
Bundesgericht bleibt hart

Seit der Regierungsrat im Februar 2024 die Weisung 2025 erliess (später umbenannt in Weisung 2026), kämpfte der Hauseigentümerverband zunächst politisch und später auf dem Rechtsweg gegen dieselbe. Es ging vereinfachend gesagt einerseits darum, zu verhindern, dass sämtliche Liegenschaften über einen Kamm geschoren werden. Andererseits darum, dass nicht jeder einzelne Hauseigentümer individuell gegen die Neubewertung seiner Liegenschaft Einsprache erheben muss. Juristisch stand aber eine ganz andere Fragen im Vordergrund: Ob die genannte Weisung überhaupt angefochten werden kann.

Das Verwaltungsgericht beschloss im Juni 2025, auf die Beschwerde nicht einzutreten. Es handle sich bei der Weisung nicht um eine selbständig anfechtbare Rechtsverordnung, sondern vielmehr um eine "Verwaltungsverordnung mit Aussenwirkung". Der HEV Kanton Zürich, dessen Präsident Hans Egloff und der Schreibende erhoben dagegen im Juli 2025 Beschwerde ans Bundesgericht.

Seither hat sich die Rechtslage durch die Abschaffung des Eigenmietwertes zwar grundsätzlich verändert, nicht aber was die Erhöhung der Vermögenswerte anbelangt. Der Entscheid des Bundesgerichtes wurde daher mit unverminderter Spannung erwartet. Das Urteil erging am 16. Dezember 2025. Seine 23 Seiten enthalten aber kein Weihnachtsgeschenk an die Hauseigentümer. Zwar anerkennt das Bundesgericht, dass seine Rechtsprechung zu den Verwaltungsverordnungen in der Lehre auf Kritik stosse, sieht aber letztlich keinen Anlass, von seiner bisherigen Praxis abzuweichen. Seiner Auffassung nach trägt die Weisung 2026 der Individualität der Bauten mit den "detailreichen Ausführungsbestimmungen" Rechnung und ist als Verwaltungs- und nicht als Rechtsverordnung zu betrachten. Das bedeutet, dass sie nicht auf ihre Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht überprüfbar ist, weswegen das Gericht nicht auf die Beschwerde eintritt.

Fazit: Der Eigenmietwert verschwindet voraussichtlich Ende 2027 und bleibt bis dahin unverändert. Für die ab der Steuerperiode 2026 bevorstehende Erhöhung der Vermögenswerte steht Ihnen unsere Schätzungsabteilung gerne zur Verfügung.

Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich