

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2025/276 von Rolf Blatter: «Auswirkungen der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf den Kanton Basel-Landschaft» 2025/276

vom 27. Januar 2026

1. Text der Interpellation

Am 12. Juni 2025 reichte Landrat Rolf Blatter die Interpellation 2025/276 «Auswirkungen der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf den Kanton Basel-Landschaft» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Seit 1915 gibt es in der Schweiz die Besteuerung von Wohneigentum als sogenannte Eigenmietwertbesteuerung. Eingeführt wurde sie, weil während des Ersten Weltkriegs die Zolleinnahmen wegbrachen. In der Weltwirtschaftskrise der 1920er- und 1930er-Jahre wurde sie verlängert, um Steuerausfälle zu kompensieren. Erst 1958 wurde die Eigenmietwertbesteuerung ins ordentliche Recht überführt – sie war also ursprünglich eine Krisenmassnahme. Nach jahrelangen politischen Debatten hat das eidgenössische Parlament in der Wintersession 2024 beschlossen, die Eigenmietwertbesteuerung abzuschaffen. Am 28. September 2025 wird das Schweizer Stimmvolk darüber befinden.

Vor diesem Hintergrund wird der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Wie hoch schätzt der Regierungsrat den jährlichen Steuerausfall für den Kanton und die Baselbieter Gemeinden im Fall einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung?*
- 2. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde insbesondere jene Wohneigentümer entlasten, die im Fall einer angekündigten, künftigen Neuschätzung ihrer Liegenschaften mit substantiell höheren Steuerbelastungen rechnen müssten. Sieht der Regierungsrat in der Abschaffung eine potenziell faire Kompensation solcher Mehrbelastungen?*
- 3. Die Auswirkungen auf die kantonalen Steuereinnahmen hängen wesentlich vom Hypothekenzinsniveau ab. Wie verändert sich die Prognose des Steuerausfalls, wenn mit einem Zinssatz von 1.0 % anstelle der bislang angenommenen 1.5 % gerechnet wird?*
- 4. Sieht der Regierungsrat eine Chance, dass die hohe private Verschuldung aufgrund von Hypotheken mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung im Kanton Basel-Landschaft sinkt?*

5. Die Eigenmietwertbesteuerung belastet ein fiktives Einkommen, das real nicht erzielt wird. Sie steht im Widerspruch zu Art. 108 der Bundesverfassung, welcher die Förderung von Wohneigentum vorsieht. Wie beurteilt der Regierungsrat die Abschaffung im Hinblick auf die Steuergerechtigkeit?

6. Welche Auswirkungen hätte die Abschaffung auf Steuerpflichtige, die in ihrem abbezahlten Eigenheim leben und ihren Lebensunterhalt ausschliesslich oder mehrheitlich über Altersrenten bestreiten?

7. Die bundesrätliche Vorlage sieht vor, dass während zehn Jahren nach dem Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ein Schuldzinsabzug möglich bleibt. Welche Auswirkungen erwartet der Regierungsrat insbesondere für junge Familien, die Wohneigentum erwerben wollen?

8. Die Problematik von Zweitliegenschaften ist im Kanton Basel-Landschaft weniger ausgeprägt als in Tourismusregionen. Sieht der Regierungsrat davon ab, nach einem allfälligen JA zur Vorlage auf kantonaler Ebene eine zusätzliche Liegenschaftssteuer für Zweitliegenschaften einzuführen?

9. Nach Annahme der Vorlage könnten die Kantone entscheiden, ob Abzüge für Energiesparmassnahmen weiterhin möglich bleiben. Hält der Regierungsrat eine Beibehaltung dieser Abzüge im Einklang mit der bisherigen Energie- und Klimapolitik des Kantons?

10. Mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würden Abzüge für Liegenschaftsunterhalt wegfallen. Welche Entlastung erwartet der Regierungsrat dadurch beim kantonalen Steueramt und den Gemeindesteuerämtern hinsichtlich des administrativen Aufwands?

