

# ZH\_STEUERREKURSGERICHT ST.2024.246 vom 8. Dezember 2025

ZH Steuerrekursgericht, 2025-12-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_steuerekursgericht\\_ST.2024.246](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_ST.2024.246)

FR: ZH\_STEUERREKURSGERICHT ST.2024.246 du 8 décembre 2025

IT: ZH\_STEUERREKURSGERICHT ST.2024.246 del 8 dicembre 2025

## Regeste

Der Vermögenssteuerwert einer ausserhalb des Kantons gelegenen Liegenschaft wird grundsätzlich durch Umrechnung des ausserkantonalen Steuerwerts mit den Repartitionsfaktoren der SSK ermittelt. Der Repartitionsfaktor für den Kanton Genf beträgt für das strittige Jahr 145. Das LIPP sieht für Einfamilienhäuser (villas) die periodische individuelle Bewertung durch eine Expertenkommission vor. Für die Liegenschaft der Pflichtigen fand eine solche Bewertung seit Erwerb im Jahr 2003 allerdings nicht statt, weshalb gemäss Gesetz nunmehr seit fast zwei Jahrzehnten auf den ursprünglichen Kaufpreis abzustellen ist. Durch das LEFI wurde dieser Wert 2019 immerhin um 7 Prozent erhöht. Gemäss Auskunft der Steuerverwaltung des Kantons Genf ist der Repartitionswert der SSK von 145 auf diesen Wert anzuwenden. Im Kanton Genf wird auf den Schätzwert (bzw. Kaufpreis) bei einer andauernden Nutzung durch den gleichen Eigentümer ein weiterer Abzug gewährt (4 Prozent pro Jahr, maximal 40 Prozent; so genanntes "abattement"). Der Kanton Zürich kennt diesen Abzug nicht, weshalb die Pflichtigen sich hier auch nicht darauf berufen können. Abweisung.

## Erwägungen

### E. 2

ST.2024.246

- 11 - Absenkung der Vermögenssteuerwerte auf 70 Prozent des Verkehrswerts gemäss Fest- legung im Belegenheitskanton im Kanton Zürich, wie sie die Pflichtigen behaupten, wäre mit dem StG nicht zu vereinbaren. b) aa) Eine abweichende Beurteilung der Steuerbehörde in einer oder mehreren Vorperioden kann grundsätzlich nicht zu einer ungesetzlichen Einschätzung führen. Die Berufung auf Treu und Glauben setzt ohnehin die Vornahme nachteiliger Dispositionen voraus. Worin solche Dispositionen bestanden haben sollen, ist nicht ersichtlich. Ebenso wenig war die Steuerkommissarin gehalten, die Pflichtigen im Einspracheverfahren über das Telefonat mit der ausserkantonalen Steuerverwaltung zu informieren, denn der In- halt der Auskunft deckte sich mit den Informationen, über die die Pflichtigen ohnehin schon verfügten oder bei pflichtgemässer Sorgfalt ohne Weiteres hätten in Erfahrung bringen können: Den Walliser Vermögenssteuerwert der Liegenschaft in E haben die Pflichtigen eigenhändig in die Genfer Steuererklärung übertragen. Ein Gesuch um Ak- teneinsicht liegt dem Steuerrekursgericht denn auch nicht vor. bb) Soweit sich die Pflichtigen schliesslich (sinngemäss) auf den Grundsatz der speziellen Rechtsgleichheit berufen, weil die Anwendung der Weisung 2009 zufolge Zei- tablaufs im Kanton Zürich in den letzten Jahren notorischerweise allgemein zu einer Un- terbewertung – nach Behauptung der Pflichtigen sollen die Vermögenssteuerwerte hier- orts generell um 30% unter dem

Verkehrswert liegen – geführt habe, so sind sie darauf hinzuweisen, dass der Regierungsrat eben dieses Problem erkannt und mit der im kommenden Jahr in Kraft tretenden Weisung 2026 (Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 vom 28. August 2024) eine (deutliche) Anpassung nach oben veranlasst hat. Nach den oben zitierten Grundsätzen kommt eine vom Gesetz abweichende Behandlung der Pflichtigen damit nicht in Frage. Einem offenbar niedrigeren Bewertungsniveau wurde vorliegend ohnehin schon durch die Anwendung des zürcherischen Repartitionswerts von 115 Prozent Rechnung getragen. Nach alledem ist der Rekurs abzuweisen.

### **E. 3**

Die Kosten des Verfahrens sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführern/Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG; § 151 Abs. 1 StG). 2 ST.2024.246

- 12 -

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.