



## Entscheid

8. Dezember 2025

Mitwirkend:

Einzelrichter Hans Heinrich Knüsli und Gerichtsschreiber Georges Frick

In Sachen

1. **A**,  
Steuergemeinde B,
2. **C**,  
Steuergemeinde B,

**Rekurrenten,**

gegen

**Kanton Zürich,**

vertreten durch das kant. Steueramt, Zürich Süd,  
Bändliweg 21, Postfach, 8090 Zürich,

**Rekursgegner,**

betreffend

**Staats- und Gemeindesteuern 2022**

hat sich ergeben:

A. A und C (nachfolgend die Pflichtigen) kauften im Jahr 2003 an der rue ... 24 in D im Kanton Genf für Fr. 1'500'000.- ein Einfamilienhaus und begründeten dort ihren gemeinsamen Wohnsitz. Weitere Liegenschaften besitzen sie an der rue ... in E (Kanton Wallis), an der ...strasse 23 in B und direkt an der Grenze zu Genf bzw. zur Schweiz an der route ... in F (Frankreich). In ihrer im Wohnsitzkanton Genf für die Steuerperiode 2022 eingereichten Steuererklärung deklarierten die Pflichtigen für die Liegenschaft in D einen Wert gemäss Steuerschätzung ("Capital selon estimation fiscale") von Fr. 1'605'000.- und für die Ferienliegenschaft in E einen solchen von Fr. 188'477.-. In der rechts daneben liegenden Kolonne bezifferten sie den Abzug für andauernd durch den Eigentümer selbst bewohnte Liegenschaften (so genanntes "abattement" bzw. Eigentümmerrabatt; vgl. Art. 50 des Genfer Steuergesetzes für natürliche Personen, Loi sur l'imposition des personnes physiques vom 27. September 2009 [LIPP]) für beide Liegenschaften mit 40 Prozent. Das "abattement" erhöht sich gemäss dem genannten Gesetzesartikel um vier Prozent pro Jahr bis zu einem Maximum von 40 Prozent, solange ein Eigentümer seine Liegenschaft ununterbrochen bewohnt. In der nächsten Kolonne mit der Überschrift "Capital après abattement" gaben sie die im Kanton Genf für die Berechnung der Vermögenssteuer massgeblichen, nach unten korrigierten Werte mit Fr. 963'000.- (D) bzw. Fr. 113'086.- (E) an. Gleich verfahren sie mit der knapp jenseits der Grenze in Frankreich belegenen selbstgenutzten Liegenschaft (Steuerschätzung von Fr. 144'674.-; abattement 40 Prozent; im Kanton Genf massgeblicher Vermögenssteuerwert nach "abattement" Fr. 86'804.-). Der Vermögenssteuerwert der vermieteten Liegenschaft an der ...strasse 23 in B betrug gemäss Selbstdeklaration Fr. 1'558'000.-.

Im Kanton Zürich ging die Steuererklärung der Pflichtigen im Dezember 2023 ein. Neben dem handschriftlich ausgefüllten Zürcher Hauptformular mit dem Hilfsblatt "Berufsauslagen 2022" reichten die Pflichtigen eine Kopie der Genfer Steuererklärung ein. Das kantonale Steueramt schätzte die Pflichtigen in der Folge für die Steuerperiode 2022 am 22. Mai 2024 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 82'200.- (satzbestimmend Fr. 358'500.-) und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 702'000.- (satzbestimmend Fr. 2'046'000.-) ein.

Auf der Grundlage einer Steuermeldung aus dem Kanton Genf rechnete die hiesige Steuerbehörde dabei die Steuerschätzwerte der Liegenschaften aus der Kolonne der Steuerschätzwerte "Capital selon estimation fiscale" anhand der mit Kreisschreiben 22 vom 22. März 2018 der Schweizerischen Steuerkonferenz SSK (Stand 2020; Kreisschreiben SSK) publizierten Umrechnungsfaktoren (so genannte Repartitionswerte) zunächst auf das gesamtschweizerische Bewertungsniveau hoch und in einem zweiten Schritt auf das Bewertungsniveau des Kantons Zürich hinunter. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind im interkantonalen Verhältnis sämtliche Aktiven, jedenfalls für die Schuldzinsenverlegung, von allen beteiligten Kantonen nach übereinstimmenden Regeln zu bewerten. Da Grundstücke in den Kantonen unterschiedlich bewertet werden, ist aus Gründen einer korrekten Ausscheidung und sachgemässen Besteuerung eine einheitliche Referenzgrösse zu bestimmen. Dazu werden sogenannte Repartitionswerte herangezogen. Anhand einer gesamtschweizerischen Erhebung werden die erzielten Grundstückverkaufserlöse mit den jeweiligen kantonalen Steuerwerten verglichen und daraus die interkantonalen Repartitionswerte berechnet (Titel 1 des Kreisschreibens SSK "Allgemeines"). Der Repartitionswert für den Kanton Genf beträgt für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ab Steuerperiode 2020 145 Prozent, derjenige für den Kanton Wallis 170 und derjenige für den Kanton Zürich 115 Prozent. Bei der ausländischen Liegenschaft (Frankreich) fand keine Umrechnung statt.