11. Welche Auswirkungen erwartet der Regierungsrat auf Konsum und Investitionstätigkeit der betroffenen Steuerpflichtigen, da diesen mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung mehr verfügbares Einkommen zur Verfügung stehen könnte?

2. Einleitende Bemerkungen

Die neue Verfassungsgrundlage für eine Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften («Objektsteuer») und der damit verknüpfte Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wurde an der Abstimmung vom 28. September 2025 mit einem Anteil von knapp 58 % Ja-Stimmen deutlich angenommen (Basel-Landschaft 60,51 % Ja-Stimmen). Somit wird nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung der sogenannte Eigenmietwert nicht mehr besteuert. Das zukünftige Verhalten der betroffenen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer sowie die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind schwer voraussehbar. Verlässliche und belastbare Simulationsberechnungen sind deshalb schwierig. Da und dort grenzen einzelne Fragen an ein sog. «Kaffeesatzlesen».

3. Beantwortung der Fragen

1. *Wie hoch schätzt der Regierungsrat den jährlichen Steuerausfall für den Kanton und die Baselbieter Gemeinden im Fall einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung?*

Solche Simulationsberechnungen sind immer auch mit gewissen Schwächen behaftet. Einerseits liegen vollständig veranlagte Steuerjahre, die als Basis für solche Berechnungen dienen können, stets in der Vergangenheit. Sie können deshalb nie als aktuell, sondern nur als einigermaßen repräsentativ gelten, sofern es in der Zwischenzeit keine massgebenden steuergesetzlichen Änderungen gibt oder wesentliche wirtschaftliche Entwicklungen (Konjunktur/Inflation) die Aussagekraft verwässern. Bei der gestellten Frage ist besonders noch die Entwicklung des Zinsniveaus und die mögliche Beibehaltung des Abzugs für Energiesparmassnahmen sowie der begrenzte Schuldzinsabzug von Neuerwerbern von Bedeutung. Es darf aber gesagt werden, dass die beschlossene Abschaffung des Eigenmietwertes im Kanton Basel-Landschaft – wegen den sehr moderaten Eigenmietwerten und grosszügigen Pauschalabzügen für Unterhaltskosten – insgesamt keine nennenswerten finanziellen Auswirkungen haben sollte.

2. *Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde insbesondere jene Wohneigentümer entlasten, die im Fall einer angekündigten, künftigen Neuschätzung ihrer Liegenschaften mit substanziell höheren Steuerbelastungen rechnen müssten. Sieht der Regierungsrat in der Abschaffung eine potenziell faire Kompensation solcher Mehrbelastungen?*

Der Eigenmietwert im Kanton Basel-Landschaft wird vom Brandlagerwert der Gebäude abgeleitet, welcher von der Gebäudeversicherung BGV jeweils individuell geschätzt wird. Eine Neuschätzung wird hier in der Regel nur durch den Wohneigentümer ausgelöst, z. B. nach einem wesentlichen Umbau oder Anbau des Gebäudes oder auch nach einer Gesamtanierung des Gebäudes, sofern der Wohneigentümer dies zur Vermeidung einer Unterversicherung im Schadensfall aktuell neu versichern lassen will.

Auch der sogenannte Katasterwert bzw. Vermögenssteuerwert leitet sich vom Brandlagerwert ab. Der Katasterwert ist im Kanton Basel-Landschaft jedoch nicht Grundlage für die Berechnung des Eigenmietwerts. Verschiedentlich wurde darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftswerte auf der Vermögensseite überprüft werden sollen. Wie eine solche Überprüfung im Detail aussehen wird, ist heute noch völlig offen. Eine allfällige Vorlage wird in Abhängigkeit zur finanziellen Lage des Kantons zu prüfen sein. Im AFP 2026-2029 ist die Rede von einer Reform der Einkommens- und Vermögenssteuer, bei welcher vordergründig aber der Einkommenssteuertarif angeschaut werden soll.

