

# **Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009)**

(vom 12. August 2009)<sup>1</sup>

*Der Regierungsrat,*

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

*beschliesst:*

Die Steuerbehörden werden angewiesen, die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften nach Massgabe der folgenden Vorschriften festzusetzen.

## **A. Vermögensteuerwerte**

### **I. Landwirtschaftliche Liegenschaften**

Landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich beworbene Liegenschaften werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet.

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

Die Schätzung des Ertragswerts landwirtschaftlicher Liegenschaften erfolgt nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, [SR 211.412.11](#)) und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften. 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 Ziff. 1–3 zu bewerten. Eine Bewertung zum Verkehrswert gemäss den folgenden Ziff. 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 Ziff. 16 und 17 wird unüberbautes, nicht landwirtschaftlich beworbenes Land aufgrund 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 Ziff. 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 9 Landwerte von der Bauland-Kategorie ab.

*Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum*

Für jede Gemeinde wird eine Preisbandbreite festgelegt. 10

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

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 Ziff. 10–12 ermittelten 13 Landwerte für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum.

*Bauland für Geschäftshäuser*

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

*Bauland für industrielle und gewerbliche Bauten*

Es ist gemäss Ziff. 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 Ziff. 7 ff. sinngemäss anwendbar.

### **6. Besondere Verhältnisse**

- 18 Liegt im Einzelfall der tatsächliche Landwert wesentlich tiefer als der steuerlich massgebende Wert gemäss den Ziff. 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 öffentlich-rechtlichen 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 unterschrift-

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: 20

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. 21

Für die Bewertung von Stockwerkeigentum werden der Landwert und der Basiswert der Baute im Verhältnis der Wertquoten aufgeteilt (Art. 712 e ZGB). 22

##### **2. Landwert**

Bei der Bewertung von mit einem Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken überbautem Land ist auszugehen von: 23

- den Bauland-Kategorien (Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum bzw. Bauland für Einfamilienhäuser) gemäss Ziff. 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 Ziff. 10–13 erfolgt aufgrund der Art der Baute, und nicht wie bei unüberbautem Land nach Massgabe der Zonenordnung. 24

Mit Einfamilienhäusern oder Stockwerkeigentum überbautes Land, das ausserhalb der Bauzone liegt, wird ebenfalls einer bestimmten Lageklasse im Sinne von Ziff. 10–12 zugeordnet. 25

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

26 Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des Vermögenssteuerwerts 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 <sup>2</sup> ,  |
| Basiswert zwischen Fr. 30 000 und Fr. 120 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 400 m <sup>2</sup> + (Basiswert – 30 000)/225,  |
| Basiswert über Fr. 120 000                    | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 800 m <sup>2</sup> zuzüglich 100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ,   |
| Basiswert zwischen Fr. 10 000 und Fr. 40 000 | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 100 m <sup>2</sup> + (Basiswert – 10 000)/300,   |
| Basiswert über Fr. 40 000                    | effektive Grundstücksfläche, höchstens jedoch 200 m <sup>2</sup> zuzüglich 30 m <sup>2</sup> pro volle Fr. 10 000 Basiswert (oder Bewertung entsprechend den konkreten Verhältnissen). |
- 29 Landflächen, welche die gemäss Ziff. 26–28 anrechenbare Grundstücksfläche übersteigen, werden zu Fr. 1 je m<sup>2</sup> bewertet.

### **3. Zeitbauwert**

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

31 Der Neubauwert ist auf 1000% des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswerts festzusetzen.

Die Altersentwertung wird bei der allgemeinen Neubewertung in 32  
der Regel berechnet vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2009.  
Sie beträgt pro Jahr 1% des Neubauwertes, jedoch höchstens 30%.

Als Erstellungsjahr des Gebäudes ist in der Regel das Erstellungsjahr 33  
gemäss Gebäudeversicherungsschätzung massgebend. Bei späterer  
umfassender Totalrenovation ist für die Berechnung der Alters-  
entwertung der Zeitpunkt dieser Investitionen als Erstellungsjahr  
massgebend.

Befinden sich in einem Gebäude gemeinschaftlich genutzte, meh- 34  
reren Gebäuden dienende Anlagen und Einrichtungen, wie Heizun-  
gen, Schutzräume, Autoeinstellplätze usw., so ist der Wert dieser ge-  
meinsamen Anlagen und Einrichtungen auf die beteiligten Bauten  
aufzuteilen.

#### **4. Besondere Verhältnisse**

Auf Verlangen des Steuerpflichtigen können bei der Berechnung 35  
des Verkehrswerts von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum  
zu Wohnzwecken, vorbehältlich des entsprechenden Nachweises, fol-  
gende 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 Ziff. 18, 19, 26–29  
Rechnung getragen wurde,
- beim Zeitbauwert, wenn dieser wesentlich durch Elemente erhöht  
wird, die sich bei einer Veräusserung nicht in einem entsprechen-  
den Erlös niederschlagen würden.

### **V. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser**

#### **1. Allgemeine Grundsätze**

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu 36  
Geschäftszwecken sind zum Ertragswert zu bewerten.

Als Geschäftshäuser gelten Liegenschaften, deren Ertrag über- 37  
wiegend 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 Ertragswerts 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 Ziff. 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, Treppenhausreinigung, Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen, Gebühren für die Kehrrichtensorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung.

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 Ertragswerts ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren. Es gilt der Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser (Ziff. 41 und 42).

44 Ziff. 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 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 Ziff. 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 Ziff. 15 erfolgt auf- 50 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 1000% 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 2009. 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 (Ziff. 36 ff.).

### **6. Besondere Verhältnisse**

- 58 Ziff. 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: 59

Für Einfamilienhäuser: 3,50% des Land- und Zeitbauwertes,  
für Stockwerkeigentum: 4,25% des Land- und Zeitbauwertanteils.

Übersteigt der Basiswert bzw. Basiswertanteil 60

- bei Einfamilienhäusern Fr. 120 000,
- bei Stockwerkeigentum Fr. 40 000,

so ist bei der Ermittlung des Eigenmietwerts der diese Beträge übersteigende Teil bei der Berechnung nur mit 1% zu berücksichtigen. Bei dieser Berechnung des Eigenmietwerts kann der Zeitbauwert nicht gleichzeitig noch nach Ziff. 35 korrigiert werden.

Auf Verlangen des Steuerpflichtigen werden bei der Berechnung 61 des Eigenmietwerts, 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 diesem Umstand nicht schon durch Anwendung der Ziff. 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 Ziff. 35 oder 60 Rechnung getragen wurde.

Darüber hinaus kann auf dem Eigenmietwert ein angemessener 62 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 oder wenn ein Härtefall vorliegt.

### **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 angemessen 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 Ziff. 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 Ziff. 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 Verkehrswerts 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.

## **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 Ziff. 30 ff. bzw. Ziff. 51 ff. ermittelte Zeitbauwert den Vermögenssteuerwert. 75

Ist das Baurechtsgrundstück mit einem Mehrfamilien- oder Geschäftshaus überbaut, so bildet die Differenz zwischen kapitalisiertem Ertragswert (Ziff. 38 ff. und 43 f.) und kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung des Basiszinssatzes gemäss Ziff. 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 Ziff. 59 ff. ermittelt.

