

Mustereinsprache betr. Eigenmietwert/ Vermögenssteuerwert von Liegen- schaften Steuerperiode 2009

In HEV 2/10 schilderte RA Cornel Tanno, wie vorzugehen ist, falls die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte Ihrer Immobilien gem. Neueinschätzung stark von den früheren abweichen oder wenn die neuen Einschätzungen nicht akzeptiert werden. Falls Sie die Februar-Ausgabe nicht aufbewahrt haben, finden Sie den Text auf unserer Homepage (www.HEV-Zuerich.ch). An dieser Stelle möchten wir Ihnen mit einer Vorlage für eine allfällige Einsprache beistehen.

Einschreiben
Kantonales Steueramt Zürich
Registerabteilung
8090 Zürich

[Ort, Datum]

[Name, Vorname(n), Adresse]
Registernummer: [..... (Nummer vom angefochtenen Entscheid abschreiben!)]

Einsprache gegen den Einschätzungsentscheid für Staats- und Gemeindesteuern 2009 vom [..... (Datum des Entscheids!)]

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich (Wir) erhebe(n) hiermit rechtzeitig Einsprache* gegen den obgenannten Entscheid und stelle(n) folgende(n)

Antrag/Anträge

1. Es sei der Eigenmietwert auf 70% der Marktmiete 2009 meiner/unsere(r) Liegenschaft in der geschätzten Höhe von CHF [..... (eigene Schätzung!)] herabzusetzen.

[und/oder]

2. Es sei der Vermögenssteuerwert auf 90% des Verkehrswerts meiner/unsere(r) Liegenschaft per 31. Dezember 2009 in der geschätzten Höhe von CHF [..... (eigene Schätzung!)] herabzusetzen.

Begründung:

Der Formeigenmietwert von CHF [..... (siehe Zettel des Gemeindesteueramts!) übersteigt 70% der erzielbaren Marktmiete in der Höhe von CHF [..... (Schätzung)]. Für die Richtigkeit der genannten Marktmiete offeriere(n) ich/wir ausdrücklich den Beweis, und zwar in dem Sinne, dass ein amtliches Gutachten über die massgebende Marktmiete eingeholt wird. Dies jedenfalls dann, wenn nicht auf mein/unser beiliegendes, nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten abgestellt wird**.

Gemäss der regierungsrätlichen Weisung 2009 Ziff. 86 ist der Eigenmietwert auf 70% der Marktmiete herabzusetzen.

[und/oder]

Der Formelvermögenssteuerwert von CHF [..... (siehe Zettel des Gemeindesteueramts!) übersteigt den Verkehrswert meiner/unserer Liegenschaft per 31. Dezember 2009 in der geschätzten Höhe von CHF [..... (Schätzung)]. Für die Richtigkeit des genannten Verkehrswerts offeriere(n) ich/wir ausdrücklich den Beweis, und zwar in dem Sinne, dass ein amtliches Gutachten über den Verkehrswert eingeholt wird. Dies jedenfalls dann, wenn nicht [auch insoweit] auf mein/unser beiliegendes, nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten abgestellt wird**.

Der Verkehrswert ist gemäss Ziff. 82 der Weisung auf 90% des ermittelten Wertes festzusetzen.

Ich (Wir) bitten abschliessend nochmals um Gutheissung meines(r)/ unseres(r) Antrags/ Anträge.

Mit freundlichen Grüssen

[Unterschrift(en)]

Beilagen:

1. Einschätzungsentscheid vom [..... (Datum)].
2. [Eventuell, sofern vorhanden] Gutachten über Marktmiete [und/oder] Verkehrswert vom [..... (Datum)].

* Die Einsprache muss spätestens 30 Tage nach der Zustellung des Einschätzungsentscheids einer schweizerischen Poststelle übergeben werden (eingeschrieben!).

** Wenn irgend möglich sollte ein solches, selber (auf eigene Kosten) in Auftrag gegebenes Gutachten der Einsprache beigelegt werden. Ist dies nicht möglich, wird Sie voraussichtlich der Steuerkommissär im Einspracheverfahren auffordern, ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Schätzungsgutachten innert einer angesetzten (erstreckbaren!) Frist beizubringen. Eine derartige Aufforderung ist zwar gesetzlich nicht ganz korrekt, verhindert aber möglicherweise einen weiteren Rechtsstreit.