Schliesslich war in der Vorlage «Wohnflächenerhebung zur systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte»¹ eine Korrektur der Eigenmietwerte vorgesehen. Die Finanzkommission hat zwischenzeitlich dem Landrat Antrag auf Nichteintreten auf die Vorlage gestellt, sodass die vorgesehene Korrektur der Eigenmietwerte aufgrund der zukünftigen Aufhebung nicht mehr sinnvoll wäre und deshalb auch nicht mehr erfolgen soll.

3. *Die Auswirkungen auf die kantonalen Steuereinnahmen hängen wesentlich vom Hypothekarzinsniveau ab. Wie verändert sich die Prognose des Steuerausfalls, wenn mit einem Zinssatz von 1.0 % anstelle der bislang angenommenen 1.5 % gerechnet wird?*

Die finanziellen Auswirkungen der Reform für die öffentliche Hand hängen stark vom künftigen Hypothekarzinsniveau ab. Auch sind verschiedene Hypothekarmodelle zu verzeichnen, die eine zuverlässige Schätzung schwierig und damit ungenau machen (variable, Saron- oder Festhypothek, gestaffelte Hypotheken etc.). Bei einem Hypothekarzinsniveau von 1,5 Prozent werden nach Angaben der Eidgenössischen Steuerverwaltung die Mindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden auf insgesamt rund 1,8 Milliarden Franken geschätzt. Davon entfallen geschätzt 260 Millionen Franken auf Zweitliegenschaften. Ab einem durchschnittlichen Hypothekarzinsniveau von etwa 3 Prozent sind hingegen gesamtstaatliche Mehreinnahmen zu erwarten.²

4. *Sieht der Regierungsrat eine Chance, dass die hohe private Verschuldung aufgrund von Hypotheken mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung im Kanton Basel-Landschaft sinkt?*

Nein. Der Anreiz über den steuerlichen Schuldzinsenabzug ist in vielen Fällen nicht der wahre Grund für die Verschuldung, sondern die fehlenden Eigenmittel zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Die hohen Immobilienpreise vornehmlich in der Agglomeration von Basel sind ein Grund für die anhaltend hohe Verschuldung. Die Aufnahme einer Hypothek bzw. das Eingehen von Schulden kann indes auch andere Gründe als den Erwerb einer Liegenschaft haben.

5. *Die Eigenmietwertbesteuerung belastet ein fiktives Einkommen, das real nicht erzielt wird. Sie*

¹ [LRV 2022/405](#)

² Faktenblatt der ESTV vom 15.08.2025 (<https://www.efd.admin.ch/de/abstimmung-reform-wohneigentumsbesteuerung>; zuletzt abgerufen am 11.11.2025).

steht im Widerspruch zu Art. 108 der Bundesverfassung, welcher die Förderung von Wohneigentum vorsieht. Wie beurteilt der Regierungsrat die Abschaffung im Hinblick auf die Steuergerechtigkeit?

Nachdem die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung beschlossen wurde, stellt sich diese Frage in dieser Form so nicht mehr. Steuergerechtigkeit ist an sich ein verschieden interpretierter Begriff. In der Regel wird dieser durch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit definiert. Andere wiederum sehen diesen rein im Hinblick auf die allgemeine Finanzierung des Staatshaushalts mit all seinen Aufgaben. Auf jeden Fall wird die Förderung von Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft derzeit noch mittels einer gemässigten Eigenmietwertbesteuerung von nur 60 Prozent des Marktmietwerts berücksichtigt, wie dies in den §§ 23 Abs. 2^{bis} und 27^{ter} des kantonalen Steuergesetzes bis heute ja so umgesetzt wird. Im Nachgang zur beschlossenen Abschaffung des Eigenmietwertes werden jedoch die bisher stetigen politischen Diskussionen um die «richtige» Höhe des Eigenmietwertes nunmehr wegfallen. In dieser Hinsicht ist damit tatsächlich eine gewisse Steuergerechtigkeit verbunden, zumindest aber ein Stück «Steuerfriede» gewonnen.