### **II. Baurechtsgeber**

- 78 Für den Baurechtsgeber bilden die kapitalisierten Baurechtszinsen den Vermögenssteuerwert. Der Baurechtszins ist in Anwendung des Basiszinssatzes gemäss Ziff. 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 Verkehrswerts oder unter 70% desselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Vermögenssteuerwerts 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 aufgrund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, so kann das kantonale Steueramt in einem zweiten Schritt für die individuelle Ermittlung des Verkehrswerts die hedonische Methode anwenden. Für die Ermittlung des Verkehrswerts 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<sup>2</sup>).

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 Verkehrswerts in einem dritten Schritt ein amtliches Gutachten anordnen.

Wird der Verkehrswert aufgrund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist der Vermögenssteuerwert 82

- auf 70% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert weniger als 70% des Verkehrswerts beträgt,
- auf 90% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 100% des Verkehrswerts 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 Eigenmietwerts vorzunehmen. 83

Bei der individuellen Schätzung des Eigenmietwerts 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 aufgrund vorstehender Grundlagen keine gesicherte Individualschätzung möglich, so kann das kantonale Steueramt in einem zweiten Schritt für die individuelle Ermittlung des Marktmietwerts die hedonische Methode anwenden. Für die Ermittlung des Marktmietwerts 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<sup>2</sup>). 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 Marktmietwerts in einem dritten Schritt ein amtliches Gutachten anordnen.

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

- 86 Wird der Eigenmietwert aufgrund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist er
- auf 60% des Marktmietwerts festzulegen, wenn der Formelwert weniger als 60% des Marktmietwerts beträgt,
  - auf 70% des Marktmietwerts festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 70% des Marktmietwerts beträgt.

### **E. Neufestsetzung von Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten**

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

##### **1. Allgemeine Neubewertung**

- 87 Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind für die Steuerperiode 2009 allgemein nach dieser Weisung neu festzulegen.
- 88 Unter Vorbehalt der Ziff. 89–91 bleiben die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung in den nachfolgenden Steuerperioden unverändert.

##### **2. Ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaften**

- 89 Eine ausserordentliche Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte von Liegenschaften erfolgt in der laufenden Steuerperiode:
- für neu erstellte Liegenschaften,
  - nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden (siehe Ziff. 33),
  - nach Abbruch von Gebäuden,
  - nach Handänderungen.
- 90 Massgebend für ausserordentliche Neubewertungen sind die Landwerte gemäss Ziff. 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.

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. 91

## **II. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser**

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 2009 in jeder Steuerperiode nach den Bestimmungen dieser Weisung neu festzulegen. 92

Ziff. 91 gilt sinngemäss. 93

## **F. Inkrafttreten**

Diese Weisung gilt ab Steuerperiode 2009 (1. Januar 2010). 94

---

<sup>1</sup> [OS 64.496](#); Begründung siehe [ABI 2009, 1687](#).

<sup>2</sup> [LS 631.1](#).

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

## **Anhang**

### **Steuerlich massgebende Landwerte**

#### **Wohnbauland**

unbebaute Grundstücke	S. 19–26
bebaute Grundstücke	S. 27–34

#### **Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten**

unbebaute und bebaute Grundstücke	S. 35–39
-----------------------------------	----------

**Wohnbauland****Unbebaute Grundstücke**

Gemeinde	Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10)							
	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
<b>Bezirk Affoltern</b>								
Aeugst am Albis	5	980	870	750	640	520	–	–
Affoltern am Albis	5	760	690	610	540	460	–	–
Bonstetten	3	800	680	550	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	720	650	580	510	440	–	–
Hedingen	5	790	730	670	610	540	–	–
Kappel am Albis	2	580	490	–	–	–	–	–
Knonau	3	740	600	450	–	–	–	–
Maschwanden	2	520	420	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	750	700	640	580	520	–	–
Obfelden	3	700	580	460	–	–	–	–
Ottenbach	3	650	510	360	–	–	–	–
Rifferswil	3	650	570	490	–	–	–	–
Stallikon	3	870	720	570	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	970	800	630	–	–	–	–
<b>Bezirk Andelfingen</b>								
Adlikon	3	500	410	320	–	–	–	–
Benken (ZH)	5	410	380	340	310	270	–	–
Berg am Irchel	3	530	460	390	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	520	420	–	–	–	–	–
Dachsen	3	480	390	300	–	–	–	–
Dorf	3	550	450	350	–	–	–	–
Feuerthalen	5	510	460	410	360	300	–	–
Flaach	5	450	420	390	360	320	–	–
Flurlingen	3	610	500	380	–	–	–	–
Andelfingen	5	590	530	470	410	350	–	–
Henggart	3	640	530	420	–	–	–	–
Humlikon	3	600	520	430	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	620	560	490	430	360	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	580	520	460	400	340	–	–
Marthalen	3	540	460	370	–	–	–	–
Oberstammheim	3	460	400	330	–	–	–	–
Ossingen	4	600	480	350	230	–	–	–
Rheinau	3	410	350	280	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	530	430	330	–	–	–	–
Trüllikon	5	540	480	420	360	300	–	–
Truttikon	5	450	430	400	370	340	–	–
Unterstammheim	4	460	420	370	330	–	–	–
Volken	3	450	390	320	–	–	–	–
Waltalingen	3	480	390	300	–	–	–	–
<b>Bezirk Bülach</b>								
Bachenbülach	4	780	690	610	520	–	–	–
Bassersdorf	5	910	820	730	640	550	–	–
Bülach	5	830	760	680	610	530	–	–
Dietlikon	5	920	840	750	660	570	–	–
Eglisau	5	660	600	540	480	410	–	–
Embrach	4	710	640	570	500	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	600	490	–	–	–	–	–

**Wohnbauland**

**Unbebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziff. 13)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
<b>Bezirk Affoltern</b>								
Aeugst am Albis	5	590	520	450	380	310	–	–
Affoltern am Albis	5	460	420	370	330	280	–	–
Bonstetten	3	480	410	330	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	430	390	350	310	260	–	–
Hedingen	5	470	440	400	360	320	–	–
Kappel am Albis	2	350	290	–	–	–	–	–
Knonau	3	440	360	270	–	–	–	–
Maschwanden	2	310	250	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	450	420	380	350	310	–	–
Obfelden	3	420	350	270	–	–	–	–
Ottenbach	3	390	300	210	–	–	–	–
Rifferswil	3	390	340	290	–	–	–	–
Stallikon	3	520	430	340	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	580	480	380	–	–	–	–
<b>Bezirk Andelfingen</b>								
Adlikon	3	300	250	190	–	–	–	–
Benken (ZH)	5	250	230	210	190	160	–	–
Berg am Irchel	3	320	280	240	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	310	250	–	–	–	–	–
Dachsen	3	290	240	180	–	–	–	–
Dorf	3	330	270	210	–	–	–	–
Feuerthalen	5	310	280	250	220	180	–	–
Flaach	5	270	250	230	210	190	–	–
Flurlingen	3	370	300	230	–	–	–	–
Andelfingen	5	360	330	290	250	210	–	–
Henggart	3	380	320	250	–	–	–	–
Humlikon	3	360	310	260	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	370	340	300	260	220	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	350	320	280	240	200	–	–
Marthalen	3	330	280	220	–	–	–	–
Oberstammheim	3	270	240	200	–	–	–	–
Ossingen	4	360	290	210	140	–	–	–
Rheinau	3	240	210	170	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	320	260	200	–	–	–	–
Trüllikon	5	330	300	260	220	180	–	–
Truttikon	5	270	260	240	230	210	–	–
Unterstammheim	4	270	250	220	200	–	–	–
Volken	3	270	230	190	–	–	–	–
Waltalingen	3	290	240	180	–	–	–	–
<b>Bezirk Bülach</b>								
Bachenbülach	4	470	420	360	310	–	–	–
Bassersdorf	5	540	490	440	390	330	–	–
Bülach	5	500	460	410	370	320	–	–
Dietlikon	5	550	500	450	400	340	–	–
Eglisau	5	400	370	330	290	250	–	–
Embrach	4	420	380	340	300	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	360	300	–	–	–	–	–

