



An den Grossen Rat

16.5026.02

FD/P165026

Basel, 24. Februar 2016

Regierungsratsbeschluss vom 2. Februar 2016

Interpellation Nr. 4 Christoph Haller betreffend „Neubewertung der Liegenschaften für selbstgenutztes Wohneigentum“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 3. Februar 2016)

„Mit Erstaunen durfte die Basler Öffentlichkeit vom Vorhaben des Finanzdepartementes Kenntnis nehmen, eine Neubewertung der Liegenschaften für selbstgenutztes Wohneigentum vorzunehmen. Das Finanzdepartement rechnet damit, dass sich infolge der Anpassung der Vermögenssteuerwerte die Eigenmietwerte um 30% erhöhen werden. Diese Massnahme kommt einer massiven faktischen Steuererhöhung gleich und wird Basel-Stadt im interkantonalen Steuerwettbewerb massiv benachteiligen. Da die vom Finanzdepartement vorgenommenen Prognosen zum Staatshaushalt kein Defizit vorsehen, drängt sich diese Massnahme auch aus finanzpolitischer Sicht nicht auf. Insbesondere die systematische Erhöhung der Eigenmietwerte als Pendant zu den Mietpreisen ist in keiner Weise gerechtfertigt. Dieser beträgt derzeit 4% des Steuerwerts, was angesichts des heutigen Zinsumfeldes und auch insbesondere im Vergleich zum für die Festlegung der Wohnungsmieten massgebenden Referenzzinssatz viel zu hoch ist.

Deshalb meine Fragen:

- Ist der Regierungsrat bereit, auf die vorgesehene Neubewertung der Liegenschaften für selbstgenutztes Wohneigentum zu verzichten?
- Falls auf die Neubewertung nicht verzichtet wird, ist der Regierungsrat bereit, den Zinssatz zur Bemessung des Eigenmietwertes auf eine marktübliche Höhe zu senken?

Christophe Haller“

Der Regierungsrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Gemäss § 22 Abs. 1 lit. a und b des kantonalen Steuergesetzes (StG) sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen steuerbar, insbesondere alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung sowie der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen. Die Besteuerung des Eigenmietwertes ist im Bundesrecht ebenfalls vorgesehen (Art. 7 Abs. 1 StHG und Art. 21 Abs. 1 Bst. b DBG).

Der Mietwert der eigenen Wohnung, der sog. Eigenmietwert, stellt kein fiktives, sondern ein echtes (Natural-)Einkommen in der Höhe des Mietzinses dar, den der Eigentümer bei der Vermietung seiner Liegenschaft erzielen könnte. Der Grundeigentümer, der sein Haus oder seine Wohnung

selber bewohnt, spart auf diese Weise Mietkosten. Der geldwerte Vorteil oder Nutzen, der ihm zukommt, liegt in der Miete, die er als Mieter für eine gleichwertige Liegenschaft entrichten müsste oder die er für seine Liegenschaft als Vermieter verlangen könnte. Der Bruttowert der Eigennutzung sollte deshalb der Marktmiete der selbst genutzten Liegenschaft entsprechen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts hat der Wert der Eigennutzung einem Preis zu entsprechen, zu dem ein Dritter eine Liegenschaft unter gleichen Verhältnissen gemietet hätte.

Für die Festsetzung des Mietwertes nach Marktwerten spricht auch das Gebot der rechtsgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen:

- Der Mieter muss für seine Wohnung eine Marktmiete entrichten. Die steuerliche Gleichbehandlung fordert ein Gleiches für den Eigentümer, umso mehr, als er die mit der Liegenschaft verbundenen Kosten in ihrer effektiven Höhe oder wenn für ihn günstiger mit einer Pauschale abziehen kann.
- Der Eigentümer, der sein Haus einem Dritten vermietet, hat die aus der Vermietung erzielten Mieterträge voll zu versteuern. Eine Mietwertfestsetzung unterhalb des Marktwertes würde somit eine Privilegierung der selbst nutzenden Eigentümer bedeuten.
- Die Vermögenserträge von Besitzern beweglicher Werte sind voll steuerbar; daher sollte auch das Grundeigentum mit einer angemessenen Verzinsung zur Besteuerung herangezogen werden.

Im schweizerischen Steuerrecht werden die Eigenmietwerte meist tiefer angesetzt als der Marktwert. Damit wird den Anliegen der in Art. 108 BV verankerten Wohneigentumsförderung Rechnung getragen. Der Förderung des Wohneigentums sind nach der bundesgerichtliche Rechtsprechung allerdings Grenzen gesetzt, um eine rechtsgleiche Besteuerung der Mieter und der Wohneigentümer nicht zu stark zu beeinträchtigen. Die Eigenmietwerte dürfen im Einzelfall 60% des Marktwertes nicht unterschreiten (BGE 124 I 145; BGE 124 I 193; BGE 125 I 65; BGer. 3.11.2000 = Pra 2001, 582; BGer. 10.7.2002 = ASA 72, 239).

