

# ZH\_STEUERREKURSGERICHT ST.2012.94 vom 14. Oktober 2011

ZH Steuerrekursgericht, 2011-10-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_steuerekursgericht\\_ST.2012.94](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_ST.2012.94)

FR: ZH\_STEUERREKURSGERICHT ST.2012.94 du 14 octobre 2011

IT: ZH\_STEUERREKURSGERICHT ST.2012.94 del 14 ottobre 2011

## Regeste

Der Vermögenssteuerwert einer ausserhalb des Kantons gelegenen Liegenschaft wird grundsätzlich durch Umrechnung des ausserkantonalen Steuerwerts mit den Repartitionsfaktoren der Schweizerischen Steuerkonferenz ermittelt. Dies gilt auch für Ertragswertliegenschaften (Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser), die ohne Verletzung des interkantonalen Doppelbesteuerungsverbots nach der Zürcher Weisung ermittelt werden könnten und dürften. Von dieser Bewertungsregel ist abzuweichen, wenn der nach den gleichen Kriterien ermittelte ausserkantonale Vermögenssteuerwert gleich hoch oder höher ist als der Wert, der sich bei Anwendung der Zürcher Liegenschaftenbewertungsweise ergäbe, falls der Repartitionswert am ausserkantonalen Lageort des Grundstücks höher ist. Denn es unsinnig, einen bereits dem Zürcher Niveau entsprechenden Formelwert einzig wegen unterschiedlicher Repartitionsfaktoren zusätzlich zu erhöhen.

## Erwägungen

### E. 2

ST.2012.94

- 8 - mit vergleichbaren Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt ist die Bewertung gemäss der Zürcher Methode die geeignetste Methode, um zu tiefe oder zu hohe ausserkantonale Steuerwerte dem Zürcher Niveau anzupassen. Sie darf aber nur zur Bestimmung des satzbestimmenden Vermögenssteuerwerts angewendet werden, weil für die Verlegung der Schuldzinsen die Anwendung der Repartitionsfaktoren zwingend vorgeschrieben ist. c) Was das kantonale Steueramt für die ausnahmslose Anwendung der Repartitionsfaktoren als Hilfsgrösse zur Ermittlung des im Kanton Zürich für die Satzbestimmung massgebenden Vermögenssteuerwerts ausserkantonaler Liegenschaften ins Feld führt, vermag nicht zu überzeugen, weil die besonderen Verhältnisse des vorliegenden Falles nicht gebührend berücksichtigt wurden. Es erwähnt lediglich, dass die zürcherischen Gerichtsstellen bis anhin die Praxis des kantonalen Steueramts stets geschützt hätten. Dies trifft zwar zu (Steuerrekurskommission III, 19. März 2002;

### E. 3

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Rekursverfahrens dem Rekursgegner aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). 2 ST.2012.94

- 11 -