**Wohnbauland****Unbebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Glattfelden	5	580	540	490	440	390	–	–
Hochfelden	4	710	640	560	490	–	–	–
Höri	3	460	390	310	–	–	–	–
Hüntwangen	5	570	530	490	450	410	–	–
Kloten	5	910	830	740	650	560	–	–
Lufingen	3	910	710	500	–	–	–	–
Nürensdorf	5	880	800	720	640	550	–	–
Oberembrach	3	760	610	460	–	–	–	–
Opfikon	4	860	750	630	520	–	–	–
Rafz	4	660	580	510	430	–	–	–
Rorbas	3	560	510	460	–	–	–	–
Wallisellen	5	970	890	800	720	630	–	–
Wasterkingen	3	410	340	270	–	–	–	–
Wil (ZH)	3	640	500	360	–	–	–	–
Winkel	3	890	730	560	–	–	–	–
<b>Bezirk Dielsdorf</b>								
Bachs	3	650	530	410	–	–	–	–
Boppelsen	3	790	710	630	–	–	–	–
Buchs (ZH)	5	780	720	660	600	530	–	–
Dällikon	5	800	740	670	600	530	–	–
Dänikon	3	600	510	410	–	–	–	–
Dielsdorf	5	780	700	610	530	440	–	–
Hüttikon	2	670	510	–	–	–	–	–
Neerach	5	970	870	760	650	540	–	–
Niederglatt	3	740	620	500	–	–	–	–
Niederhasli	5	700	650	600	550	500	–	–
Niederweningen	5	720	650	580	510	440	–	–
Oberglatt	5	730	670	610	550	490	–	–
Oberweningen	5	710	650	590	530	470	–	–
Otelfingen	5	790	730	660	590	520	–	–
Regensberg	3	920	800	680	–	–	–	–
Regensdorf	5	890	810	720	640	550	–	–
Rümlang	5	750	680	600	530	450	–	–
Schleinikon	2	690	550	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	680	600	510	430	–	–	–
Stadel	2	570	450	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	710	640	570	500	430	–	–
Weiach	3	640	550	470	–	–	–	–
<b>Bezirk Dietikon</b>								
Aesch (ZH)	3	1120	890	650	–	–	–	–
Birmensdorf (ZH)	5	970	880	780	690	590	–	–
Dietikon	5	810	740	660	580	500	–	–
Geroldswil	5	990	900	810	720	620	–	–
Oberengstringen	3	890	720	550	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	1070	860	650	–	–	–	–
Schlieren	5	800	730	650	570	490	–	–
Uitikon	5	1530	1360	1180	1000	820	–	–

# 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

## Wohnbauland

### Unbebaute Grundstücke

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziff. 13)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Glattfelden	5	350	320	290	260	230	–	–
Hochfelden	4	430	380	340	290	–	–	–
Höri	3	280	240	190	–	–	–	–
Hüntwangen	5	340	320	300	280	250	–	–
Kloten	5	550	500	440	390	330	–	–
Lufingen	3	540	420	300	–	–	–	–
Nürensdorf	5	530	480	430	380	330	–	–
Oberembrach	3	450	370	280	–	–	–	–
Opfikon	4	520	450	380	310	–	–	–
Rafz	4	400	350	310	260	–	–	–
Rorbas	3	340	310	280	–	–	–	–
Wallisellen	5	580	530	480	430	380	–	–
Wasterkingen	3	240	200	160	–	–	–	–
Wil (ZH)	3	390	310	220	–	–	–	–
Winkel	3	530	440	340	–	–	–	–
<b>Bezirk Dielsdorf</b>								
Bachs	3	390	320	250	–	–	–	–
Boppelsen	3	480	430	380	–	–	–	–
Buchs (ZH)	5	470	440	400	360	320	–	–
Dällikon	5	480	440	400	360	320	–	–
Dänikon	3	360	310	250	–	–	–	–
Dielsdorf	5	470	420	370	320	270	–	–
Hüttikon	2	400	300	–	–	–	–	–
Neerach	5	580	520	450	390	320	–	–
Niederglatt	3	450	380	300	–	–	–	–
Niederhasli	5	420	390	360	330	300	–	–
Niederweningen	5	430	390	350	310	260	–	–
Oberglatt	5	440	410	370	330	290	–	–
Oberweningen	5	420	390	350	320	280	–	–
Otelfingen	5	470	430	390	350	310	–	–
Regensberg	3	550	480	410	–	–	–	–
Regensdorf	5	530	480	430	380	330	–	–
Rümlang	5	450	410	360	320	270	–	–
Schleinikon	2	420	330	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	410	360	310	260	–	–	–
Stadel	2	350	270	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	430	390	350	310	260	–	–
Weiach	3	380	330	280	–	–	–	–
<b>Bezirk Dietikon</b>								
Aesch (ZH)	3	670	530	390	–	–	–	–
Birmensdorf (ZH)	5	580	530	470	410	350	–	–
Dietikon	5	490	450	400	350	300	–	–
Geroldswil	5	590	540	480	430	370	–	–
Oberengstringen	3	540	440	330	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	640	520	390	–	–	–	–
Schlieren	5	480	440	390	340	290	–	–
Uitikon	5	920	820	710	600	490	–	–

