

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

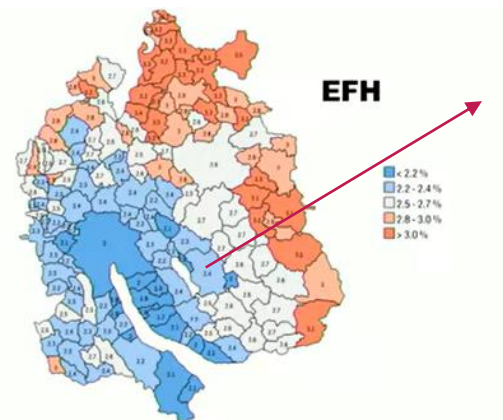
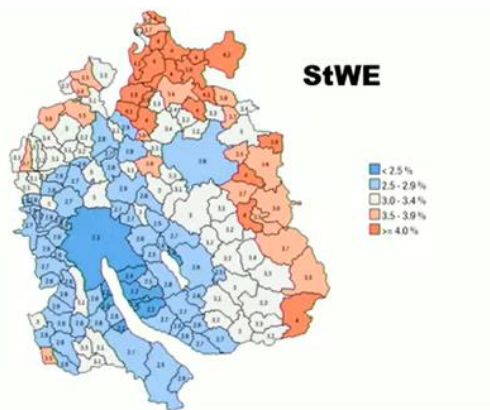
EFH -> Einheitlich für ganzen Kanton 3.5%

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