neftenbach	5	660	610	550	500	440	–	–
Pfungen	4	560	490	430	360	–	–	–
Rickenbach	4	590	500	410	320	–	–	–
Schlatt	3	420	350	270	–	–	–	–
Seuzach	5	690	630	570	510	450	–	–
Turbenthal	5	490	450	410	370	320	–	–
Wiesendangen	5	600	560	520	480	430	–	–
Winterthur	5	790	720	650	580	510	–	–
Zell	5	490	460	420	380	340	–	–
Bezirk Zürich								
Zürich	7	1380	1240	1100	960	820	680	540

Wohnbauland**Unbebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziffer 13)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Kyburg	2	220	160	–	–	–	–	–
Lindau	5	380	350	310	270	230	–	–
Pfäffikon	5	380	350	320	290	250	–	–
Russikon	5	400	360	320	280	230	–	–
Sternenberg	3	150	140	120	–	–	–	–
Weisslingen	3	300	260	220	–	–	–	–
Wila	5	290	260	220	190	150	–	–
Wildberg	5	290	270	240	220	190	–	–
Bezirk Uster								
Dübendorf	4	510	440	360	290	–	–	–
Egg	3	490	430	370	–	–	–	–
Fällanden	5	480	430	380	330	280	–	–
Greifensee	4	460	400	340	280	–	–	–
Maur	5	600	540	480	420	360	–	–
Mönchaltorf	4	370	320	260	210	–	–	–
Schwerzenbach	5	430	390	350	310	270	–	–
Uster	5	440	410	370	330	290	–	–
Volketswil	5	380	350	320	290	250	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	460	420	380	340	290	–	–
Bezirk Winterthur								
Altikon	3	250	220	190	–	–	–	–
Bertschikon	2	190	170	–	–	–	–	–
Brütten	3	400	360	320	–	–	–	–
Dägerlen	3	250	200	150	–	–	–	–
Dättlikon	5	340	320	300	280	260	–	–
Dinhard	3	330	260	190	–	–	–	–
Elgg	5	330	310	280	250	220	–	–
Ellikon an der Thur	3	260	200	140	–	–	–	–
Elsau	5	350	320	290	260	220	–	–
Hagenbuch	5	300	270	230	200	160	–	–
Hettlingen	4	380	330	290	240	–	–	–
Hofstetten bei Elgg	3	200	170	150	–	–	–	–
Neftenbach	5	400	370	330	300	260	–	–
Pfungen	4	340	300	250	210	–	–	–
Rickenbach	4	350	300	240	190	–	–	–
Schlatt	3	250	210	160	–	–	–	–
Seuzach	5	420	390	350	310	270	–	–
Turbenthal	5	290	270	240	220	190	–	–
Wiesendangen	5	360	340	310	290	260	–	–
Winterthur	5	470	430	390	350	300	–	–
Zell	5	290	270	250	230	200	–	–
Bezirk Zürich								
Zürich	7	830	750	660	580	490	410	320

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	800	710	610	520	420	–	–
Affoltern am Albis	5	640	590	530	470	410	–	–
Bonstetten	3	630	530	430	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	570	520	460	410	350	–	–
Hedingen	5	600	560	510	470	420	–	–
Kappel am Albis	2	460	380	–	–	–	–	–
Knonau	3	580	470	360	–	–	–	–
Maschwanden	2	480	380	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	590	550	500	460	410	–	–
Obfelden	3	560	460	360	–	–	–	–
Ottenbach	3	500	390	280	–	–	–	–
Rifferswil	3	520	450	380	–	–	–	–
Stallikon	3	690	570	450	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	700	580	460	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen								
Adlikon	3	400	330	250	–	–	–	–
Benken	5	370	350	330	310	280	–	–
Berg am Irchel	3	540	470	400	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	410	330	–	–	–	–	–
Dachsen	3	420	360	290	–	–	–	–
Dorf	3	420	360	300	–	–	–	–
Feuerthalen	5	410	370	330	290	250	–	–
Flaach	5	360	340	310	280	250	–	–
Flurlingen	3	420	340	260	–	–	–	–
Andelfingen	5	470	430	390	350	300	–	–
Henggart	3	510	430	350	–	–	–	–
Humlikon	3	480	410	340	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	510	460	410	360	300	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	460	420	370	320	270	–	–
Marthalen	3	410	360	310	–	–	–	–
Oberstammheim	3	360	310	260	–	–	–	–
Ossingen	3	480	370	260	–	–	–	–
Rheinau	3	320	270	220	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	420	340	260	–	–	–	–
Trüllikon	5	430	390	340	290	240	–	–
Truttikon	5	350	330	310	290	270	–	–
Unterstammheim	4	360	330	290	260	–	–	–
Volken	3	360	310	260	–	–	–	–
Waltalingen	3	380	310	240	–	–	–	–
Bezirk Bülach								
Bachenbülach	4	610	540	480	410	–	–	–
Bassersdorf	5	720	650	570	490	410	–	–
Bülach	5	650	600	540	480	420	–	–
Dietlikon	5	730	660	590	520	450	–	–
Eglisau	5	530	490	440	400	350	–	–
Embrach	4	540	490	440	390	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	540	440	–	–	–	–	–