**Wohnbauland****Unbebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Unteringstringen	5	1070	960	850	740	630	–	–
Urdorf	5	1010	920	830	740	640	–	–
Weiningen (ZH)	3	1020	840	650	–	–	–	–
<b>Bezirk Hinwil</b>								
Bäretswil	3	610	490	360	–	–	–	–
Bubikon	3	600	540	480	–	–	–	–
Dürnten	5	560	510	460	410	350	–	–
Fischenthal	2	390	310	–	–	–	–	–
Gossau (ZH)	5	740	660	580	500	410	–	–
Grüningen	5	760	680	600	520	440	–	–
Hinwil	5	740	670	600	530	460	–	–
Rüti (ZH)	5	660	600	530	470	400	–	–
Secgräben	4	780	660	550	430	–	–	–
Wald (ZH)	3	510	420	320	–	–	–	–
Wetzikon (ZH)	5	790	720	640	570	490	–	–
<b>Bezirk Horgen</b>								
Adliswil	5	960	880	790	700	610	–	–
Hirzel	5	1020	920	820	720	620	–	–
Horgen	5	1200	1070	940	810	670	–	–
Hütten	5	850	760	670	580	480	–	–
Kilchberg (ZH)	5	1620	1450	1270	1090	910	–	–
Langnau am Albis	5	810	750	680	620	550	–	–
Oberrieden	5	1420	1280	1130	980	830	–	–
Richterswil	5	1030	930	820	720	610	–	–
Rüschlikon	3	1430	1250	1070	–	–	–	–
Schönenberg (ZH)	5	840	780	710	650	580	–	–
Thalwil	5	1460	1310	1150	990	830	–	–
Wädenswil	5	1110	1000	890	780	660	–	–
<b>Bezirk Meilen</b>								
Erlenbach (ZH)	5	1750	1570	1380	1190	1000	–	–
Herrliberg	5	1780	1590	1400	1210	1020	–	–
Hombrechtikon	4	750	650	550	450	–	–	–
Küsnacht (ZH)	5	1800	1600	1390	1190	980	–	–
Männedorf	5	1260	1140	1010	880	750	–	–
Meilen	5	1520	1360	1200	1040	870	–	–
Oetwil am See	3	720	600	470	–	–	–	–
Stäfa	5	1300	1180	1050	920	790	–	–
Uetikon am See	4	1420	1210	1000	790	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n.v.	1240	1120	1010	880	–	–
Zollikon-Dorf	5	1800	1650	1490	1340	1180	–	–
Zumikon	5	1840	1610	1380	1150	910	–	–
<b>Bezirk Pfäffikon</b>								
Bauma	5	460	430	390	360	320	–	–
Fehraltorf	4	810	710	620	520	–	–	–
Hittnau	3	590	530	470	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	720	660	600	540	470	–	–

**Wohnbauland**

**Unbebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziff. 13)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Unteringstringen	5	640	580	510	450	380	–	–
Urdorf	5	610	560	500	440	380	–	–
Weiningen (ZH)	3	610	500	390	–	–	–	–
<b>Bezirk Hinwil</b>								
Bäretswil	3	370	290	210	–	–	–	–
Bubikon	3	370	330	290	–	–	–	–
Dürnten	5	340	310	280	250	210	–	–
Fischenthal	2	240	190	–	–	–	–	–
Gossau (ZH)	5	450	400	350	300	240	–	–
Grüningen	5	450	410	360	310	260	–	–
Hinwil	5	440	400	360	320	280	–	–
Rüti (ZH)	5	400	360	320	280	240	–	–
Seegräben	4	470	400	330	260	–	–	–
Wald (ZH)	3	300	250	190	–	–	–	–
Wetzikon (ZH)	5	480	440	390	340	290	–	–
<b>Bezirk Horgen</b>								
Adliswil	5	580	530	470	420	360	–	–
Hirzel	5	610	550	490	430	370	–	–
Horgen	5	720	640	560	480	400	–	–
Hütten	5	510	460	400	350	290	–	–
Kilchberg (ZH)	5	970	870	760	660	550	–	–
Langnau am Albis	5	490	450	410	370	330	–	–
Oberrieden	5	850	770	680	590	500	–	–
Richterswil	5	620	560	500	440	370	–	–
Rüschlikon	3	870	760	650	–	–	–	–
Schönenberg (ZH)	5	510	470	430	390	350	–	–
Thalwil	5	870	780	690	600	500	–	–
Wädenswil	5	660	600	530	460	390	–	–
<b>Bezirk Meilen</b>								
Erlenbach (ZH)	5	1050	940	830	720	600	–	–
Herrliberg	5	1070	960	840	730	610	–	–
Hombrechtikon	4	450	390	330	270	–	–	–
Küsnacht (ZH)	5	1080	960	840	720	590	–	–
Männedorf	5	760	690	610	530	450	–	–
Meilen	5	910	820	720	620	520	–	–
Oetwil am See	3	430	360	280	–	–	–	–
Stäfa	5	780	710	630	550	470	–	–
Uetikon am See	4	850	730	600	480	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n.v.	740	680	610	530	–	–
Zollikon-Dorf	5	1080	990	900	810	710	–	–
Zumikon	5	1100	970	830	690	550	–	–
<b>Bezirk Pfäffikon</b>								
Bauma	5	280	260	240	220	190	–	–
Fehraltorf	4	490	430	370	310	–	–	–
Hittnau	3	350	310	280	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	430	400	360	320	280	–	–

**Wohnbauland****Unbebaute Grundstücke**

Gemeinde	Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziff. 10)							
	Anzahl Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Kyburg	2	430	310	–	–	–	–	–
Lindau	5	710	650	580	510	440	–	–
Pfäffikon	5	710	650	590	530	470	–	–
Russikon	5	760	680	600	520	430	–	–
Sternenberg	3	290	260	230	–	–	–	–
Weisslingen	3	540	470	400	–	–	–	–
Wila	5	540	480	410	350	280	–	–
Wildberg	5	550	510	460	420	370	–	–
<b>Bezirk Uster</b>								
Dübendorf	4	940	810	690	560	–	–	–
Egg	3	920	810	700	–	–	–	–
Fällanden	5	870	790	700	620	530	–	–
Greifensee	4	930	810	700	580	–	–	–
Maur	5	1140	1030	910	800	680	–	–
Mönchaltorf	4	700	600	510	410	–	–	–
Schwerzenbach	5	810	730	640	560	470	–	–
Uster	5	830	760	680	600	520	–	–
Volketswil	5	720	660	600	540	480	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	860	790	710	630	550	–	–
<b>Bezirk Winterthur</b>								
Altikon	3	470	410	350	–	–	–	–
Bertschikon	2	360	300	–	–	–	–	–
Brütten	3	750	670	590	–	–	–	–
Dägerlen	3	490	400	300	–	–	–	–
Dättlikon	5	650	610	570	530	480	–	–
Dinhard	3	650	510	370	–	–	–	–
Elgg	5	650	590	520	460	390	–	–
Ellikon an der Thur	3	500	400	290	–	–	–	–
Elsau	5	680	610	530	460	380	–	–
Hagenbuch	5	570	510	450	390	330	–	–
Hettlingen	4	710	620	540	450	–	–	–
Hofstetten (ZH)	3	370	320	270	–	–	–	–
Nefenbach	5	780	710	640	570	500	–	–
Pfungen	4	640	560	480	400	–	–	–
Rickenbach (ZH)	4	640	560	470	390	–	–	–
Schlatt (ZH)	3	470	390	310	–	–	–	–
Seuzach	5	790	720	650	580	510	–	–
Turbenthal	5	480	440	390	340	290	–	–
Wiesendangen	5	710	660	600	550	490	–	–
Winterthur	5	850	760	670	580	490	–	–
Zell (ZH)	5	500	460	420	380	330	–	–
<b>Bezirk Zürich</b>								
Zürich	7	1830	1640	1440	1250	1050	860	660

