



Steuern: MFH und Geschäftshäuser

Grundsätze

Grundsätzlich werden Liegenschaften, die im Privatvermögen gehalten werden, für Vermögenssteuerzwecke in der Steuerdeklaration mit dem Steuerwert berücksichtigt. Dieser Wert ist ein amtlicher Wert. Die zuständige Behörde ermittelt gestützt auf den Verkehrswert diesen sogenannten Steuerwert. Im Kanton Zürich ermittelt das Gemeindesteueramt den Wert. Je nach Kanton basiert die Ermittlung auf einem Formelwert oder einer Schätzung.

Handelt es sich hingegen um ein Mehrfamilien- oder Geschäftshaus, wird für die Ermittlung der Vermögenssteuer ausnahmslos der kapitalisierte Mietertrag als Ertragswert herangezogen (im Folgenden «Vermögenssteuerwert» genannt). Folgende Erläuterungen beziehen sich ausschliesslich auf Liegenschaften, die im Kanton Zürich liegen.

Definitionen

Um ein Mehrfamilienhaus handelt es sich, wenn sich in der Liegenschaft mehr als eine Wohnung befindet und die einzelnen Wohnungen nicht Stockwerkeigentum sind. Eine Liegenschaft gilt als Geschäftshaus, wenn der Liegenschaftenertrag überwiegend durch die geschäftliche Nutzung bestimmt wird. Exemplarisch hierfür ist ein Haus, in dem sich vorwiegend Ladengeschäfte und/oder Büroräumlichkeiten befinden und der Wohnanteil gering ist.

Vermögenssteuerwert

Kernelement der Bewertung von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern ist der Bruttojahresertrag, der mit 7,05 % kapitalisiert wird. Der Substanzwert bleibt unberücksichtigt. Als Formel dargestellt berechnet sich der Vermögenssteuerwert wie folgt: $\text{massgeblicher Ertrag für die Kapitalisierung} \times 100/7,05$. Der Vermögenssteuerwert von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern wird jährlich neu ermittelt. Der vom Regierungsrat festgesetzte Kapitalisierungssatz von 7,05 % setzt sich aus dem Basiszinssatz und einem «Unkostenzuschlag» zusammen: Der Basiszinssatz berücksichtigt die aktuelle Zinssituation und die Zinserwartungen der Zukunft, wohingegen mit dem Zuschlag die Verwaltungs- und Betriebskosten sowie die Bildung von Rücklagen für den Liegenschaftenunterhalt einberechnet werden.

Die Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen stellt den Bruttojahresertrag (inklusive Nebenkosten wie Unterhaltskosten und Abgaben) dar. Soweit ein Ladengeschäft oder eine Wohnung vom Liegenschaftseigentümer selbst genutzt wird, ist der entsprechende Mietwert resp. Eigenmietwert zum Bruttojahresertrag dazu zu zählen.

Nicht zum massgeblichen Ertrag und deshalb vom Bruttojahresertrag abzuziehen sind die von den Mietern erbrachten Entschädigungen für Nebenkosten wie Warmwasser, Heizung oder Treppenhausreinigung. Der wie beschrieben ermittelte Liegenschaftenertrag ist noch zu kür-



zen um Kehrlichtgebühren, Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen sowie Gebühren für Abwasser/Wasser/Abwasserreinigung. Nach diesen Subtraktionen erhält man den für die Kapitalisierung massgeblichen Ertrag. Aus Vereinfachungsgründen kann auch lediglich die Kaltmiete berücksichtigt werden. Unter Kaltmiete ist der Mietzins ohne Nebenkosten zu verstehen.

Mit dem «Hilfsblatt zur Berechnung des Vermögenssteuerwertes bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern» stellt das Steueramt der Stadt Zürich ein nützliches Werkzeug zur korrekten Ermittlung des Vermögenssteuerwertes zur Verfügung.
Der gemäss Hilfsblatt berechnete Ertragswert darf auf volle CHF 1000 abgerundet werden.

Liegenschaftenerhalt

Im Kanton Zürich kann als gewöhnlicher Liegenschaftenerhalt eine Pauschale von 20 % des jährlichen Bruttomietetrages in Abzug gebracht werden. Dieser Grundsatz erfährt bei Liegenschaften im Privatvermögen jedoch in folgendem Falle eine Ausnahme: Wird die Liegenschaft von Dritten überwiegend geschäftlich genutzt (stammen also mehr als 50 % der gesamten Mieteinnahmen aus geschäftlicher Nutzung), sind nur die effektiven Kosten zum Abzug zugelassen.