Auch die Eidgenössische Steuerverwaltung, welche als Aufsichtsbehörde für eine einheitliche Veranlagung zu sorgen hat, duldet keine zu tiefen Eigenmietwerte bei der direkten Bundessteuer und interveniert, wenn die Kantone ihren Ermessensspielraum überschreiten. Nach gängiger Praxis ist dies dann der Fall, wenn die ermittelten Eigenmietwerte im Kantonsdurchschnitt weniger als 70% des Marktwertes betragen.

Im Kanton Basel-Stadt wird der Eigenmietwert für selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) auf der Basis des Vermögenssteuerwertes ermittelt. Er beträgt gemäss § 16 Abs. 1 Steuerverordnung (StV) 4% des Vermögenssteuerwertes.

Für den Vermögenssteuerwert von selbstgenutzten Liegenschaften ist nach § 46 Abs. 4 StG der Realwert massgebend. Wie der Realwert bestimmt wird, regelt die Steuerverordnung (StV). Gemäss § 46 Abs. 7 StG hat der Regierungsrat die für eine gleichmässige Besteuerung erforderlichen Bewertungsvorschriften zu erlassen.

Gemäss § 51 StV erfolgt die Bewertung selbstgenutzter Einfamilienhäuser und Wohnungen nach folgenden Regeln: Selbstgenutzte Grundstücke des Privat- oder des Geschäftsvermögens werden zum Realwert bewertet. Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Gebäudewert und dem Landwert (Abs. 1). Als Gebäudewert gilt der (indexierte) Gebäudeversicherungswert unter angemessener Berücksichtigung der zustandsabhängigen Altersentwertung gemäss Gebäudeversicherung. Die Altersentwertung beträgt maximal 50 Prozent des Gebäudeversicherungswerts (Abs. 2). Der Landwert entspricht dem relativen Landwert. Der relative Landwert leitet sich aus dem absoluten Landwert gemäss Bodenwertkatalog ab und berücksichtigt die altersabhängige Nutzungsintensität des Grundstücks durch einen prozentualen Einschlag. Der Bodenwertkatalog enthält die auf den Erhebungen des kantonalen Grundbuch- und Vermessungsamts basierenden absoluten Landwerte. Diese richten sich nach dem Durchschnitt der Immobilienpreise, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in derselben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor

der Bewertung bezahlt wurden. Zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten wird auf diesem Mittelwert ein prozentualer Einschlag gewährt (Abs. 3). Für selbstgenutzte Baurechtsgemeinschaften und ungenutzte Grundstücke wie Bau- und Kulturland gelten eigene Bestimmungen (§§ 52 und 53 StV).

Selbstgenutzte Liegenschaften werden, weil ihre Bewertung aufwändig ist und sich die Liegenschaftswerte nur langsam ändern, nur von Zeit zu Zeit neu bewertet. Gemäss § 55 Abs. 2 StV sind die selbstgenutzten Liegenschaften einer allgemeinen Neubewertung zu unterziehen, wenn sich aufgrund periodisch durchzuführender statistischer Erhebungen zeigt, dass die Vermögenssteuerwerte in einer erheblichen Zahl von Fällen im Durchschnitt in wesentlichem Ausmass von den tatsächlich erzielbaren Verkehrswerten abweichen.

Die letzte generelle Neubewertung fand im Kanton Basel-Stadt im Jahre 2001 per Stichtag 31. Dezember 2001 und mit Wirkung ab Steuerperiode 2001 statt. Frühere Neubewertungen wurden per 1. Januar 1993 und per 1. Januar 1973 durchgeführt.

Infolge der stark gestiegenen Immobilienpreise hat sich der Marktwert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen seit der letzten generellen Neubewertung im Jahre 2001 stark erhöht und von den aktuellen Vermögenssteuerwerten deutlich entfernt. Eine Anpassung der Steuerwerte an die tatsächlichen Wertverhältnisse ist deshalb überfällig und unerlässlich, wenn keine Rechtsungleichheiten in Kauf genommen werden sollen.

Nach den statistischen Erhebungen der Steuerverwaltung betragen die gegenwärtigen Steuerwerte im Durchschnitt nur noch 45% des Marktwerts und die Eigenmietwerte machen im Durchschnitt nur 54% der Marktmieten aus. Damit liegen die Durchschnittswerte deutlich unterhalb der vom Bundesgericht als zulässig erachteten Limiten. Wie schon erwähnt dürfen die Eigenmietwerte nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht weniger als 60% der Marktmiete ausmachen (BGE 124 I 145; BGE 124 I 193; BGE 125 I 65; BGer. 3.11.2000 = Pra 2001, 582; BGer. 10.7.2002 = ASA 72, 239).

Aufgrund der verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben muss die Steuerverwaltung sämtliche der im Kanton gelegenen selbstgenutzten Liegenschaften per Stichtag vom 31. Dezember 2016 einer Neubewertung unterziehen. Die neuen Werte werden auch nach der Neubewertung massvoll bleiben. Im Durchschnitt werden die neuen Vermögenssteuerwerte nur 61% der Marktwerte betragen und die Eigenmietwerte (berechnet mit Faktor 4%) nur 72% der Marktmieten ausmachen.

