

chenden Anzahl von Vergleichshandänderungen für unüberbaute Grundstücke auf indirektem Weg ermittelt. Der Kapitalisierungssatz zur Bestimmung des Ertragswerts von Mehrfamilienhäusern wurde an die Marktentwicklung und das Zinsumfeld angepasst.

Die Prüfung der Eigenmietwerte anhand der Marktmieten hat ergeben, dass ein einheitlicher Umrechnungsfaktor bzw. Ableitungssatz für das ganze Kantonsgebiet zur Ableitung des Eigenmietwerts aus dem Land- und Zeitbauwert der Liegenschaft dem unterschiedlichen Verhältnis des Anstiegs der Liegenschaftspreise zum Anstieg der Mietpreise in den verschiedenen Gemeinden nicht gerecht wird. Neu wurden daher sowohl für Einfamilienhäuser sowie auch für Stockwerkeigentum für jede Gemeinde Ableitungssätze zur Ableitung des Eigenmietwerts bestimmt.

Für Einfamilienhäuser und für Stockwerkeigentum wurde eine mittlere Zielerreichung für den Vermögenssteuerwert von 75 % und für den Eigenmietwert von 65 % erreicht. Für Einfamilienhäuser ergibt sich aufgrund der angepassten Parameter ein mittlerer Anstieg des Vermögenssteuerwerts von 49 % und ein mittlerer Anstieg des Eigenmietwerts von 11 %. Für Stockwerkeigentum ergibt sich ein mittlerer Anstieg des Vermögenssteuerwerts von 48 % und ein mittlerer Anstieg des Eigenmietwerts von 10 %.

Kanton und Gemeinden erwarten durch diese Anpassungen jährliche Zusatzeinnahmen von CHF 170 Mio. Die neuen und höheren Werte werden den Steuerpflichtigen im Januar 2026 schriftlich mitgeteilt und sind erstmals in der Steuererklärung für das Jahr 2025 zu deklarieren.

Auswirkungen für Fällanden

In der Gemeinde Fällanden gibt es in den drei Ortsteilen folgende Anpassungen der Lageklassen:

Fällanden

Sämtliche Liegenschaften an der Schwerzenbachstrasse ab Nr. 31 bis Kreisel Kirche, Dübendorfstrasse bis Nr. 16b bzw. 17a sowie Zürichstrasse bis 26c werden von der Lageklasse 5 in die Lageklasse 4 angehoben. Diese Liegenschaften liegen nach wie vor an der Hauptverkehrsachse und sind demselben Verkehrsaufkommen ausgesetzt wie die Liegenschaften beim Migros-Kreisel.

Benglen

Sämtliche Liegenschaften links der Bodenacherstrasse (Fahrtrichtung Benglen) sind neu in der Lageklasse 3 klassiert. Bis anhin waren die Liegenschaften linksseitig bis zur Einmündung Im Gatter in der Lageklasse 4 klassiert.

Pfaffhausen

Die Liegenschaften zwischen Säntisstrasse (1, 3, 5, 7, 9 und 11) und Breitistrasse (2, 4, 6 und 8), Rebacherstrasse 9 sowie Twäracherstrasse 7, 9 und 11 werden von der Lageklasse 3 in die Lageklasse 2 angehoben.

Ein Handlungsbedarf betreffend Einteilung der Lageklassen besteht nicht.

Einige beispielhafte Berechnungen haben ergeben, dass der Eigenmietwert bei Einfamilienhäusern um 10–20 % und bei Stockwerkeigentum um 10 % höher ausfällt. Die Verkehrswerte von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum mit langer Besitzdauer erfahren auf-

grund der erhöhten Landwerte eine grössere Korrektur nach oben (ca. 60–70 %). Alle übrigen Grundeigentümer, die noch nicht so lange im Besitz ihrer Liegenschaft sind, wurden nach der «70 % Regel vom Kaufpreis» bewertet und hatten bereits einen höheren Verkehrswert. Die übrigen Eigentümer/innen werden einen um rund 60 % höheren Verkehrswert zu erwarten haben.

Im Übrigen wird auf die Vernehmlassungsantwort des Gemeindepräsidienverbands des Kanton Zürich (GPV ZH) vom 28. März 2024 verwiesen.

Beschluss

1. Die Stellungnahme zur Bewertung von Liegenschaften und zur Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2025 erfolgt im Sinne der Erwägungen.
2. Der Gemeinderat Fällanden schliesst sich im Übrigen der Vernehmlassungsantwort des Gemeindepräsidienverbands des Kanton Zürich (GPV ZH) vom 28. März 2024 an.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Kantonales Steueramt, Rückmeldungen
- Abteilungsleitung Finanzen
- Fachbereichsleitung Steuern

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 18. April 2024