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	480	430	370	310	250	–	–
Affoltern am Albis	5	390	360	320	280	240	–	–
Bonstetten	3	380	320	260	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	340	310	280	250	210	–	–
Hedingen	5	360	340	310	280	250	–	–
Kappel am Albis	2	270	230	–	–	–	–	–
Knonau	3	350	290	220	–	–	–	–
Maschwanden	2	290	230	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	350	330	300	280	250	–	–
Obfelden	3	330	280	220	–	–	–	–
Ottenbach	3	300	240	170	–	–	–	–
Rifferswil	3	310	270	230	–	–	–	–
Stallikon	3	420	350	270	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	420	350	270	–	–	–	–
Bezirk Andelfingen								
Adlikon	3	240	200	150	–	–	–	–
Benken	5	220	210	200	190	170	–	–
Berg am Irchel	3	320	280	240	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	250	200	–	–	–	–	–
Dachsen	3	250	210	170	–	–	–	–
Dorf	3	250	220	180	–	–	–	–
Feuerthalen	5	240	220	200	180	150	–	–
Flaach	5	210	200	180	170	150	–	–
Flurlingen	3	250	200	150	–	–	–	–
Andelfingen	5	280	260	230	210	180	–	–
Henggart	3	300	260	210	–	–	–	–
Humlikon	3	290	250	200	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	300	270	240	210	180	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	280	250	220	190	160	–	–
Marthalen	3	250	220	190	–	–	–	–
Oberstammheim	3	220	190	160	–	–	–	–
Ossingen	3	290	230	160	–	–	–	–
Rheinau	3	190	160	130	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	250	210	160	–	–	–	–
Trüllikon	5	260	230	200	170	140	–	–
Truttikon	5	210	200	190	180	160	–	–
Unterstammheim	4	220	200	180	160	–	–	–
Volken	3	210	180	150	–	–	–	–
Waltalingen	3	230	190	140	–	–	–	–
Bezirk Bülach								
Bachenbülach	4	370	330	290	250	–	–	–
Bassersdorf	5	430	390	340	290	240	–	–
Bülach	5	390	360	320	290	250	–	–
Dietlikon	5	440	400	360	320	270	–	–
Eglisau	5	320	300	270	240	210	–	–
Embrach	4	320	290	270	240	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	320	260	–	–	–	–	–

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	460	430	390	350	310	–	–
Hochfelden	4	560	500	450	390	–	–	–
Höri	3	370	310	250	–	–	–	–
Hüntwangen	5	390	370	340	310	280	–	–
Kloten	5	750	680	600	520	440	–	–
Lufingen	3	650	510	360	–	–	–	–
Nürensdorf	5	700	640	570	510	440	–	–
Oberembrach	3	700	560	420	–	–	–	–
Opfikon	4	680	590	500	410	–	–	–
Rafz	4	530	470	400	340	–	–	–
Rorbas	3	500	460	420	–	–	–	–
Wallisellen	5	770	710	640	570	500	–	–
Wasterkingen	3	320	270	220	–	–	–	–
Wil	3	510	400	290	–	–	–	–
Winkel	3	670	570	470	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf								
Bachs	3	510	420	320	–	–	–	–
Boppelsen	3	710	630	550	–	–	–	–
Buchs	5	620	570	520	470	420	–	–
Dällikon	5	610	570	520	470	420	–	–
Dänikon	3	480	410	330	–	–	–	–
Dielsdorf	5	620	560	490	420	350	–	–
Hüttikon	2	480	360	–	–	–	–	–
Neerach	5	700	630	550	470	390	–	–
Niederglatt	3	610	510	400	–	–	–	–
Niederhasli	5	590	560	520	480	440	–	–
Niederweningen	5	550	500	450	400	350	–	–
Oberglatt	5	560	520	480	440	390	–	–
Oberweningen	5	560	510	460	410	350	–	–
Otelfingen	5	630	590	540	490	440	–	–
Regensberg	3	730	640	540	–	–	–	–
Regensdorf	5	670	620	560	500	440	–	–
Rümlang	5	590	530	470	410	350	–	–
Schleinikon	2	530	430	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	600	530	450	380	–	–	–
Stadel	2	510	410	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	540	490	440	390	340	–	–
Weiach	3	570	490	420	–	–	–	–
Bezirk Dietikon								
Aesch bei Birmensdorf	3	880	700	510	–	–	–	–
Birmensdorf	5	770	700	620	540	460	–	–
Dietikon	5	640	580	520	460	390	–	–
Geroldswil	5	810	730	640	550	460	–	–
Oberengstringen	3	710	590	470	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	850	690	520	–	–	–	–
Schlieren	5	640	580	520	460	390	–	–
Uitikon	5	1140	1010	880	750	610	–	–

