

## Parlamentarischer Vorstoss

2018/76

Geschäftstyp: Motion  
 Titel: **Keine bundesrechtswidrigen Vorlagen**  
 Urheber: Jürg Wiedemann  
 Mitunterzeichnet von: U. Kaufmann  
 Eingereicht am: 11. Januar 2018  
 Dringlichkeit: --

Das Bundesgericht hat sich wiederholt zur Wohneigentumsbesteuerung geäussert und in einem wegweisenden Urteil Folgendes festgehalten: Die kantonale Gesetzgebung sei so auszugestalten, dass der Ei-genmietwert in keinem Fall unter die Grenze von 60% des Marktwertes fällt. Am 27. Mai 2005 hiess das Bundesgericht eine Beschwerde des Mieterinnen- und Mieterverbandes Basel-land (MV BL) gut und hielt unzweideutig fest: „Das System der Eigenmietwertbesteuerung ist (...) so auszugestalten, dass die verfassungsrechtliche Limite von 60 Prozent der Marktmiete in keinem Fall unterschritten wird.“ Und weiter: „Der Kanton ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sein System der Eigenmietwertbesteuerung der heutigen Rechtslage nicht (mehr) entspricht. Wie dargelegt, wird er einerseits die Mietkostenabzüge abschaffen und andererseits die Eigenmietwerte anheben müssen“.<sup>1</sup> Der Kanton Basel-Landschaft musste als Folge dieses Urteils sein Steuergesetz ändern.

Zwölf Jahre später, am 12. Januar 2017, hob das Bundesgericht nach einer weiteren Beschwerde des MV BL die vom Landrat im März 2015 beschlossene Senkung der Eigenmietwerte auf. Das Bundesgericht monierte: „Sie [die angefochtene Bestimmung (§ 27ter Abs. 5 STG)] hat in einer erheblichen Zahl von Fällen eine steuerliche Privilegierung von Eigentümern selbstbewohnter Liegenschaften zur Folge, die mit dem Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) nicht vereinbar ist.“<sup>2</sup> Gemäss Bundesgericht hätte die Revision nicht sichergestellt, dass keine Eigenmietwerte unter die Grenze von 60% des Marktwertes fallen würden. Zudem anerkannte das Bundesgericht, dass laut der Studie von Wüest & Partner bereits vor der Revision und damit mit noch höheren Eigenmietwerten, diese 60%-Grenze möglicherweise in einer beträchtlichen Anzahl von Fällen

<sup>1</sup> Entscheid des Bundesgerichts vom 27. Mai 2005 (BGE 131 I 377):

[http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight\\_docid=atf%3A%2F%2F131-I-377%3Ade&lang=de&type=show\\_document](http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F131-I-377%3Ade&lang=de&type=show_document)

<sup>2</sup> Entscheid des Bundesgerichts vom 12. Januar 2017 (BGE 2C\_519/2015): [http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/170112\\_2C\\_519-2015.html](http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/170112_2C_519-2015.html)

unterschriften wurde.<sup>3</sup> Werden die Eigenmietwerte gesenkt, so würde diese Anzahl unweigerlich weiter zunehmen, was mit der steuerlichen Gleichbehandlung von Mieter/-innen und Wohneigentümer/-innen nicht vereinbar ist.

Nicht betroffen von diesem Urteil ist die Senkung des Pauschalabzuges, die aufgrund des Bundesgerichtsurteils 2C\_91/2012 erfolgte.<sup>4</sup> Die Revision führte zulasten der Wohneigentümer/-innen zu einer jährlichen Erhöhung der Kantonssteuern von rund 10 Mio. sowie der Gemeindesteuern von 6 Mio.

### **Parlamentarische Initiative 2017/071**

Die Parlamentarische Initiative 2017/071 von alt Landrat Michael Hermann (FDP) und 35 Mitunterzeichnenden verlangt die Rückkehr zu den früheren Pauschalabzügen von derzeit 24% (bei über 10-jährigen Gebäuden) bzw. 12% (bei neueren Gebäuden) auf 30% bzw. 25%.<sup>5</sup> Die Regierung begründete die damalige Senkung mit einem Entscheid des Bundesgerichts, welches Abzüge von 25% als „ausgesprochen hoch“ und solche von 33% als „unhaltbar hoch“ und „willkürlich“ bezeichnete.<sup>6</sup>

Der Baselbieter Landrat überwies die Parlamentarischen Initiative im April 2017 mit 43:33 Stimmen an die Finanzkommission.<sup>7</sup> Die Umsetzung würde zu Mindereinnahmen von 9 Mio. beim Kanton sowie von 5 Mio. bei den Gemeinden führen und kaum vor Bundesgericht bestehen.

### **Volksinitiative des Hauseigentümergebietes**

Die vom Hauseigentümergebiet (HEV) unter dem schöngefärbten Titel „Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten“<sup>8</sup> im Oktober 2017 eingereichte Initiative verlangt die Senkung der Eigenmietwerte, die Erhöhung des Pauschalabzuges der Unterhaltskosten auf 28% (ältere Gebäude) bzw. auf 18% (neuere Gebäude) und leichtere Abzugsmöglichkeiten des privaten Arbeitszimmers. Diese Steuerreduktion von insgesamt jährlich 17.5 Mio. (Kanton 9 Mio., Gemeinden 5.5 Mio. und Bund 3 Mio.) würde bei einer Annahme rückwirkend per 1. Januar 2016 wirksam und damit die Bemühungen, das strukturelle Defizit im Kanton Basel-Landschaft in den Griff zu bekommen, torpedieren und eine seriöse Budgetierung beim Kanton und den Gemeinden verhindern.

---

<sup>3</sup> Überprüfung der Berechnungsvorschriften zur Ermittlung der Eigenmietwerte, Wüest & Partner, 25. November 2013. Publiziert als Beilage zur Vorlage 2014/433: [https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/landrat-parlament/geschaeft/geschaeftsliste/2014-november-dezember-369-bis-439/vorlage/2014-433.pdf/@\\_download/file/2014-433.pdf](https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/landrat-parlament/geschaeft/geschaeftsliste/2014-november-dezember-369-bis-439/vorlage/2014-433.pdf/@_download/file/2014-433.pdf)

<sup>4</sup> Entscheid des Bundesgerichts vom 17. August 2012 (2C\_91/2012): [http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/120817\\_2C\\_91-2012.html](http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/120817_2C_91-2012.html)

<sup>5</sup> Parlamentarische Initiative 2017/071 von Landrat Michael Hermann: „Rasche Anpassung des pauschalen Liegenschaftsunterhalts nach dem Bundesgerichtsurteil“ vom 12.01. 2017: [https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok\\_geschaefte.php?did=0ee97341a1ba4b5a81770fdb7829e9e9-332&filename=Text\\_Parlamentarische\\_Initiative&v=1&r=PDF&typ=pdf](https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok_geschaefte.php?did=0ee97341a1ba4b5a81770fdb7829e9e9-332&filename=Text_Parlamentarische_Initiative&v=1&r=PDF&typ=pdf)

<sup>6</sup> Entscheid des Bundesgerichts vom 17. August 2012 (2C\_91/2012): [http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/120817\\_2C\\_91-2012.html](http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/120817_2C_91-2012.html)

<sup>7</sup> [https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/landrat-parlament/sitzungen/traktanden-2010/landratssitzung-vom-6-april-2017/protokoll-der-landratssitzung-vom-6-april-2017\\_tr\\_30](https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/landrat-parlament/sitzungen/traktanden-2010/landratssitzung-vom-6-april-2017/protokoll-der-landratssitzung-vom-6-april-2017_tr_30)