# 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

## Wohnbauland

### Unbebaute Grundstücke

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziff. 13)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Kyburg	2	260	190	–	–	–	–	–
Lindau	5	430	390	350	310	260	–	–
Pfäffikon	5	430	400	360	320	280	–	–
Russikon	5	460	410	360	310	260	–	–
Sternenberg	3	170	160	140	–	–	–	–
Weisslingen	3	320	280	240	–	–	–	–
Wila	5	320	290	250	210	170	–	–
Wildberg	5	330	310	280	250	220	–	–
<b>Bezirk Uster</b>								
Dübendorf	4	560	480	410	330	–	–	–
Egg	3	560	490	420	–	–	–	–
Fällanden	5	520	470	420	370	320	–	–
Greifensee	4	560	490	420	350	–	–	–
Maur	5	680	620	550	480	410	–	–
Mönchaltorf	4	420	360	300	240	–	–	–
Schwerzenbach	5	490	440	390	340	280	–	–
Uster	5	500	460	410	360	310	–	–
Volketswil	5	430	400	360	330	290	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	520	480	430	380	330	–	–
<b>Bezirk Winterthur</b>								
Altikon	3	290	250	210	–	–	–	–
Bertschikon	2	220	180	–	–	–	–	–
Brütten	3	450	400	350	–	–	–	–
Dägerlen	3	290	240	180	–	–	–	–
Dättlikon	5	390	370	340	320	290	–	–
Dinhard	3	390	310	220	–	–	–	–
Elgg	5	390	360	320	280	240	–	–
Ellikon an der Thur	3	300	240	170	–	–	–	–
Elsau	5	410	370	320	280	230	–	–
Hagenbuch	5	340	310	270	240	200	–	–
Hettlingen	4	430	380	320	270	–	–	–
Hofstetten (ZH)	3	220	190	160	–	–	–	–
Neftenbach	5	470	430	390	350	300	–	–
Pfungen	4	380	330	290	240	–	–	–
Rickenbach (ZH)	4	380	330	280	230	–	–	–
Schlatt (ZH)	3	280	240	190	–	–	–	–
Seuzach	5	470	430	390	350	310	–	–
Turbenthal	5	290	260	230	200	170	–	–
Wiesendangen	5	430	400	370	340	300	–	–
Winterthur	5	510	460	400	350	290	–	–
Zell (ZH)	5	300	280	250	230	200	–	–
<b>Bezirk Zürich</b>								
Zürich	7	1100	980	870	750	630	520	400

**Wohnbauland****Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
<b>Bezirk Affoltern</b>								
Acugst am Albis	5	880	780	680	580	470	–	–
Affoltern am Albis	5	680	620	550	490	420	–	–
Bonstetten	3	720	610	490	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	650	590	520	460	390	–	–
Hedingen	5	710	660	600	540	480	–	–
Kappel am Albis	2	520	440	–	–	–	–	–
Knonau	3	660	540	410	–	–	–	–
Maschwanden	2	480	380	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	670	620	570	520	470	–	–
Obfelden	3	630	520	410	–	–	–	–
Ottenbach	3	590	460	320	–	–	–	–
Rifferswil	3	590	510	440	–	–	–	–
Stallikon	3	790	650	510	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	870	720	570	–	–	–	–
<b>Bezirk Andelfingen</b>								
Adlikon	3	450	370	290	–	–	–	–
Benken (ZH)	5	370	340	310	280	250	–	–
Berg am Irchel	3	470	410	350	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	470	370	–	–	–	–	–
Dachsen	3	430	350	270	–	–	–	–
Dorf	3	490	410	320	–	–	–	–
Feuerthalen	5	460	420	370	320	270	–	–
Flaach	5	400	380	350	320	290	–	–
Flurlingen	3	550	450	340	–	–	–	–
Andelfingen	5	530	480	430	380	320	–	–
Henggart	3	570	470	370	–	–	–	–
Humlikon	3	540	460	380	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	550	500	440	380	320	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	520	470	420	370	310	–	–
Marthalen	3	490	410	330	–	–	–	–
Oberstammheim	3	410	360	300	–	–	–	–
Ossingen	4	540	430	320	210	–	–	–
Rheinau	3	370	310	250	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	480	390	290	–	–	–	–
Trüllikon	5	490	440	380	330	270	–	–
Truttikon	5	400	380	360	340	310	–	–
Unterstammheim	4	410	370	340	300	–	–	–
Volken	3	400	350	290	–	–	–	–
Waltalingen	3	430	350	270	–	–	–	–
<b>Bezirk Bülach</b>								
Bachenbülach	4	700	620	540	460	–	–	–
Bassersdorf	5	820	740	660	580	490	–	–
Bülach	5	740	680	610	550	480	–	–
Dietlikon	5	830	750	670	590	510	–	–
Eglisau	5	600	550	490	430	370	–	–
Embrach	4	640	580	510	450	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	540	440	–	–	–	–	–

**Wohnbauland****Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
<b>Bezirk Affoltern</b>								
Aeugst am Albis	5	530	470	410	350	280	–	–
Affoltern am Albis	5	410	370	330	290	250	–	–
Bonstetten	3	430	360	290	–	–	–	–
Hausen am Albis	5	390	360	320	280	240	–	–
Hedingen	5	430	400	360	330	290	–	–
Kappel am Albis	2	310	270	–	–	–	–	–
Knonau	3	400	330	250	–	–	–	–
Maschwanden	2	290	230	–	–	–	–	–
Mettmenstetten	5	400	370	340	310	280	–	–
Obfelden	3	380	320	250	–	–	–	–
Ottenbach	3	350	270	190	–	–	–	–
Rifferswil	3	360	310	260	–	–	–	–
Stallikon	3	470	390	310	–	–	–	–
Wettswil am Albis	3	520	430	340	–	–	–	–
<b>Bezirk Andelfingen</b>								
Adlikon	3	270	220	170	–	–	–	–
Benken (ZH)	5	220	210	190	170	150	–	–
Berg am Irchel	3	290	250	210	–	–	–	–
Buch am Irchel	2	280	220	–	–	–	–	–
Dachsen	3	260	210	160	–	–	–	–
Dorf	3	300	250	190	–	–	–	–
Feuerthalen	5	280	250	220	190	160	–	–
Flaach	5	240	230	210	190	170	–	–
Flurlingen	3	330	270	200	–	–	–	–
Andelfingen	5	320	290	260	230	190	–	–
Henggart	3	340	280	220	–	–	–	–
Humlikon	3	330	280	230	–	–	–	–
Kleinandelfingen	5	330	300	260	230	190	–	–
Laufen-Uhwiesen	5	310	280	250	220	180	–	–
Marthalen	3	290	250	200	–	–	–	–
Oberstammheim	3	250	220	180	–	–	–	–
Ossingen	4	330	260	200	130	–	–	–
Rheinau	3	220	190	150	–	–	–	–
Thalheim an der Thur	3	290	240	180	–	–	–	–
Trüllikon	5	290	260	230	200	160	–	–
Truttikon	5	240	230	210	200	180	–	–
Unterstammheim	4	250	230	200	180	–	–	–
Volken	3	240	210	170	–	–	–	–
Waltalingen	3	260	210	160	–	–	–	–
<b>Bezirk Bülach</b>								
Bachenbülach	4	420	370	330	280	–	–	–
Bassersdorf	5	490	450	400	350	300	–	–
Bülach	5	450	410	370	330	290	–	–
Dietlikon	5	500	460	410	360	310	–	–
Eglisau	5	360	330	290	260	220	–	–
Embrach	4	380	340	310	270	–	–	–
Freienstein-Teufen	2	320	260	–	–	–	–	–