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	270	250	230	210	180	–	–
Hochfelden	4	340	300	270	230	–	–	–
Höri	3	220	190	150	–	–	–	–
Hüntwangen	5	230	220	200	190	170	–	–
Kloten	5	450	410	360	310	260	–	–
Lufingen	3	390	300	210	–	–	–	–
Nürensdorf	5	420	380	340	300	260	–	–
Oberembrach	3	420	340	250	–	–	–	–
Opfikon	4	410	360	300	250	–	–	–
Rafz	4	320	280	240	200	–	–	–
Rorbas	3	300	270	250	–	–	–	–
Wallisellen	5	460	420	380	340	300	–	–
Wasterkingen	3	190	160	130	–	–	–	–
Wil	3	310	240	170	–	–	–	–
Winkel	3	400	340	280	–	–	–	–
Bezirk Dielsdorf								
Bachs	3	310	250	190	–	–	–	–
Boppelsen	3	430	380	330	–	–	–	–
Buchs	5	370	340	310	280	250	–	–
Dällikon	5	360	340	310	280	250	–	–
Dänikon	3	290	250	200	–	–	–	–
Dielsdorf	5	370	330	290	250	210	–	–
Hüttikon	2	290	220	–	–	–	–	–
Neerach	5	420	380	330	280	230	–	–
Niederglatt	3	370	310	240	–	–	–	–
Niederhasli	5	360	340	310	290	260	–	–
Niederweningen	5	330	300	270	240	210	–	–
Oberglatt	5	330	310	280	260	230	–	–
Oberweningen	5	340	310	280	250	210	–	–
Otelfingen	5	380	350	320	290	260	–	–
Regensberg	3	440	380	320	–	–	–	–
Regensdorf	5	400	370	330	300	260	–	–
Rümlang	5	360	330	290	250	210	–	–
Schleinikon	2	320	260	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	360	320	270	230	–	–	–
Stadel	2	310	250	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	320	290	260	230	200	–	–
Weiach	3	350	300	250	–	–	–	–
Bezirk Dietikon								
Aesch bei Birmensdorf	3	530	420	310	–	–	–	–
Birmensdorf	5	460	420	370	330	280	–	–
Dietikon	5	390	360	320	280	240	–	–
Geroldswil	5	490	440	390	340	280	–	–
Oberengstringen	3	420	350	280	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	510	410	310	–	–	–	–
Schlieren	5	380	350	310	270	230	–	–
Uitikon	5	690	610	530	450	370	–	–

631.32

Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

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
Unterengstringen	5	780	710	640	570	490	–	–
Urdorf	5	740	670	600	530	460	–	–
Weiningen	3	740	610	480	–	–	–	–
Bezirk Hinwil								
Bäretswil	3	480	390	300	–	–	–	–
Bubikon	3	480	430	380	–	–	–	–
Dürnten	5	440	410	370	340	300	–	–
Fischenthal	2	310	250	–	–	–	–	–
Gossau	5	590	530	470	410	340	–	–
Grüningen	5	530	480	430	380	330	–	–
Hinwil	5	590	540	480	430	370	–	–
Rüti	5	520	470	420	370	310	–	–
Seegräben	4	620	530	430	340	–	–	–
Wald	3	390	330	260	–	–	–	–
Wetzikon	5	630	570	510	450	390	–	–
Bezirk Horgen								
Adliswil	5	670	620	560	500	440	–	–
Hirzel	5	670	610	550	490	430	–	–
Horgen	5	820	740	650	570	480	–	–
Hütten	5	630	570	500	440	370	–	–
Kilchberg	5	1080	970	850	730	610	–	–
Langnau am Albis	5	640	590	540	490	430	–	–
Oberrieden	5	890	820	740	660	580	–	–
Richterswil	5	680	620	560	500	430	–	–
Rüschlikon	3	940	810	680	–	–	–	–
Schönenberg	5	610	570	520	470	420	–	–
Thalwil	5	950	860	770	680	580	–	–
Wädenswil	5	740	670	590	520	440	–	–
Bezirk Meilen								
Erlenbach	5	1180	1060	930	800	670	–	–
Herrliberg	5	1240	1100	960	820	680	–	–
Hombrechtikon	4	590	510	440	360	–	–	–
Küsnacht	5	1250	1110	960	810	660	–	–
Männedorf	5	900	820	730	640	550	–	–
Meilen	5	960	870	770	680	580	–	–
Oetwil am See	3	570	480	380	–	–	–	–
Stäfa	5	890	810	720	630	540	–	–
Uetikon am See	4	950	820	680	550	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n. v.	860	770	680	590	–	–
Zollikon-Dorf	5	1250	1140	1020	910	790	–	–
Zumikon	5	1240	1100	950	810	660	–	–
Bezirk Pfäffikon								
Bauma	5	430	400	360	330	290	–	–
Fehraltorf	4	640	570	510	440	–	–	–
Hittnau	3	480	430	380	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	570	520	470	420	370	–	–

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
Unteregstringen	5	470	430	380	340	290	–	–
Urdorf	5	440	400	360	320	280	–	–
Weiningen	3	440	370	290	–	–	–	–
Bezirk Hinwil								
Bäretswil	3	290	240	180	–	–	–	–
Bubikon	3	290	260	230	–	–	–	–
Dürnten	5	270	250	230	210	180	–	–
Fischenthal	2	190	150	–	–	–	–	–
Gossau	5	350	320	280	250	210	–	–
Grüningen	5	320	290	260	230	200	–	–
Hinwil	5	350	320	290	260	220	–	–
Rüti	5	310	280	250	220	190	–	–
Seegräben	4	370	310	260	200	–	–	–
Wald	3	230	190	150	–	–	–	–
Wetzikon	5	380	350	310	270	230	–	–
Bezirk Horgen								
Adliswil	5	400	370	330	300	260	–	–
Hirzel	5	400	370	330	300	260	–	–
Horgen	5	490	440	390	340	290	–	–
Hütten	5	380	340	300	260	220	–	–
Kilchberg	5	650	580	510	440	360	–	–
Langnau am Albis	5	390	360	330	300	260	–	–
Oberrieden	5	530	490	440	400	350	–	–
Richterswil	5	410	380	340	300	260	–	–
Rüschlikon	3	570	490	410	–	–	–	–
Schönenberg	5	360	340	310	280	250	–	–
Thalwil	5	570	520	460	410	350	–	–
Wädenswil	5	450	410	360	310	260	–	–
Bezirk Meilen								
Erlenbach	5	710	640	560	480	400	–	–
Herrliberg	5	750	670	580	500	410	–	–
Hombrechtikon	4	360	310	270	220	–	–	–
Küsnacht	5	750	660	570	480	390	–	–
Männedorf	5	540	490	440	390	330	–	–
Meilen	5	580	530	470	410	350	–	–
Oetwil am See	3	340	290	230	–	–	–	–
Stäfa	5	540	490	430	380	320	–	–
Uetikon am See	4	570	490	410	330	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n. v.	510	460	410	350	–	–
Zollikon-Dorf	5	750	680	610	540	470	–	–
Zumikon	5	740	660	570	480	390	–	–
Bezirk Pfäffikon								
Bauma	5	260	240	220	200	180	–	–
Fehraltorf	4	380	340	300	260	–	–	–
Hittnau	3	290	260	230	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	340	310	280	250	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
Kyburg	2	340	250	–	–	–	–	–
Lindau	5	560	510	460	410	350	–	–
Pfäffikon	5	570	520	470	420	370	–	–
Russikon	5	610	550	480	410	340	–	–
Sternenberg	3	230	210	180	–	–	–	–
Weisslingen	3	440	380	320	–	–	–	–
Wila	5	440	390	330	280	220	–	–
Wildberg	5	440	410	370	330	290	–	–
Bezirk Uster								
Dübendorf	4	770	660	550	440	–	–	–
Egg	3	730	640	550	–	–	–	–
Fällanden	5	710	640	570	500	420	–	–
Greifensee	4	690	600	510	420	–	–	–
Maur	5	900	810	720	630	540	–	–
Mönchaltorf	4	560	480	400	320	–	–	–
Schwerzenbach	5	640	580	520	460	400	–	–
Uster	5	660	610	550	490	430	–	–
Volketswil	5	570	530	480	430	380	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	680	620	560	500	440	–	–
Bezirk Winterthur								
Altikon	3	380	330	280	–	–	–	–
Bertschikon	2	280	240	–	–	–	–	–
Brütten	3	600	530	470	–	–	–	–
Dägerlen	3	370	300	220	–	–	–	–
Dättlikon	5	520	490	450	420	380	–	–
Dinhard	3	490	390	290	–	–	–	–
Elgg	5	490	450	410	370	330	–	–
Ellikon an der Thur	3	400	310	220	–	–	–	–
Elsau	5	520	470	420	370	320	–	–
Hagenbuch	5	460	410	350	300	240	–	–
Hettlingen	4	560	490	430	360	–	–	–
Hofstetten bei Elgg	3	290	250	210	–	–	–	–
Neftenbach	5	600	550	500	450	390	–	–
Pfungen	4	510	450	380	320	–	–	–
Rickenbach	4	530	450	370	290	–	–	–
Schlatt	3	380	320	250	–	–	–	–
Seuzach	5	620	570	510	460	400	–	–
Turbenthal	5	440	410	370	330	290	–	–
Wiesendangen	5	540	510	470	430	390	–	–
Winterthur	5	710	650	590	530	460	–	–
Zell	5	440	410	370	340	300	–	–
Bezirk Zürich								
Zürich	7	1240	1110	990	860	730	610	480

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	2	210	150	–	–	–	–	–
Lindau	5	340	310	280	250	210	–	–
Pfäffikon	5	340	310	280	250	220	–	–
Russikon	5	360	320	280	240	200	–	–
Sternenberg	3	140	130	110	–	–	–	–
Weisslingen	3	270	230	200	–	–	–	–
Wila	5	260	230	200	170	130	–	–
Wildberg	5	260	240	220	200	170	–	–
Bezirk Uster								
Dübendorf	4	460	400	330	270	–	–	–
Egg	3	440	380	330	–	–	–	–
Fällanden	5	430	390	340	300	250	–	–
Greifensee	4	420	360	310	250	–	–	–
Maur	5	540	490	430	380	320	–	–
Mönchaltorf	4	330	280	240	190	–	–	–
Schwerzenbach	5	380	350	310	280	240	–	–
Uster	5	400	370	330	300	260	–	–
Volketswil	5	340	320	290	260	230	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	410	380	340	300	260	–	–
Bezirk Winterthur								
Altikon	3	230	200	170	–	–	–	–
Bertschikon	2	170	150	–	–	–	–	–
Brütten	3	360	320	280	–	–	–	–
Dägerlen	3	220	180	130	–	–	–	–
Dättlikon	5	310	290	270	250	230	–	–
Dinhard	3	300	240	170	–	–	–	–
Elgg	5	300	280	250	230	200	–	–
Ellikon an der Thur	3	240	190	130	–	–	–	–
Elsau	5	310	280	250	220	190	–	–
Hagenbuch	5	270	240	210	180	150	–	–
Hettlingen	4	340	300	250	210	–	–	–
Hofstetten bei Elgg	3	180	150	130	–	–	–	–
Neftenbach	5	360	330	300	270	240	–	–
Pfungen	4	300	260	230	190	–	–	–
Rickenbach	4	320	270	220	170	–	–	–
Schlatt	3	230	190	150	–	–	–	–
Seuzach	5	370	340	310	280	240	–	–
Turbenthal	5	260	240	220	200	170	–	–
Wiesendangen	5	320	300	280	260	230	–	–
Winterthur	5	430	390	350	310	270	–	–
Zell	5	260	240	220	200	180	–	–
Bezirk Zürich								
Zürich	7	750	670	600	520	440	370	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	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Affoltern am Albis	1	470	—	—	330	—	—	300	—	—
Bonstetten	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Hausen am Albis	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Hedingen	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Kappel am Albis	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Knonau	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Maschwanden	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Mettmenstetten	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Obfelden	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Ottenbach	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Rifferswil	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Stallikon	1	600	—	—	570	—	—	510	—	—
Wettswil am Albis	1	600	—	—	570	—	—	510	—	—
Bezirk Andelfingen										
Adlikon	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Benken	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Berg am Irchel	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Buch am Irchel	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Dachsen	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Dorf	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Feuerthalen	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Flaach	1	410	—	—	280	—	—	250	—	—
Flurlingen	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Andelfingen	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Henggart	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Humlikon	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Kleinandelfingen	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Laufen-Uhwiesen	1	400	—	—	230	—	—	200	—	—
Marthalen	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Oberstammheim	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Ossingen	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Rheinau	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Thalheim an der Thur	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Trüllikon	1	300	—	—	260	—	—	230	—	—
Truttikon	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Unterstammheim	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Volken	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Waltalingen	1	260	—	—	140	—	—	120	—	—
Bezirk Bülach										
Bachenbülach	1	410	—	—	280	—	—	250	—	—
Bassersdorf	1	410	—	—	280	—	—	250	—	—
Bülach	1	470	—	—	330	—	—	300	—	—
Dietlikon	1	470	—	—	330	—	—	300	—	—

