

Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert Kanton Zürich

Anpassung per 01.01.2026



Kommende Änderungen

Der Kanton Zürich hat an der Pressekonferenz vom 27. September 2024 Änderungen rund um den Eigenmietwert und den Vermögenssteuerwert ab 2026 bekannt gegeben.

Diese Änderungen treten ab 01.01.2026 in Kraft!

Weiter ist der Eigenmietwert auch wieder in Bern ein grosses Gesprächsthema. Ob eine solche Grundlage bei der Stimmbevölkerung angenommen wird oder nicht, ist noch sehr ungewiss.

Beispiel EFH Uster / Ausgangslage

Ehepaar kauft ein EFH in Uster vor 10 Jahren zu einem Kaufpreis (KP) 1.3 Mio

Vermögenssteuerwert gem. Berechnung (70% von KP) bei CHF 910'000

Eigenmietwert (EMW) gem. Ableitung Steuerwert (3.5%) CHF 31'850

Die Finanzierung des Ehepaars hat wie folgt ausgesehen:

Eigenmittel (20% vom KP)	CHF 260'000
Hypothek	CHF 1'040'000

Beispiel EFH Uster / Vermögen

Somit ergibt sich in der Steuererklärung folgendes Vermögens Bild:

Vermögenssteuerwert	CHF 910'000
Schulden	CHF 1'040'000
Schulden	- CHF 130'000

Beispiel EFH Uster / Einkommen

Bei der Einkommen Situation wäre die Situation wie folgt:

Bruttoeinkommen	CHF 207'000
Eigenmietwert	CHF 31'850
Hyp. Zinsen (1.4%*)	CHF 14'560
Nebenkosten (20% vom EMW)	CHF 6'370
Steuerbarer Liegenschaftsertrag	CHF 10'920

* vor 10 Jahren haben die Kunden eine 10 jährige Festhypothek zu diesem Satz abgeschlossen

Beispiel EFH Uster / Steuern

Steuerberechnung	Mit Eigenheim	o. Eigenheim
Steuerbares Einkommen *	CHF 176'985	CHF 176'985
Eigenmietwert	CHF 31'850	CHF 0
Abzüge in StE (Ann.)	-CHF 30'000	CHF 30'000
Abzug Schuldz. (Hyp. 1.4%)	- CHF 14'560	CHF 0
Abzug NK (20% von Stw.)	- CHF 6'370	CHF 0
Steuerbares Einkommen	CHF 157'905	CHF 146'985
Differenz	+ CHF 10'920	

*(Brutto – ca. 14.5% = Netto)

Beispiel EFH Uster / Steuerberechnung

Steuerberechnung	Mit Eigenheim	o. Eigenheim
Steuerbares Einkommen	CHF 157'905	CHF 146'985
Steuerbares Vermögen	CHF 0	CHF 270'000*
Steuerrechnung Uster (Kt. ZH)		
Gemeindesteuer	CHF 11'052	CHF 10'008
Kantonssteuer	CHF 9'769	CHF 8'846
Kopfsteuer	CHF 48	CHF 48
Bundessteuer	CHF 6'838	CHF 5'416
Total	CHF 27'707	CHF 23'714
Zusätzliche Steuerausgaben	CHF 3'993	

*Annahme, dass die Eigenmittel welche beim Kauf eingebracht wurden noch mit diesem Betrag vorhanden sind.

Neubewertung ab 01.01.26 im Kanton ZH

Durchschnittswerte über den ganzen Kanton

	EFH	STWE	MFH
Vermögenssteuerwerte	+48%	+48%	+41%
Eigenmietwerte	+11%	+10%	Unverändert (Vergleichsmiete ./. 30%)