<sup>8</sup> Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten (Wohnkosten-Initiative): <http://www.wohnen.ch/uploads/1/2/6/5/12654514/initiativbogen.pdf>

## Rechtsgutachten

Der Regierungsrat bestellte bei Prof. Dr. iur. René Matteotti, der für internationales Steuerrecht spezialisiert und anerkannt ist und an der Universität Bern doziert, ein Rechtsgutachten zur HEV-Initiative.<sup>9</sup> In seinem Auftrag verlangte er insbesondere eine juristische Einschätzung zu den Forderungen der Rückwirkung, der Konsultativkommission mit HEV-Vertretern und zum Arbeitszimmerabzug. Das im September 2017 geschriebene Gutachten enthält mehrere aufschlussreiche Aussagen:

- Die Bestimmung betreffend Wahl einer Konsultativkommission verstösst gegen das Gebot der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV),<sup>10</sup> wird doch die Gruppe der Mieter/-innen ausgeschlossen.
- Der vorgeschlagene Arbeitszimmerabzug verletzt das Steuerharmonisierungsgesetz.<sup>11</sup>
- Ein Ansatz von 28% des Eigenmietwertes für den pauschalen Abzug der Unterhaltskosten befindet sich im verfassungsrechtlichen „Graubereich“. (Seite 17)
- Aufgrund der im zitierten Urteil gewählten Formulierung („ausgesprochen hoch“) ist nicht ausgeschlossen, dass das Bundesgericht die zulässige Grenze bei 25% festlegen wird. Es besteht daher ein erhebliches Risiko, dass das Bundesgericht zumindest den Abzug von 28% des Eigenmietwertes für verfassungswidrig erklärt. (Seite 17)
- Es kann daher auch nach der geltenden Rechtslage nicht ausgeschlossen werden, dass der Eigenmietwert in einzelnen Fällen in verfassungswidriger Weise unter die 60%-Quote fällt bzw. fallen wird. (Seite 8)
- Die Kombination von minimalen Eigenmietwerten mit sehr hohen Pauschalabzügen könnte im Rahmen einer Nettobetrachtung die Waagschale in Richtung Verfassungswidrigkeit kippen lassen. (Seite 17)

In seinem Antrag zur Rechtsgültigkeit der Initiative tritt der Regierungsrat nicht auf die im Rechtsgutachten geäusserten erheblichen Bedenken betreffend Senkung der Eigenmietwerte und Erhöhung der Pauschalabzüge ein. Dem Regierungsrat ist der Inhalt des Gutachtens offensichtlich nicht genehm, will er doch seit Jahren auf Biegen und Brechen Wohneigentümer/-innen gegenüber Mieter/-innen steuerlich bevorteilen. Er beantragt so auch die Initiative mit den Ausnahmen der Forderungen nach Arbeitszimmerabzug sowie nach einer Konsultativkommission als gültig zu erklären.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Verfassungs- und Steuerharmonisierungskonformität der Gesetzesinitiative „Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten“ im Kanton Basel-Landschaft. Gutachten im Auftrag des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft. Erstattet von Prof. Dr. iur. René Matteotti. Zürich 26. September 2017. Beilage zur Vorlage 2017/588:

[https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok\\_geschaeft.php?did=7484a2078a554d6ca470c2988c554842-332&filename=Beilage\\_zur\\_Vorlage&v=2&r=PDF&typ=pdf](https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok_geschaeft.php?did=7484a2078a554d6ca470c2988c554842-332&filename=Beilage_zur_Vorlage&v=2&r=PDF&typ=pdf)

<sup>10</sup> <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/201601010000/101.pdf>

<sup>11</sup> <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19900333/index.html>

<sup>12</sup> Formuliert Gesetzesinitiative „Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten (Wohnkosten-Initiative)“, Prüfung der Rechtsgültigkeit (2017/588): [https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok\\_geschaeft.php?did=e2ec8664f9dc422c88acfd20b7e0fc8b-332&filename=Vorlage\\_des\\_Regierungsrates&v=4&r=PDF&typ=pdf](https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok_geschaeft.php?did=e2ec8664f9dc422c88acfd20b7e0fc8b-332&filename=Vorlage_des_Regierungsrates&v=4&r=PDF&typ=pdf)