Die Vermögenssteuerwerte im Kanton Zürich präsentierten sich somit wie folgt:

D (GE)

Steuerschätzwert Kanton Genf	Fr. 1'605'000.-
Umrechnung auf Einheitsniveau (Faktor 1.45)	Fr. 2'327'250.-
Zurückrechnung Kanton Zürich (Faktor 1.15)	Fr. 2'023'696.-

E (VS)

Vermögenssteuerwert Kanton Wallis	Fr. 188'470.-
Umrechnung auf Einheitsniveau (Faktor 1.7)	Fr. 320'399.-
Zurückrechnung Kanton Zürich (Faktor 1.15)	Fr. 278'608.-

F (Ausland, Frankreich)

Steuerschätzwert Kanton Genf	Fr. 144'674.-
Vermögenssteuerwert Kanton Zürich	Fr. 144'674.-

Die Vermögenssteuerwerte für den Kanton Zürich wurden durch die Steuerkommissärin verwendet, um das satzbestimmende Vermögen (neu) bzw. das in den Kanton Genf auszuscheidende Vermögen (vor Schuldenabzug) zu berechnen. Die auf das gesamtschweizerische Einheitsniveau hochgerechneten Werte fanden sodann im Rahmen der Ermittlung der korrekten Schulden- und Schuldzinsverteilung ebenfalls Eingang in die durch die Steuerkommissärin vorgenommene Steuerausscheidung.

B. Mit Einsprache vom 10. Juni 2024 nahmen die Pflichtigen den Standpunkt ein, die Repartitionswerte aus dem Kreisschreiben SSK würden sich auf den Genfer Vermögenssteuerwert nach Abzug des "abattements" beziehen. Der Kanton Zürich habe seiner Berechnung deshalb nicht den Steuerschätzwert ("Capital selon estimation fiscale") sondern den Wert nach Gewährung des Eigentüterrabatts ("Capital après abattement") zugrunde zu legen.

Das kantonale Steueramt forderte die Pflichtigen am 20. Juni 2024 auf, für die beiden Liegenschaften im Kanton Wallis und im Kanton Genf bis zum 25. Juli 2024 je eine Kopie der gültigen (kantonalen) Liegenschaftsbewertungen einzureichen. Mit E-Mail vom 19. September 2024 versprach der Pflichtige, die Unterlagen beizubringen. Nachdem die Pflichtigen bis zum 30. Oktober 2024 untätig geblieben waren, erkundigte sich die Steuerkommissärin bei der Steuerverwaltung des Kantons Wallis nach dem gültigen Vermögenssteuerwert der Liegenschaft in E. Die zuständige Einschätzerin bestätigte daraufhin per E-Mail den im Kanton Wallis gültigen Vermögenssteuerwert von Fr. 188'470.-. Der Steuermeldung des Kantons Genf war zu entnehmen, dass dieser die Repartitionsfaktoren im Rahmen der interkantonalen Steuerausscheidung auf den Steuerschätzwert vor Abzug des Eigentüterrabatts angewendet hatte.

Mit Entscheid vom 8. November 2024 wies das kantonale Steueramt die Einsprache ab.

C. Mit Rekurs beantragten die Pflichtigen wie schon mit Einsprache die Anpassung der zürcherischen Vermögenssteuerwerte durch Zugrundelegung der Steuerschätzwerte des Kantons Genf bzw. des Kantons Wallis nach Gewährung des Eigentüterrabatts im Rahmen der Festlegung des satzbestimmenden Vermögens. Mit der

durch die Steuerverwaltung des Kantons Genf vorgegebene Schulden- und Schuldzinsverlegung erklärten sie sich hingegen ausdrücklich einverstanden.

Das kantonale Steueramt schloss in der Rekursantwort vom 17. Dezember 2024 auf Abweisung des Rechtsmittels.

Mit Schreiben vom 1. April 2025 reichten die Pflichtigen eine Kopie ihres Einspracheschreibens vom 10. Juni 2024 sowie eine durch ihren vormaligen Vertreter im Einspracheverfahren betreffend die Steuerperioden 2015 und 2016 eingereichte Stellungnahme vom 1. Oktober 2019 ein.

Am 10. Oktober 2025 erkundigte sich der Referent der zweiten Abteilung des Steuerrekursgerichts bei der Sekretärin der Schweizerischen Steuerkonferenz, G, danach, ob der Genfer Repartitionswert gemäss Kreisschreiben SSK von 145 Prozent sich auf die Steuerschätzwerte oder auf die Werte nach Gewährung des Eigentüterrabatts ("abattement") beziehe. Die Sekretärin erklärte mit E-Mail vom 10. Oktober 2025, dass das Berechnungsmodell des Kreisschreibens SSK auf 100 Prozent der Referenzgrösse basiere. Mit Referenzgrösse sei dabei der Kanton mit dem tiefsten Medianwert gemeint. Der Medianwert (also der Mittelwert) eines Kantons werde ermittelt, indem von den in einem Kanton während einer bestimmten Zeitspanne verkauften Immobilien der Verkaufspreis und der Steuerwert erhoben würden. Es werde also berechnet, wieviel tiefer die Schätzwerte als die gemittelten Veräusserungserlöse seien. Der Median gebe somit über das Verhältnis Steuerwert zu Veräusserungserlös Auskunft. Für denjenigen Kanton, der den tiefsten Medianwert ausweise, werde seit der Steuerperiode 2019 als Referenzgrösse 100 Prozent festgesetzt. Die von den anderen Kantonen ermittelten Referenzgrössen würden im gleichen Verhältnis angepasst. Mit diesem Verfahren könnten die kantonal sehr unterschiedlichen Liegenschaftsbewertungen interkantonal angepasst werden. Die so ermittelten Repartitionswerte lägen in aller Regel unter den Verkehrswerten.

Die Frage nach der konkreten Berechnung des Genfer Repartitionswerts wurde durch das E-Mail nicht beantwortet. Nach einer weiteren Nachfrage verwies die Sekretärin der SSK den Referenten an die Steuerverwaltung des Kantons Genf. Am 24. Oktober 2025 teilte der zuständige Mitarbeiter der Abteilung Immobilienbewertung der

Steuerverwaltung des Kantons Genf mit, dass Grundlage des Repartitionswerts die Steuerschätzung *vor* Gewährung des Eigentüterrabatts bilde.

Die Pflichtigen liessen sich zum Beweisergebnis (Telefonnotizen, E-Mails) in-  
nert Frist nicht vernehmen. Das Verfahren erweist sich somit als spruchreif.

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. a) aa) Der Vermögenssteuer unterliegt das gesamte Reinvermögen (§ 38 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 [StG]). Natürliche Personen sind aufgrund persönlicher Zugehörigkeit in der Schweiz bzw. im Kanton Zürich steuerpflichtig, wenn sie ihren steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt im Kanton haben (§ 3 Abs. 1 StG). Bei persönlicher Zugehörigkeit ist die Steuerpflicht unbeschränkt; sie erstreckt sich aber nicht auf Geschäftsbetriebe, Betriebsstätten und Grundstücke ausserhalb der Schweiz bzw. ausserhalb des Kantons (§ 4 Abs. 1 StG). Die natürlichen Personen, die nur für einen Teil ihres Einkommens bzw. ihres Vermögens in der Schweiz bzw. im Kanton steuerpflichtig sind, entrichten die Steuer für die in der Schweiz bzw. im Kanton steuerbaren Werte nach dem Steuersatz, der ihrem gesamten Einkommen bzw. ihrem gesamten Vermögen entspricht (§ 6 Abs. 1 StG). Art. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) garantiert die kantonale Souveränität. Als steuerrechtlicher Ausfluss dieser Garantie sind die Kantone berechtigt, Steuern zu erheben, soweit andere Verfassungsbestimmungen diese Kompetenz nicht dem Bund einräumen bzw. die Kompetenz der Kantone nicht einengen.