**Wohnbauland****Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Glattfelden	5	520	480	440	400	350	–	–
Hochfelden	4	640	570	510	440	–	–	–
Höri	3	420	350	280	–	–	–	–
Hüntwangen	5	510	480	440	410	370	–	–
Kloten	5	820	740	660	580	500	–	–
Lufingen	3	820	640	450	–	–	–	–
Nürensdorf	5	800	730	650	580	500	–	–
Oberembrach	3	680	550	410	–	–	–	–
Opfikon	4	780	680	570	470	–	–	–
Rafz	4	600	530	460	390	–	–	–
Rorbas	3	500	460	420	–	–	–	–
Wallisellen	5	880	810	730	650	570	–	–
Wasterkingen	3	370	310	240	–	–	–	–
Wil (ZH)	3	580	460	330	–	–	–	–
Winkel	3	800	650	500	–	–	–	–
<b>Bezirk Dielsdorf</b>								
Bachs	3	580	480	370	–	–	–	–
Boppelsen	3	710	640	570	–	–	–	–
Buchs (ZH)	5	700	650	590	530	470	–	–
Dällikon	5	720	660	600	540	470	–	–
Dänikon	3	540	460	370	–	–	–	–
Dielsdorf	5	700	630	550	480	400	–	–
Hüttikon	2	610	460	–	–	–	–	–
Neerach	5	870	780	680	590	490	–	–
Niederglatt	3	670	560	450	–	–	–	–
Niederhasli	5	630	590	540	500	450	–	–
Niederweningen	5	650	590	520	460	390	–	–
Oberglatt	5	660	610	550	500	440	–	–
Oberweningen	5	640	590	530	480	420	–	–
Otelfingen	5	710	650	590	530	460	–	–
Regensberg	3	830	720	610	–	–	–	–
Regensdorf	5	800	730	650	580	500	–	–
Rümlang	5	670	610	540	470	400	–	–
Schleinikon	2	620	500	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	610	540	460	390	–	–	–
Stadel	2	520	410	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	640	580	520	460	390	–	–
Weiach	3	580	500	420	–	–	–	–
<b>Bezirk Dietikon</b>								
Aesch (ZH)	3	1000	790	580	–	–	–	–
Birmensdorf (ZH)	5	870	790	700	620	530	–	–
Dietikon	5	730	660	590	520	450	–	–
Geroldswil	5	890	810	730	650	560	–	–
Oberengstringen	3	800	650	500	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	970	780	590	–	–	–	–
Schlieren	5	720	650	580	510	440	–	–
Uitikon	5	1380	1220	1060	900	740	–	–

**Wohnbauland****Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Glattfelden	5	310	290	260	240	210	–	–
Hochfelden	4	380	340	300	260	–	–	–
Höri	3	250	210	170	–	–	–	–
Hüntwangen	5	310	290	270	250	220	–	–
Kloten	5	490	450	400	350	300	–	–
Lufingen	3	490	380	270	–	–	–	–
Nürensdorf	5	480	440	390	350	300	–	–
Oberembrach	3	410	330	250	–	–	–	–
Opfikon	4	470	410	340	280	–	–	–
Rafz	4	360	320	270	230	–	–	–
Rorbas	3	310	280	250	–	–	–	–
Wallisellen	5	530	490	440	390	340	–	–
Wasterkingen	3	220	190	150	–	–	–	–
Wil (ZH)	3	350	280	200	–	–	–	–
Winkel	3	480	390	300	–	–	–	–
<b>Bezirk Dielsdorf</b>								
Bachs	3	350	290	220	–	–	–	–
Boppelsen	3	430	380	340	–	–	–	–
Buchs (ZH)	5	420	390	350	320	280	–	–
Dällikon	5	430	400	360	320	280	–	–
Dänikon	3	330	280	220	–	–	–	–
Dielsdorf	5	420	380	330	290	240	–	–
Hüttikon	2	370	280	–	–	–	–	–
Neerach	5	520	470	410	350	290	–	–
Niederglatt	3	400	340	270	–	–	–	–
Niederhasli	5	380	360	330	300	270	–	–
Niederweningen	5	390	360	320	280	240	–	–
Oberglatt	5	390	360	330	300	260	–	–
Oberweningen	5	380	350	320	290	250	–	–
Otelfingen	5	430	400	360	320	280	–	–
Regensberg	3	500	440	370	–	–	–	–
Regensdorf	5	480	440	390	350	300	–	–
Rümlang	5	400	360	320	280	240	–	–
Schleinikon	2	380	300	–	–	–	–	–
Schöfflisdorf	4	370	320	280	230	–	–	–
Stadel	2	310	250	–	–	–	–	–
Steinmaur	5	380	350	310	270	230	–	–
Weiach	3	350	300	260	–	–	–	–
<b>Bezirk Dietikon</b>								
Aesch (ZH)	3	600	480	350	–	–	–	–
Birmensdorf (ZH)	5	520	470	420	370	320	–	–
Dietikon	5	440	400	360	320	270	–	–
Geroldswil	5	530	490	440	390	340	–	–
Oberengstringen	3	480	390	300	–	–	–	–
Oetwil an der Limmat	3	580	470	350	–	–	–	–
Schlieren	5	430	390	350	310	270	–	–
Uitikon	5	830	740	640	540	440	–	–

**Wohnbauland****Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Unteringstringen	5	960	870	770	670	570	–	–
Urdorf	5	910	830	750	670	580	–	–
Weiningen (ZH)	3	920	760	590	–	–	–	–
<b>Bezirk Hinwil</b>								
Bäretswil	3	550	440	320	–	–	–	–
Bubikon	3	550	490	440	–	–	–	–
Dürnten	5	500	460	410	370	320	–	–
Fischenthal	2	360	280	–	–	–	–	–
Gossau (ZH)	5	670	600	520	450	370	–	–
Grüningen	5	680	610	540	470	390	–	–
Hinwil	5	670	610	550	490	420	–	–
Rüti (ZH)	5	590	540	480	420	360	–	–
Secgräben	4	700	600	490	390	–	–	–
Wald (ZH)	3	460	380	290	–	–	–	–
Wetzikon (ZH)	5	720	650	580	510	440	–	–
<b>Bezirk Horgen</b>								
Adliswil	5	870	790	710	630	550	–	–
Hirzel	5	920	830	740	650	550	–	–
Horgen	5	1080	960	840	720	600	–	–
Hütten	5	760	680	600	520	430	–	–
Kilchberg (ZH)	5	1460	1300	1140	980	820	–	–
Langnau am Albis	5	730	670	610	550	490	–	–
Oberrieden	5	1280	1150	1010	880	740	–	–
Richterswil	5	930	840	740	650	550	–	–
Rüschlikon	3	1290	1130	970	–	–	–	–
Schönenberg (ZH)	5	760	700	640	580	520	–	–
Thalwil	5	1310	1170	1030	890	740	–	–
Wädenswil	5	1000	900	800	700	590	–	–
<b>Bezirk Meilen</b>								
Erlenbach (ZH)	5	1580	1410	1240	1070	900	–	–
Herrliberg	5	1600	1430	1260	1090	910	–	–
Hombrechtkon	4	680	590	500	410	–	–	–
Küsnacht (ZH)	5	1620	1440	1250	1070	880	–	–
Männedorf	5	1140	1030	910	790	670	–	–
Meilen	5	1370	1230	1080	940	790	–	–
Oetwil am See	3	650	540	430	–	–	–	–
Stäfa	5	1170	1060	940	830	710	–	–
Uetikon am See	4	1270	1080	900	710	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n.v.	1110	1010	900	790	–	–
Zollikon-Dorf	5	1620	1480	1340	1200	1060	–	–
Zumikon	5	1650	1450	1240	1030	820	–	–
<b>Bezirk Pfäffikon</b>								
Bauma	5	420	390	360	330	290	–	–
Fehraltorf	4	730	640	560	470	–	–	–
Hittnau	3	530	480	430	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	650	600	540	480	420	–	–