6. Welche Auswirkungen hätte die Abschaffung auf Steuerpflichtige, die in ihrem abbezahlten Eigenheim leben und ihren Lebensunterhalt ausschliesslich oder mehrheitlich über Altersrenten bestreiten?

Die Abschaffung des Eigenmietwertes hat bei solchen Personen sicherlich eine entlastende steuerliche Auswirkung, weshalb zukünftig auch gewisse Härtefälle wegfallen werden, die bislang mittels einem sog. Unternutzungsabzug vermieden oder zumindest abgedeckt wurden.

7. Die bundesrätliche Vorlage sieht vor, dass während zehn Jahren nach dem Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ein Schuldzinsabzug möglich bleibt. Welche Auswirkungen erwartet der Regierungsrat insbesondere für junge Familien, die Wohneigentum erwerben wollen?

Die Beantwortung dieser Frage hängt stark mit der Entwicklung des Immobilienmarkts zusammen. Auch die Tragbarkeitsberechnungen der Banken bei der Vergabe von Hypotheken spielen eine gewichtige Rolle, aber auch die verfügbaren Eigenmittel, welche in vielen Fällen nur mittels Schenkungen oder Erbschaften seitens der Eltern verfügbar gemacht werden können.

8. Die Problematik von Zweitliegenschaften ist im Kanton Basel-Landschaft weniger ausgeprägt als in Tourismusregionen. Sieht der Regierungsrat davon ab, nach einem allfälligen JA zur Vorlage auf kantonalen Ebene eine zusätzliche Liegenschaftssteuer für Zweitliegenschaften einzuführen?

Da der Kanton Basel-Landschaft kein solch klassischer Tourismuskanton ist wie die bekannten Berg- und Seekantone, war dies bisher kein Thema.

9. Nach Annahme der Vorlage könnten die Kantone entscheiden, ob Abzüge für Energiesparmassnahmen weiterhin möglich bleiben. Hält der Regierungsrat eine Beibehaltung dieser Abzüge im Einklang mit der bisherigen Energie- und Klimapolitik des Kantons?

Dies ist denkbar und wurde bereits in landrätlichen Vorstössen angeregt. Aufgrund der beschlossenen Abschaffung des Eigenmietwertes ist das Steuergesetz ohnehin anzupassen, sodass zugleich auch die Frage der Weiterführung der bestehenden Abzüge für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz, geprüft werden kann.

10. Mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würden Abzüge für Liegenschaftsunterhalt wegfallen. Welche Entlastung erwartet der Regierungsrat dadurch beim kantonalen Steueramt und den Gemeindesteuerämtern hinsichtlich des administrativen Aufwands?

Der Wegfall der Abzüge für Liegenschaftsunterhalt dürfte zu einer gewissen Entlastung führen. Wenn aber die bisherigen Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen beibehalten werden, dürfte unter dem Strich wohl keine spürbare administrative Entlastung eintreten. Hinzu kommen ein neuer Aufwand bei der Prüfung der begrenzten Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen, für die zukünftig lediglich ein sogenannter «quotat-restriktiver» Abzug im Umfang der Quote der vermieteten oder verpachteten Liegenschaften zum Gesamtvermögen möglich ist.

11. Welche Auswirkungen erwartet der Regierungsrat auf Konsum und Investitionstätigkeit der betroffenen Steuerpflichtigen, da diesen mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung mehr verfügbares Einkommen zur Verfügung stehen könnte?

Weil die Abschaffung des Eigenmietwertes mit dem gleichzeitigen Wegfall des Abzugs von Schuldzinsen und Liegenschaftsunterhalt gekoppelt ist, wird es voraussichtlich nicht zu einem allgemein spürbar höheren Einkommen im Privatbereich kommen. Von einem Investitionsschub kann daher wohl keine Rede sein. Wie im Einzelfall ein Überschuss im Portemonnaie verwendet würde, weiss der Regierungsrat nicht.

Liestal, 27. Januar 2026

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich