

Kanton Basel-Landschaft  
Finanz- und Kirchendirektion  
z.H. Michael Chiesa  
Rheinstrasse 33b  
4410 Liestal



Liestal, 30. September 2021

**Vernehmlassung betreffend Änderung des Steuergesetzes (StG):  
«Wohnflächenerhebung zur systematischen Überprüfung der  
Eigenmietwerte»**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Lauber,  
sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Einladung zur Vernehmlassung. Die Sozialdemokratische Partei Baselland (SP) nimmt zur oben genannten Vorlage gerne Stellung.

*Allgemeine Bemerkungen zur Eigenmietwertbesteuerung im Kanton Basel-Landschaft*

Zur Wohneigentumsbesteuerung gibt es auf Verfassungsebene zwei Grundsätze, welche zu beachten sind: Erstens gilt die Rechtsgleichheit nach Art. 8 BV und in Konkretisierung die Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nach Art. 127 Abs. 2 BV („horizontale Steuergerechtigkeit“), mit welcher sicher zu stellen ist, dass Mieterinnen und Eigentümerinnen in vergleichbaren wirtschaftlichen Verhältnissen auch vergleichbar hoch besteuert werden. Deshalb orientieren sich die Eigenmietwerte grundsätzlich an den Marktmieten. Zweitens sieht die Bundesverfassung unter Art. 108 BV aber auch vor, dass das Wohneigentum zum Eigenbedarf gefördert wird. Deshalb werden auf der Marktmiete Abschläge für die Eigenmietwertbesteuerung gewährt. Diese Förderung darf aber nicht dazu führen, dass die horizontale Steuergerechtigkeit verletzt wird. Würde die Eigenmietwertbesteuerung wegfallen oder kommt sie zu tief zu stehen, bezahlen Mieterinnen und Mieter deutlich mehr Steuern als Eigentümerinnen und Eigentümer in vergleichbaren wirtschaftlichen Verhältnissen. Das entspräche nicht der Verfassung. Es ist daher zentral, dass der Kanton für Rechtsgleichheit und horizontale Steuergerechtigkeit sorgt.

Das Bundesgericht hat in jahrelanger Rechtsprechung festgehalten, dass der Eigenmietwert in jedem Einzelfall mindestens 60 Prozent der Marktmiete betragen muss. Das Baselbieter System, mit welchem die Eigenmietwerte nur im Durchschnitt 60 Prozent der Marktmiete betragen, ist somit untauglich und nicht rechtmässig. Der Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein ist an das Bundesgericht gelangt, welches mit Urteil vom 12. Januar 2017 den Kanton Basel-Landschaft für diese Praxis ein weiteres Mal gerügt und Abschnitte der Baselbieter Steuergesetzgebung aufgehoben hat.

**Sozialdemokratische Partei  
Baselland**

Rheinstrasse 17  
Postfach 86 · 4410 Liestal

Telefon 061 921 91 71

info@sp-bl.ch  
www.sp-bl.ch

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat ausserdem ergänzend zur Untergrenze des Bundesgerichtes eine Praxis entwickelt, nach der die direkten Bundessteuern einheitlich veranlagt werden können. So interveniert die ESTV, wenn die durchschnittlich ermittelten Eigenmietwerte unter 70 Prozent der Marktmiete liegen. Dies ist im Baselbiet der Fall. Somit kann festgehalten werden, dass der Kanton Basel-Landschaft sehr grosszügig mit den Wohneigentümerinnen und -eigentümer umgeht und die Mieterinnen und Mieter damit deutlich benachteiligt.

Die jahrelange Verzögerungstaktik – auch nach den Bundesgerichtsurteilen – ist nur mit politischen Gründen erklärbar. Ansonsten wäre die obengenannte Vorlage bereits wenige Monate nach dem Bundesgerichtsurteil zur Vernehmlassung gelangt und nicht erst nach über vier Jahren. Dass gewisse Angaben zur systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte fehlen, hätte früher auffallen müssen.

#### *Bemerkungen zur Vorlage*

Die SP ist damit einverstanden, dass der Kanton die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer des selbst genutzten Wohneigentums erhebt und dafür eine gesetzliche Grundlage geschaffen wird. Damit soll möglich werden, dass die Eigenmietwerte systematisch überprüft werden können. Ob sich dieses System in der Praxis bewährt, hängt wesentlich davon ab, ob auch die Median-Mietwerte korrekt und regelmässig ermittelt werden. In der Vorlage wird erwähnt, dass dabei auf Median-Mietwerte pro Gemeinde von Wüest Partner AG abgestellt wird. Es wird jedoch nicht ersichtlich, ob dabei nach Parametern wie Lage, Ausbau und Alter oder nur nach Gemeinde unterschieden wird. Werden diese Parameter nicht berücksichtigt, ist der Median-Mietwert pro Gemeinde eine sehr unscharfe Grösse. In der Vorlage wird zur Begründung, weshalb die Wohnflächen zusätzlich zu den Angaben im GWR neu erhoben werden sollen, erwähnt: „...dass falsche Quadratmeter-Angaben direkt mit dem Median-Wert multipliziert werden und dann zu verfälschten Korrekturen führen könnten“. Verfälschte Korrekturen der Eigenmietwerte würden aber auch entstehen, wenn die (neu) *korrekten* Quadratmeter-Angaben mit den *falschen* Median-Mieten multipliziert werden. In der Vorlage ist daher auch zu erläutern, mit welchen Mitteln die Finanzdirektion gedenkt, die Unschärfe der Median-Mieten pro Gemeinde auszugleichen und ob dafür allenfalls zusätzliche Daten erhoben werden müssen.

#### *Antrag zu § 27<sup>ter</sup> Abs. 6<sup>bis</sup> StG*

In den Erläuterungen zur Vorlage ist festgehalten, dass eine einmalige Anfrage aller Wohneigentümerinnen- und -eigentümer zu Beginn des Inkrafttretens der neuen Gesetzgebung vorgesehen ist. Danach bleibt unklar, wie die Behörden weiter vorgehen. Durch Um- und Ausbauten kann sich die Nettowohnfläche erheblich ändern. Wir beantragen daher eine regelmässige,

institutionalisierte Abfrage aller Wohneigentümerinnen und -eigentümer. Dies ist im StG zu verankern.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Die SP hat diese Vernehmlassungsantwort mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein koordiniert.

Mit freundlichen Grüssen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Miriam Locher', with a stylized flourish at the end.

Miriam Locher  
Präsidentin SP Baselland