bb) aa) Das Vermögen wird im Kanton Zürich zum Verkehrswert bewertet (§ 39 Abs. 1 StG). Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Dienstanweisungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessen Rechnung zu tragen ist. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen. Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem

höheren Vermögenssteuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90 Prozent des effektiven Marktwertes anzustreben (§ 39 Abs. 3 und 4 StG). Der Regierungsrat hat u.a. gestützt auf diese Bestimmung die Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 vom 12. August 2009 (Weisung 2009) erlassen. Die Weisung 2009 ist auf im Kanton belegene Liegenschaften gemünzt. Die Erstellung der Pläne mit den Lageklassen pro Gemeinde für die Ermittlung des Landwerts, die Festlegung des Bewertungsniveaus sowie der Rückgriff auf die Daten der kantonalen Gebäudeversicherung für die Bewertung der Gebäude beziehen sich ausschliesslich auf das zürcherische Kantonsgebiet. Weder Gesetz noch Weisung enthalten Bestimmungen über die Bewertung von ausserkantonalen bzw. ausländischen Liegenschaften. Die zürcherischen Behörden übernehmen deshalb zur Ermittlung des Steuersatzes zweckmässigerweise die Vermögenssteuerwerte der Belegenheitskantone und rechnen sie mit Hilfe der im Kreisschreiben SSK aufgeführten Repartitionswerte auf das hiesige Bewertungsniveau um (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4.A., 2021, § 39 N 56 StG). Die Repartitionswerte werden wie gesehen durch den Vergleich von effektiven Immobilientransaktionen mit den jeweiligen (kantonalen) Vermögenssteuerwerten ermittelt und immer wieder an das Preis- bzw. Bewertungsniveau angepasst. Eine Veränderung des ausserkantonalen Ausgangs-Vermögenssteuerwerts drängt sich nur ganz ausnahmsweise auf, wenn seine Fehlerhaftigkeit auch bei korrekter Anwendung der ausserkantonalen Bewertungsregeln in offensichtlicher Weise ins Auge sticht (vgl. hierzu StRG, 10. Juli 2013, 2 ST.2012.94 m.w.H.). Ansonst ist ohne Weiteres zu erwarten, dass die Steuerpflichtigen sich gegen eine aus ihrer Sicht zu hohe Bewertung im Belegenheitskanton dort mittels Beibringung von Beweismitteln und u.U. Erhebung von Rechtsmitteln tatkräftig wehren. Das Rechtsschutzinteresse in Bezug auf die Vermögensbesteuerung ist dort um ein Vielfaches höher, da sich der Vermögenssteuerwert nicht nur auf den Steuersatz, sondern auf die Bemessungsgrundlage selbst direkt auswirkt. Wenn Steuerpflichtige einen zu hohen Wert mit Blick auf die für sie evtl. vorteilhaftere Schulden- und Schuldzinsverlegung im Belegenheitskanton (vgl. hierzu unter lit. b hiernach) akzeptieren, haben sie die Folgen bei der Satzbestimmung des Gesamtvermögens im anderen Kanton selbstredend hinzunehmen, andernfalls sie sich dem Vorwurf widersprüchlichen Verhaltens aussetzen würden.

bb) Im Kanton Genf werden die Liegenschaften, die nicht vermietet werden, insbesondere Villen, Parks, Ziergärten sowie Stockwerkeigentumswohnungen

geschätzt, und zwar unter Berücksichtigung der Kosten für deren Errichtung, ihres Zustands, ihres Alters, möglicher Immissionen, ihrer Lage, der darauf lastenden Servituten und der darauf geschuldeten Grundsteuern sowie zeitnaher Vergleichs-handänderungen (ausser die entsprechenden Preise der Vergleichsobjekte erwiesen sich als spekulativ, Art. 50 lit. e LIPP). Die Schätzungen dieser Liegenschaften erfolgen individuell und periodisch durch externe Expertenkommissionen (deren Mitglieder über Diplome im Bereich Immobilienschätzung verfügen; Art. 52 Abs. 4 LIPP). Fehlt eine solche individuelle Schätzung, so ist auf den Kaufpreis abzustellen (Art. 52 Abs. 5 LIPP).

Die Genfer Vermögenssteuerwerte pro 2018 für diese Liegenschaften wurden durch das Gesetz über Steuerschätzungen bestimmter Liegenschaften, Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles vom 22. November 2018 (LEFI), pauschal bis 2028 um 7 Prozent erhöht (Art. 1 und 2). Art. 4 LEFI sieht davon indessen gewichtige Ausnahmen vor: So bleiben z.B. Liegenschaften, die ab 2008 durch Experten auf den Verkehrswert geschätzt wurden, von der Erhöhung verschont. Ein analoges Gesetz vom 22. November 2014 hatte die damals geltenden Schätzwerte auch für die Zukunft für anwendbar erklärt (unter Verzicht auf eine Erhöhung).

Auf dem amtlichen Schätzwert (bzw. in einem wohl nicht unbedeutenden Umfang) auf dem ursprünglichen Kaufpreis (zzgl. 7 Prozent) wird der eingangs erwähnte Eigentümerkstatt ("abattement") gewährt.

b) Die Abgrenzung der Steuerpflicht für Geschäftsbetriebe, Betriebsstätten und Grundstücke erfolgt im Kanton Zürich im Verhältnis zu den übrigen Kantonen und dem Ausland nach den Grundsätzen des Bundesrechts über das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung (§ 5 Abs. 3 StG). Bei der im vorliegenden Verfahren nicht umstrittenen Verlegung der Schulden und Schuldzinsen nach Lage der Aktiven sowie bei der Festlegung der Höhe der Eigenmietwerte ist es gemäss den durch das Bundesgericht aufgestellten Regeln, denen nota bene Verfassungsrang zukommt, zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung bzw. einer doppelten Nichtbesteuerung notwendig, dass die beteiligten Kantone jeweils vom identischen Wert ausgehen. Gemäss höchstgerichtlicher Rechtsprechung ist der durch den Belegenheitskanton ermittelte, gemäss Kreisschreiben SSK auf das schweizerische Niveau angehobene bzw. reduzierte Vermögenssteuerwert, bzw. der durch den Belegenheitskanton festgelegte Eigenmietwert in



verbindlicher Weise durch alle beteiligten Kantone anzuwenden (vgl. StRG, 11. Februar 2025, 2 DB.2022.118/2 ST.2022.161 m.w.H.; BGr, 18. Juli 2024, 9C\_722/2023).

c) aa) Die Einschätzungsbehörde würdigt den Sachverhalt grundsätzlich in jeder Steuerperiode neu und ist nicht an eine andere Beurteilung in einer früheren Steuerperiode gebunden (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VG zu §§ 119 - 131, Rz. 87 StG, mit zahlreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung).

bb) Der Umstand, dass andere Personen abweichend vom Gesetz bzw. von der dazu geltenden Rechtsprechung behandelt worden sind, gibt einem Steuerpflichtigen sodann keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, VB zu §§ 119-131 N. 111 ff. StG, auch zum Folgenden). Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht der Rücksichtnahme auf gleichmässige Rechtsanwendung vor. Nur wenn die Behörde die Aufgabe der in anderen Fällen geübten gesetzeswidrigen Praxis ablehnt, kann der Bürger verlangen, dass die gesetzeswidrige Begünstigung auch ihm gewährt wird (Gleichbehandlung im Unrecht, spezielle Rechtsgleichheit, StE 1993 B 27.5 Nr. 2). Dabei dürfen keine gewichtigen öffentlichen Interessen einer gesetzeswidrigen Rechtsanwendung entgegenstehen. Vorausgesetzt wird im Weiteren, dass sich die Behörde der Rechtswidrigkeit bewusst war und dennoch keine Anstalten traf, ihre Praxis zu ändern. Zudem hat derjenige, der eine rechtsungleiche Behandlung geltend macht, zu beweisen, dass und inwiefern die Behörde, die den angefochtenen Entscheid gefällt hat, in konkreten tatsächlich und rechtlich gleich liegenden Fällen anders entschieden habe. Dass die untere Behörde in einzelnen oder selbst in vielen Fällen vom Gesetz abgewichen ist, vermag im Übrigen grundsätzlich den Entscheid der Rechtmittelinstanz nicht zu präjudizieren, liegt doch deren Aufgabe gerade darin, dafür zu sorgen, dass das objektive Steuerrecht richtig angewendet und durchgesetzt wird. Das gilt jedenfalls so lange, als anzunehmen ist, die Rechtsauffassung der oberen Behörde werde im Anschluss an ihren Entscheid auch von der unteren Behörde befolgt.

2. a) Aufgrund der Steuermeldung aus dem Kanton Genf sowie der durch die Steuerkommissärin eingeholten Auskunft der Steuerverwaltung des Kantons Wallis be-  
laufen sich die kantonalen amtlichen Schätzwerte der Liegenschaften in D (Genf) und in E (Wallis) auf Fr. 1'605'000.- bzw. Fr. 188'470.-. Die Steuerkommissärin hat diese beiden

Werte unter Zuhilfenahme der einschlägigen, durch die SSK ermittelten Repartitions-  
werte für die Satzbestimmung im Kanton Zürich umgerechnet. Die Resultate werden  
rechnerisch durch die Pflichtigen nicht in Frage gestellt und erweisen sich im Übrigen als  
richtig. Ebenso unbestritten blieb die Aussage des Mitarbeiters der Steuerverwaltung  
des Kantons Genf, der für seinen Kanton geltende Repartitionswert von 145 Prozent  
beziehe sich auf den Steuerschätzwert vor Abzug des Eigentümrabatts ("abattement")  
von 40 Prozent. Nachdem das Zürcher Steuergesetz diesen Rabatt nicht kennt, besteht  
für dessen Berücksichtigung im Rahmen der Satzbestimmung bei einer ausserkantona-  
len Liegenschaft kein Raum, weder in Bezug auf den Kanton Wallis noch auf den Kanton  
Genf oder das Ausland (Frankreich). Es fehlt dafür von vornherein an der notwendigen  
gesetzlichen Grundlage.

Der amtliche Steuerschätzwert für die Liegenschaft in Genf lag in der betroffe-  
nen Steuerperiode nach knapp 20 Jahren nur wenig (genau genommen sieben Prozent)  
über dem ursprünglichen Kaufpreis. Eine individuelle Schätzung durch eine externe Ex-  
pertenkommission, welche in Art. 52 Abs. 4 LIPP vorgesehen ist, hat soweit aktenkundig  
nie stattgefunden. Der ursprüngliche Verkehrswert wurde gerade ein einziges Mal im  
Rahmen der pauschalen Anhebung der Genfer Schätzwerte im Jahr 2019 sanft ange-  
hoben (vgl. Art. 2 LIFE). Es darf als notorisch gelten, dass die Baulandpreise in Genf  
und Umgebung in dieser Zeitspanne in viel stärkerem Masse zugenommen haben. Es  
erstaunt deshalb nicht, dass der Genfer Repartitionswert auf immerhin 145 Prozent fest-  
gesetzt wurde.

Daran ändert auch nichts, dass das streitbetroffene Haus in einer Anflug-  
schneise eines internationalen Flughafens liegt, denn dieser Umstand dürfte bereits  
beim Ankauf in ähnlichem Ausmass einen preismindernden Einfluss gehabt haben wie  
in der Steuerperiode 2022. Einen Nachweis dafür, dass die Immobilienpreise gerade in  
der Anflugschneise prozentual weniger stark gestiegen sein sollen als anderswo im Kan-  
ton Genf, haben die Pflichtigen jedenfalls nicht erbracht. Ebenso wenig ist erstellt, dass  
die Pflichtigen das Haus nicht ordnungsgemäss unterhalten haben. Den amtlichen Wert  
der Walliser Liegenschaft haben die Pflichtigen gar überhaupt nicht in Frage gestellt.

Wie gesehen sind die dem Kanton Zürich durch die anderen Kantone gemelde-  
ten Werte in aller Regel ohne Weiteres verbindlich. Eine allfällige Änderung haben die  
Pflichtigen im Belegenheitskanton zu erwirken. Die Anordnung einer generellen

Absenkung der Vermögenssteuerwerte auf 70 Prozent des Verkehrswerts gemäss Festlegung 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 Steuerkommissärin gehalten, die Pflichtigen im Einspracheverfahren über das Telefonat mit der ausserkantonalen Steuerverwaltung zu informieren, denn der Inhalt 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 Akteneinsicht 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 Zeitablaufs im Kanton Zürich in den letzten Jahren notorischerweise allgemein zu einer Unterbewertung – nach Behauptung der Pflichtigen sollen die Vermögenssteuerwerte hierorts 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.

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

Demgemäss erkennt der Einzelrichter:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

[...]