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	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Embrach	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Freienstein-Teufen	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Glattfelden	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Hochfelden	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Höri	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Hüntwangen	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Kloten	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Lufingen	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Nürensdorf	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Oberembrach	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Opfikon	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Rafz	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Rorbas	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Wallisellen	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Wasterkingen	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Wil	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Winkel	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Bezirk Dielsdorf										
Bachs	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Boppelsen	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Buchs	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Dällikon	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Dänikon	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Dielsdorf	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Hüttikon	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Neerach	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Niederglatt	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Niederhasli	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Niederweningen	1	260	–	–	140	–	–	120	–	–
Oberglatt	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Oberweningen	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Otelfingen	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Regensberg	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Regensdorf	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Rümlang	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Schleinikon	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Schöfflisdorf	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Stadel	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Steinmaur	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Weiach	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Bezirk Dietikon										
Aesch bei Birmensdorf	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Birmensdorf	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Dietikon	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–

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
Geroldswil	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Oberengstringen	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Oetwil an der Limmat	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Schlieren	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Utikon	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Unterengstringen	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Urdorf	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Weiningen	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Bezirk Hinwil										
Bäretswil	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Bubikon	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Dürnten	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Fischenthal	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Gossau	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Grüningen	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Hinwil	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Rüti	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Seegräben	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Wald	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Wetzikon	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Bezirk Horgen										
Adliswil	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Hirzel	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Horgen	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Hütten	1	260	–	–	140	–	–	120	–	–
Kilchberg	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Langnau am Albis	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Oberrieden	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Richterswil	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Rüschlikon	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Schönenberg	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Thalwil	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Wädenswil	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Bezirk Meilen										
Erlenbach	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Herrliberg	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Hombrechtikon	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Küsnacht	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Männedorf	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Meilen	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Oetwil am See	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Stäfa	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Uetikon am See	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–

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
Zumikon	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Zollikon-Dorf	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Zollikon-Berg	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Bezirk Pfäffikon										
Bauma	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Fehraltorf	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Hittnau	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Illnau-Effretikon	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Kyburg	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Lindau	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Pfäffikon	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Russikon	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Sternenberg	1	260	–	–	140	–	–	120	–	–
Weisslingen	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Wila	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Wildberg	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Bezirk Uster										
Dübendorf	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Egg	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Fällanden	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Greifensee	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Maur	1	600	–	–	570	–	–	510	–	–
Mönchaltorf	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Schwerzenbach	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Uster	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Volketswil	1	470	–	–	330	–	–	300	–	–
Wangen-Brüttisellen	1	410	–	–	280	–	–	250	–	–
Bezirk Winterthur										
Altikon	1	260	–	–	140	–	–	120	–	–
Bertschikon	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Brütten	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Dägerlen	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Dättlikon	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Dinhard	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Elgg	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Ellikon an der Thur	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Elsau	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Hagenbuch	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Hettlingen	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Hofstetten bei Elgg	1	260	–	–	140	–	–	120	–	–
Neftenbach	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Pfungen	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Rickenbach	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Schlatt	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–

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	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	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Turbenthal	1	300	–	–	260	–	–	230	–	–
Wiesendangen	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Winterthur	2	1880	420	–	1200	270	–	1080	240	–
Zell	1	400	–	–	230	–	–	200	–	–
Bezirk Zürich										
Zürich	4	11700	2930	¹ 1950 ² 780	1590	1590	¹ 1060 ² 420	1430	1430	¹ 950 ² 380