## **Parlamentarische Initiative 2017/572**

Die von FDP-Landrat Christoph Buser im November 2017 eingereichte Parlamentarische Initiative 2017/572 „Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten für Wohneigentümer und Mieter“<sup>13</sup> ist in ihrem Inhalt praktisch identisch mit der HEV-Initiative. Einzig die Frage der Konsultativkommission wurde gestrichen und der Abzug für das Arbeitszimmer wurde umgeschrieben. Somit gelten die von Prof. Dr. iur. René Matteotti genannten Bedenken zur Volksinitiative auch für die Parlamentarische Initiative 2017/572.

## **WAK befürwortet Systemwechsel**

Die Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben (WAK) des Ständerates sowie des Nationalrates befürworten einen Systemwechsel (gleichzeitige Streichung von Eigenmietwert sowie Hypothekarzins- und Unterhaltsabzüge) bei der Wohneigentumsbesteuerung. Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben hat am 14. August 2017 eine entsprechende parlamentarische Initiative beschlossen: „Bei selbstgenutztem Wohneigentum soll für den Hauptwohnsitz - nicht jedoch für Zweitwohnungen - ein genereller Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vollzogen und der Eigenmietwert abgeschafft werden. Dabei sind die gesetzlichen Grundlagen (DBG, StHG) so anzupassen, dass das neue System unter Berücksichtigung eines langfristigen Durchschnittszinses möglichst haushaltneutral wirkt, im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern entstehen und nach Massgabe der Verfassungsbestimmungen das Wohneigentum gefördert wird.“<sup>14</sup> Wird diese parlamentarische Initiative umgesetzt, so gehören Fragen des Eigenmietwertes der Geschichte an. Nur schon aus diesem Grunde wäre ein Abwarten des Kantons Basel-Landschaft angebracht.

## **Neue Gesetzesvorlage**

Die Auseinandersetzungen betreffend der Fragen der Wohneigentumsbesteuerung wiederholen sich seit Jahren in regelmässigen Abständen. Begehrlichkeiten des HEV und der Wirtschaftskammer standen die vom Bundesgericht mehrfach gestützten Forderungen des MV BL entgegen.

**Um diese Auseinandersetzungen zu beenden, wird der Regierungsrat beauftragt, eine Gesetzesvorlage zur Wohneigentumsbesteuerung auszuarbeiten, die Folgendes beinhaltet:**

- a) Der Regierungsrat verzichtet künftig auf Vorlagen, welche Eigenmietwertabzüge und Pauschalabzüge für Unterhaltskosten beinhalten, die bundesrechtswidrig sind oder die sich im Grenzbereich befinden.**
- b) Die Mehreinnahmen bei bundesrechtskonformer Eigenmietwert-Festlegung werden für einen Verpflichtungskredit für das Energiepaket verwendet. Diese Gelder werden durch das Doppelte der CO<sub>2</sub>-Abgaben vom Bund aufgestockt und kommen so überproportional den Hauseigentümer/-innen zugute.**

<sup>13</sup> Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten für Wohneigentümer und Mieter. Parlamentarische Initiative (2017/572): [https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok\\_geschaeft.php?did=f9b07946bb914423833f79da6a136dd2-332&filename=Text\\_Parlamentarische\\_Initiative&v=3&r=PDF&typ=pdf](https://baselland.talus.ch/de/politik/cdws/dok_geschaeft.php?did=f9b07946bb914423833f79da6a136dd2-332&filename=Text_Parlamentarische_Initiative&v=3&r=PDF&typ=pdf)

<sup>14</sup> Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, Parlamentarische Initiative WAK SR (17.400): <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170400>