Um eine faktische Steuererhöhung handelt es sich bei der Neubewertung entgegen der Meinung des Interpellanten nicht, sondern besser gesagt um die Korrektur einer schleichenden Steuersenkung infolge der bisher unterbliebenen Neubewertung trotz gestiegener Preise und Mieten. Weil die Steuerwerte seit der letzten generellen Bewertung im Jahre 2001 nicht mehr angepasst wurden und aufgrund der stetig gestiegenen Immobilienpreise und Wohnungsmieten immer weniger der Realität entsprechen, haben die Liegenschaftseigentümer bisher von zu niedrigen Steuerwerten profitiert.

Unzutreffend ist auch das Argument des Interpellanten, wonach sich eine Neubewertung aus finanzpolitischer Sicht nicht aufdränge, weil gemäss den Prognosen des Finanzdepartements zum Staatshaushalt nicht mit einem Defizit zu rechnen sei. Er übersieht, dass der Zweck der generellen Neubewertung nicht in der Generierung neuer Steuereinnahmen besteht, sondern in der Anpassung der Steuerwerte und Eigenmietwerte an die tatsächlichen Marktverhältnisse, um Privilegierungen der Wohneigentümer gegenüber anderen Steuerpflichtigen zu verhindern und eine Besteuerung nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu gewährleisten. Die mit der Anpassung verbundenen Steuermehreinnahmen von rund CHF 22 Mio. bei den kantonalen Steuern sind nur ein Nebeneffekt.

Zu den beiden Fragen des Interpellanten antwortet der Regierungsrat wie folgt:

1. Ist der Regierungsrat bereit, auf die vorgesehene Neubewertung der Liegenschaften für selbstgenutztes Wohneigentum zu verzichten?

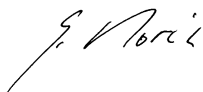
Nach dem oben Gesagten besteht für den Regierungsrat kein Anlass auf eine Neubewertung der selbstgenutzten Liegenschaften zu verzichten. Ein Verzicht hiesse Rechtsungleichheiten und eine Verletzung des Prinzips der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in Kauf zu nehmen.

2. Falls auf die Neubewertung nicht verzichtet wird, ist der Regierungsrat bereit, den Zinssatz zur Bemessung des Eigenmietwertes auf eine marktübliche Höhe zu senken?

Die Höhe des Eigenmietwertes ist das Resultat aus der Neubewertung und des in der Verordnung festgelegten Zinssatzes von 4%. Dies führt zu einem durchschnittlichen Eigenmietwert von ungefähr 72%, so dass das vom Bundesgericht festgelegte Minimalziel von 60%, das auch im Einzelfall nicht unterschritten werden darf, eingehalten werden kann. Die Höhe des Eigenmietwertes im Kanton Basel-Stadt ist damit vergleichbar mit den Kantonen Zürich, Luzern, St. Gallen und Graubünden, die einen Durchschnitt von 70% ansetzen und höher als in Kantonen wie Aargau und Bern, die ihre Werte letztes Jahr angepasst haben auf Durchschnittswerte von 60%, womit sie in Kauf nehmen, dass eine grosse Anzahl Liegenschaften den Mindestbetrag nicht erreicht, oder dass sie Korrekturen vornehmen müssen. Eine Senkung des Faktors von 4% auf bspw. 3.5% würde zu Eigenmietwerten von im Durchschnitt 63% der vergleichbaren Marktmieten führen, womit es aufgrund der Streubreite der Bewertung in zahlreichen Fällen zu Eigenmietwerten von weniger als 60% der Marktmiete kommen würde. Dies würde den Effekt der aufwändigen Neubewertung, die im Jahr 2013 begonnen wurde, teilweise wieder zunichtemachen. Sollte das Zinsumfeld weiterhin und langfristig tief bleiben, kann immer noch eine Anpassung des Faktors ins Auge gefasst werden.

Der Eigenmietwertsatz von 4% ist durchaus massvoll. Zwar wird immer wieder die kostendeckende Bruttorendite aus Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz plus 2% Zuschlag als Argument für dessen Senkung vorgebracht, doch wird dabei übersehen, dass sich die Bruttorendite auf den effektiven Preis einer Liegenschaft bezieht und nicht auf die massiv darunter liegenden Steuerwerte. Eine Herabsetzung des Eigenmietwertsatzes gebietet sich daher auch aus dieser Optik nicht. Schliesslich sei noch darauf hingewiesen, dass die nächste generelle Neubewertung der Vermögenssteuerwerte wohl erst in fünfzehn Jahren nötig sein dürfte, so dass die Wohneigentümer wie schon bisher von den steigenden Marktpreisen und Marktmieten bzw. von im Vergleich immer weiter darunter zu stehen kommenden Steuerwerten und Eigenmietwerten profitieren werden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin