



Weisung 2009/Neue Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte

So gehen Hauseigentümer vor

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

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

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

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

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

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

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

* Der Text der neuen Weisung 2009 bzw. Briefmuster für die Fristerstreckung sind zugänglich unter <http://www.steuernamt.zh.ch> Rubrik „Erlasse und Merkblätter“ bzw. Rubrik „Steuerklärung“/„Fristerstreckung“.