**Wohnbauland****Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Unteringstringen	5	580	520	460	400	340	–	–
Urdorf	5	550	500	450	400	350	–	–
Weiningen (ZH)	3	550	450	350	–	–	–	–
<b>Bezirk Hinwil</b>								
Bäretswil	3	330	260	190	–	–	–	–
Bubikon	3	330	300	270	–	–	–	–
Dürnten	5	300	280	250	220	190	–	–
Fischenthal	2	210	170	–	–	–	–	–
Gossau (ZH)	5	400	360	310	270	220	–	–
Grüningen	5	410	370	330	290	240	–	–
Hinwil	5	400	370	330	290	250	–	–
Rüti (ZH)	5	360	330	290	250	210	–	–
Seegräben	4	420	360	290	230	–	–	–
Wald (ZH)	3	270	230	180	–	–	–	–
Wetzikon (ZH)	5	430	390	350	310	260	–	–
<b>Bezirk Horgen</b>								
Adliswil	5	520	480	430	380	330	–	–
Hirzel	5	550	500	440	390	330	–	–
Horgen	5	650	580	510	440	360	–	–
Hütten	5	460	410	360	310	260	–	–
Kilchberg (ZH)	5	880	790	690	590	490	–	–
Langnau am Albis	5	440	410	370	330	290	–	–
Oberrieden	5	770	690	610	530	450	–	–
Richterswil	5	560	510	450	390	330	–	–
Rüschlikon	3	780	680	580	–	–	–	–
Schönenberg (ZH)	5	460	430	390	350	310	–	–
Thalwil	5	790	710	620	540	450	–	–
Wädenswil	5	600	540	480	420	350	–	–
<b>Bezirk Meilen</b>								
Erlenbach (ZH)	5	950	850	750	650	540	–	–
Herrliberg	5	960	860	760	660	550	–	–
Hombrechtikon	4	410	350	300	240	–	–	–
Küsnacht (ZH)	5	970	860	750	640	530	–	–
Männedorf	5	680	610	540	470	400	–	–
Meilen	5	820	740	650	560	470	–	–
Oetwil am See	3	390	330	260	–	–	–	–
Stäfa	5	700	630	560	490	420	–	–
Uetikon am See	4	760	650	540	430	–	–	–
Zollikon-Berg	4	n.v.	670	610	550	480	–	–
Zollikon-Dorf	5	970	890	810	730	640	–	–
Zumikon	5	990	870	740	620	490	–	–
<b>Bezirk Pfäffikon</b>								
Bauma	5	250	230	210	190	170	–	–
Fehraltorf	4	440	390	330	280	–	–	–
Hittnau	3	320	290	260	–	–	–	–
Illnau-Effretikon	5	390	360	320	290	250	–	–

**Wohnbauland****Bebaute Grundstücke**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Stockwerkeigentum (Ziff. 10 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Kyburg	2	380	280	–	–	–	–	–
Lindau	5	640	580	520	460	390	–	–
Pfäffikon	5	640	590	530	480	420	–	–
Russikon	5	690	620	540	470	390	–	–
Sternenberg	3	260	240	210	–	–	–	–
Weisslingen	3	480	420	360	–	–	–	–
Wila	5	480	430	370	310	250	–	–
Wildberg	5	500	460	420	380	330	–	–
<b>Bezirk Uster</b>								
Dübendorf	4	840	730	610	500	–	–	–
Egg	3	830	730	630	–	–	–	–
Fällanden	5	780	710	630	560	480	–	–
Greifensee	4	830	730	620	520	–	–	–
Maur	5	1020	920	820	720	610	–	–
Mönchaltorf	4	630	540	460	370	–	–	–
Schwerzenbach	5	730	660	580	510	430	–	–
Uster	5	750	680	610	540	460	–	–
Volketswil	5	640	590	540	490	430	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	780	710	640	570	500	–	–
<b>Bezirk Winterthur</b>								
Altikon	3	430	370	320	–	–	–	–
Bertschikon	2	330	270	–	–	–	–	–
Brütten	3	680	600	530	–	–	–	–
Dägerlen	3	440	360	270	–	–	–	–
Dättlikon	5	590	560	520	480	440	–	–
Dinhard	3	590	460	330	–	–	–	–
Elgg	5	580	530	470	410	350	–	–
Ellikon an der Thur	3	450	360	260	–	–	–	–
Elsau	5	610	550	480	410	340	–	–
Hagenbuch	5	520	470	410	360	300	–	–
Hetlingen	4	640	560	490	410	–	–	–
Hofstetten (ZH)	3	330	290	250	–	–	–	–
Nefenbach	5	710	650	580	520	450	–	–
Pfungen	4	580	510	430	360	–	–	–
Rickenbach (ZH)	4	580	500	430	350	–	–	–
Schlatt (ZH)	3	430	360	280	–	–	–	–
Seuzach	5	710	650	590	530	460	–	–
Turbenthal	5	430	390	350	310	260	–	–
Wiesendangen	5	640	590	540	490	440	–	–
Winterthur	5	760	680	600	520	440	–	–
Zell (ZH)	5	450	420	380	340	300	–	–
<b>Bezirk Zürich</b>								
Zürich	7	1650	1480	1300	1130	950	780	600

## 631.32 Bewertung von Liegenschaften, Festsetzung der Eigenmietwerte

### Wohnbauland

#### Bebaute Grundstücke

Gemeinde	Anzahl Klassen	Einfamilienhäuser (Ziff. 13 und 23)						
		LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7
Kyburg	2	230	170	–	–	–	–	–
Lindau	5	380	350	310	280	240	–	–
Pfäffikon	5	390	360	320	290	250	–	–
Russikon	5	410	370	320	280	230	–	–
Sternenberg	3	160	150	130	–	–	–	–
Weisslingen	3	290	250	220	–	–	–	–
Wila	5	290	260	220	190	150	–	–
Wildberg	5	300	280	250	230	200	–	–
<b>Bezirk Uster</b>								
Dübendorf	4	510	440	370	300	–	–	–
Egg	3	500	440	380	–	–	–	–
Fällanden	5	470	430	380	340	290	–	–
Greifensee	4	500	440	370	310	–	–	–
Maur	5	610	550	490	430	370	–	–
Mönchaltorf	4	380	330	270	220	–	–	–
Schwerzenbach	5	440	400	350	310	260	–	–
Uster	5	450	410	370	330	280	–	–
Volketswil	5	390	360	330	300	260	–	–
Wangen-Brüttisellen	5	470	430	390	350	300	–	–
<b>Bezirk Winterthur</b>								
Altikon	3	260	230	200	–	–	–	–
Bertschikon	2	200	160	–	–	–	–	–
Brütten	3	410	360	320	–	–	–	–
Dägerlen	3	260	210	160	–	–	–	–
Dättlikon	5	350	330	310	290	260	–	–
Dinhard	3	350	280	200	–	–	–	–
Elgg	5	350	320	280	250	210	–	–
Ellikon an der Thur	3	270	220	160	–	–	–	–
Elsau	5	370	330	290	250	210	–	–
Hagenbuch	5	310	280	250	220	180	–	–
Hettlingen	4	380	330	290	240	–	–	–
Hofstetten (ZH)	3	200	170	150	–	–	–	–
Neftenbach	5	420	390	350	310	270	–	–
Pfungen	4	350	310	260	220	–	–	–
Rickenbach (ZH)	4	350	300	260	210	–	–	–
Schlatt (ZH)	3	260	220	170	–	–	–	–
Seuzach	5	420	390	350	310	270	–	–
Turbenthal	5	260	240	210	190	160	–	–
Wiesendangen	5	380	360	330	300	270	–	–
Winterthur	5	460	410	360	310	260	–	–
Zell (ZH)	5	270	250	230	210	180	–	–
<b>Bezirk Zürich</b>								
Zürich	7	990	890	780	680	570	470	360

**Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Unbebaute Grundstücke						Bebaute Grundstücke		
		Geschäftshäuser (Ziff. 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 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
<b>Bezirk Affoltern</b>										
Aeugst am Albis	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Affoltern am Albis	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Bonstetten	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Hausen am Albis	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Hedingen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Kappel am Albis	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Knonau	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Maschwanden	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Mettmensstetten	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Obfelden	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Ottenbach	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Rifferswil	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Stallikon	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Wettswil am Albis	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
<b>Bezirk Andelfingen</b>										
Adlikon	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Benken (ZH)	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Berg am Irchel	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Buch am Irchel	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Dachsen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Dorf	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Feuerthalen	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Flaach	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Flurlingen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Andelfingen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Henggart	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Humlikon	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Kleinandelfingen	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Laufen-Uhwiesen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Marthalen	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Oberstammheim	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Ossingen	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Rheinau	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Thalheim an der Thur	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Trüllikon	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Truttikon	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Unterstammheim	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Volken	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Waltalingen	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
<b>Bezirk Bülach</b>										
Bachenbülach	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Bassersdorf	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Bülach	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Dietlikon	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–

**Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Unbebaute Grundstücke						Bebaute Grundstücke		
		Geschäftshäuser (Ziff. 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 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	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Embrach	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Freienstein-Teufen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Glattfelden	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Hochfelden	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Höri	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Hüntwangen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Kloten	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Lufingen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Nürensdorf	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Oberembrach	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Opfikon	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Rafz	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Rorbas	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Wallisellen	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Wasterkingen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Wil (ZH)	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Winkel	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
<b>Bezirk Dielsdorf</b>										
Bachs	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Boppelsen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Buchs (ZH)	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Dällikon	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Dänikon	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Dielsdorf	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Hüttikon	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Neerach	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Niederglatt	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Niederhasli	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Niederweningen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Oberglatt	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Oberweningen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Otelfingen	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Regensberg	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Regensdorf	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Rümlang	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Schleinikon	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Schöfflisdorf	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Stadel	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Steinmaur	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Weiach	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
<b>Bezirk Dietikon</b>										
Aesch (ZH)	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Birmensdorf (ZH)	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Dietikon	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–

**Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Unbebaute Grundstücke						Bebaute Grundstücke		
		Geschäftshäuser (Ziff. 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 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	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Oberengstringen	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Oetwil an der Limmat	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Schlieren	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Uitikon	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Untereingstringen	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Urdorf	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Weiningen (ZH)	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
<b>Bezirk Hinwil</b>										
Bäretswil	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Bubikon	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Dürnten	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Fiscenthal	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Gossau (ZH)	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Grünigen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Hinwil	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Rüti (ZH)	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Seegräben	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Wald (ZH)	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Wetzikon (ZH)	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
<b>Bezirk Horgen</b>										
Adliswil	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Hirzel	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Horgen	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Hütten	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Kilchberg (ZH)	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Langnau am Albis	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Oberrieden	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Richterswil	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Rüschlikon	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Schönenberg (ZH)	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Thalwil	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Wädenswil	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
<b>Bezirk Meilen</b>										
Erlenbach (ZH)	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Herrliberg	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Hombrechtikon	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Küsnacht (ZH)	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Männedorf	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Meilen	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Oetwil am See	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Stäfa	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Uetikon am See	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–

**Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Unbebaute Grundstücke						Bebaute Grundstücke		
		Geschäftshäuser (Ziff. 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 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	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Zollikon-Dorf	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Zumikon	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
<b>Bezirk Pfäffikon</b>										
Bauma	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Fehraltorf	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Hittnau	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Illnau-Effretikon	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Kyburg	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Lindau	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Pfäffikon	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Russikon	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Sternenberg	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Weisslingen	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Wila	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Wildberg	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
<b>Bezirk Uster</b>										
Dübendorf	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Egg	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Fällanden	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Greifensee	1	500	–	–	370	–	–	330	–	–
Maur	1	730	–	–	490	–	–	440	–	–
Mönchaltorf	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Schwerzenbach	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Uster	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Volketswil	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
Wangen-Brüttisellen	1	570	–	–	360	–	–	320	–	–
<b>Bezirk Winterthur</b>										
Altikon	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Bertschikon	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Brütten	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Dägerlen	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Dättlikon	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Dinhard	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Elgg	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Ellikon an der Thur	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Elsau	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Hagenbuch	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Hettlingen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Hofstetten (ZH)	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–
Neftenbach	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Pfungen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Rickenbach (ZH)	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Schlatt (ZH)	1	280	–	–	140	–	–	130	–	–

**Bauland für Geschäftshäuser sowie für industrielle und gewerbliche Bauten**

Gemeinde	Anzahl Klassen	Unbebaute Grundstücke						Bebaute Grundstücke		
		Geschäftshäuser (Ziff. 14)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15)			Industrie- und Gewerbebauten (Ziff. 15 und 49)		
		LK 1	LK 2	<sup>1</sup> LK 3 <sup>2</sup> LK 4	LK 1	LK 2	<sup>1</sup> LK 3 <sup>2</sup> LK 4	LK 1	LK 2	<sup>1</sup> LK 3 <sup>2</sup> LK 4
Seuzach	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Turbenthal	1	340	–	–	250	–	–	230	–	–
Wiesendangen	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
Winterthur	2	2360	530	–	1080	240	–	960	220	–
Zell (ZH)	1	420	–	–	290	–	–	260	–	–
<b>Bezirk Zürich</b>										
Zürich	4	16680	4170	<sup>1</sup> 2780 <sup>2</sup> 1110	1620	1620	<sup>1</sup> 1080 <sup>2</sup> 430	1460	1460	<sup>1</sup> 970 <sup>2</sup> 390