Eigenmietwerte von EFH & STWE

EMW = Vermögenssteuerwert * Ableitungssatz

Bisher

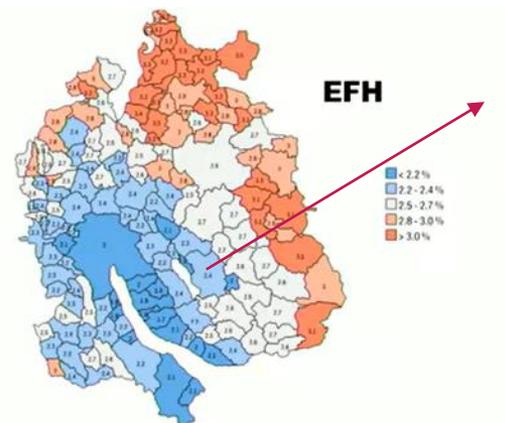
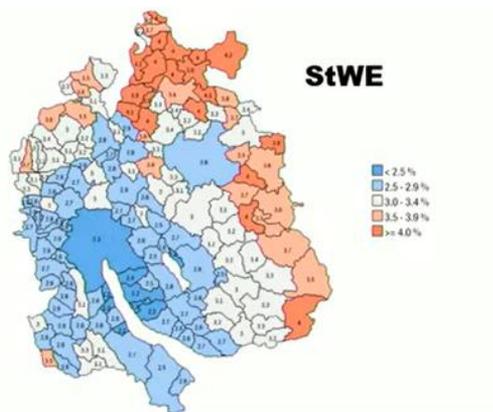
EFH -> Einheitlich für ganzen Kanton 3.5%

STWE -> Einheitlich für ganzen Kanton 4.25%

Neu ab 2026

EFH -> individuell pro Gemeinde 1.7% - 3.5%

STWE -> Individuell pro Gemeinde 2.1% - 4.2%



Uster wäre
neu 2.2-2.4%

Beispiel EFH Uster / ab 2026

Erhöhung Steuerwert und Eigenmietwert gem. Neubewertung
ab 01.01.2026

Die Steuer- und Eigenmietwerte ändern sich wie folgt*

	heute	ab 2026
Vermögenssteuerwert +48%	CHF 910'000	CHF 1'346'000
Eigenmietwert + 1.42%	CHF 31'850	CHF 32'304
Hyp. Zinsen (1.4%)	CHF 14'560	CHF 14'560
NK (20% vom EMW)	CHF 6'370	CHF 6'460
Steuerbarer Ertrag	CHF 10'920	CHF 11'284
Differenz von heute zu 2026		CHF 364

*Annahme basiert auf den Durchschnittswerten und Grafik auf vorherigem Slide, kann je nach Kunde (wann wurde gekauft, Ort, Lageklasse etc) unterschiedlich ausfallen

Beispiel EFH Uster / ab 2026

Erhöhung Steuerwert und Eigenmietwert gem.
Neubewertung ab 01.01.2026

Somit ergibt sich in der Steuererklärung folgendes
Vermögensbild:

	heute	ab 2026
Vermögenssteuerwert	CHF 910'000	CHF 1'346'000
Schulden	CHF 1'040'000	CHF 1'040'000
Vermögen/ Schulden in Steuererklärung	- CHF 130'000	+ CHF 306'000

Fazit

- Je nach Kaufdatum und Wohnregion kann die Anpassung per 2026 einen grossen Einfluss haben
- In unserem gerechneten Beispiel ist die Auswirkung auf den Eigenmietwert sehr minim
- Es wird aber Beispiele geben, wo der Unterschied ziemlich massiv ausfallen wird, welcher dann auch schmerzhaft auf die Steuerrechnung sein wird
- Bei solchen Situationen in Kombination mit einer pensionierten Person, spricht der Kanton von Härtefällen, welche Individuell angeschaut werden können
- In unserem gerechneten Beispiel wäre der Vermögenssteuerwert einiges höher, jedoch hat dies kein grossen Einfluss auf die Steuerrechnung
- Nach wie vor kann man das ganze Thema rund um den Eigenmietwert bzw. ob die Hypothek nun amortisieren werden soll oder nicht, nicht Pauschal beantworten
- Es gibt kein richtig oder falsch, es muss für jeden einzelnen Kunden stimmen