

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft
Liestal

Überprüfung der Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Eigenmietwerte

Schlussbericht

Zürich, 15. Januar 2018



Projektnummer	109153
Auftraggeber	Finanz- und Kirchendirektion Kanton Basel-Landschaft Steuerverwaltung Rheinstrasse 33 4410 Liestal
Kontaktperson	Peter B. Nefzger
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Dr. Reto Frey
Bearbeitung	Dr. Reto Frey Jacqueline Schweizer
Zeitraum	August 2017 – Januar 2018

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 190-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller Karsten Jungk und Ivan Anton.

Inhaltsverzeichnis

	Management Summary	4
	Das aktuelle System	4
	Wohnkosten-Initiative	4
1	Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzung	5
2	Datengrundlage	6
2.1	Datenerhebung	6
2.2	Mengengerüst	6
2.3	Datenübersicht	6
2.3.1	Verteilung nach Bezirk	7
2.3.2	Verteilung nach Alter	8
2.4	Fazit	8
3	Zielerreichung des aktuellen Systems	9
3.1	Einleitung	9
3.2	Zielerreichung	9
3.2.1	Nach Nutzung	9
3.2.2	Nach Bezirk	10
3.2.3	Nach Alter	10
3.3	Fazit	10
4	Zielerreichung gemäss der Wohnkosten-Initiative	11
4.1	Einleitung	11
4.2	Nach Nutzung	11
4.3	Nach Bezirk	12
4.4	Nach Alter	12
4.5	Fazit	13

Management Summary

Das Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft schreibt unter § 27^{ter} Abs. 8 eine Überprüfung der Korrekturfaktoren nach Ablauf von sechs Jahren vor. Die erstmalige Überprüfung ist im Jahr 2013 erfolgt. Die per 1. Januar 2016 angepasste Umrechnungstabelle in § 27^{ter} Abs. 5 des Steuergesetzes führte im Durchschnitt zu einem Eigenmietwert von 60.1 Prozent der Marktmiete. Gemäss langjähriger Rechtsprechung des Bundesgerichtes darf das Verhältnis von Eigenmietwert zu Marktmiete (Zielerreichung) den Wert von 60 Prozent nicht unterschreiten. In der Zwischenzeit hat das Bundesgericht mit seinem Urteil vom 12. Januar 2017 anlässlich einer abstrakten Normenkontrolle entschieden, dass diese neue, angepasste Umrechnungstabelle wieder aufgehoben werden muss. Begründet wird dies damit, dass aufgrund der Streubreite bei einer formelmässigen Berechnung der erzielte Durchschnittswert von 60.1 Prozent nur resultieren kann, indem ein beträchtlicher Teil der Einzelwerte unter dem absoluten Minimum zu liegen kommt. Der Entscheid des Bundesgerichtes besagt, dass die angepasste Umrechnungstabelle nicht zur Anwendung kommen darf und stattdessen die bisherige Umrechnungstabelle weiterhin gültig ist. Die Anpassung des Abschlags von Wohnungen im Stockwerkeigentum von 0.8 auf neu 0.9 ist jedoch nicht betroffen und kann angewendet werden.

Die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft hat auf Grund der Steuerakten alle Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen identifiziert, die in der Steuerperiode 2015 vermietet waren und diese Wüest Partner zur Verfügung gestellt. Die Datenmenge ist in den einzelnen Aggregaten genügend gross, um statistisch gut abgesicherte Aussagen machen zu können.

Das aktuelle System

Das aktuelle System zur Berechnung der Eigenmietwerte im Kanton Basel-Landschaft liefert bezüglich der Zielerreichung gute Resultate. Allerdings werden die Einfamilienhäuser leicht überbewertet und die Wohnungen im Stockwerkeigentum leicht unterbewertet.

Wohnkosten-Initiative

Die von einem überparteilichen Komitee eingereichte Wohnkosten-Initiative schlägt eine gleichmässig tiefere Umrechnungstabelle vor. Die Zielerreichung liegt entsprechend in allen analysierten Kategorien tiefer, jedoch jeweils immer über der Untergrenze von 60.0 Prozent. Grundsätzlich kann auch die von der Wohnkosten-Initiative vorgeschlagene Umrechnungstabelle zur Berechnung der Eigenmietwerte verwendet werden.

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

Das Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft schreibt unter § 27^{ter} Abs. 8 eine Überprüfung der Korrekturfaktoren nach Ablauf von sechs Jahren vor. Die erstmalige Überprüfung ist im Jahr 2013 erfolgt. Die per 1. Januar 2016 angepasste Umrechnungstabelle in § 27^{ter} Abs. 5 des Steuergesetzes führte im Durchschnitt zu einem Eigenmietwert von 60.1 Prozent der Marktmiete. Gemäss langjähriger Rechtsprechung des Bundesgerichtes darf das Verhältnis von Eigenmietwert zu Marktmiete (Zielerreichung) den Wert von 60 Prozent nicht unterschreiten. In der Zwischenzeit hat das Bundesgericht mit seinem Urteil vom 12. Januar 2017 anlässlich einer abstrakten Normenkontrolle entschieden, dass diese neue, angepasste Umrechnungstabelle wieder aufgehoben werden muss. Begründet wird dies damit, dass aufgrund der Streubreite bei einer formelmässigen Berechnung der erzielte Durchschnittswert von 60.1 Prozent nur resultieren kann, indem ein beträchtlicher Teil der Einzelwerte unter dem absoluten Minimum zu liegen kommt. Der Entscheid des Bundesgerichtes besagt, dass die angepasste Umrechnungstabelle nicht zur Anwendung kommen darf und stattdessen die bisherige Umrechnungstabelle weiterhin gültig ist. Die Anpassung des Abschlags von Wohnungen im Stockwerkeigentum von 0.8 auf neu 0.9 ist jedoch nicht betroffen und kann angewendet werden.

Die nächste ordentliche Überprüfung der Berechnungsvorschrift würde erst im Jahr 2019 anstehen. Als Folge des Bundesgerichtsentscheides hat der zuständige Regierungsrat Dr. Anton Lauber entschieden, diese Überprüfung vorzuziehen. Anlässlich einer Sitzung vom 20. Juni 2017 in Liestal wurden die Eckwerte einer Überprüfung besprochen und insbesondere festgelegt, dass keine neuen Parameter in das bestehende System eingefügt werden sollen. Es erfolgt somit keine Änderung an der Berechnungssystematik, sondern es sollen je nach Ergebnis der Überprüfung einzelne Parameter (Korrekturfaktoren und Umrechnungssätze) angepasst werden. Beurteilt werden einerseits die aktuell geltenden Umrechnungssätze und andererseits die Umrechnungssätze gemäss der Wohnkosten-Initiative.

Die Überprüfung erfolgt anhand von Daten von vermieteten Einfamilienhäusern und Wohnungen im Stockwerkeigentum im Kanton Basel-Landschaft, die von der Steuerverwaltung aus den Steuerakten erhoben werden. Diese Daten werden von Wüest Partner statistisch ausgewertet und die jeweiligen Verhältnisse von Eigenmietwert zu Marktmiete (Zielerreichung) in unterschiedlichen Eigentümergruppen dargestellt.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel soll dabei sein, dass die Eigenmietwerte nicht nur im Mittel über der vom Bundesgericht definierten Untergrenze von 60 Prozent der Marktwerte zu liegen kommen, sondern auch bezüglich der Kriterien «Nutzung», «Bezirk» und «Bauperiode».

2 Datengrundlage

2.1 Datenerhebung

Um gut abgestützte Aussagen über die gegenwärtige Höhe der Eigenmietwerte im Verhältnis zu den effektiv bezahlten Mieten machen zu können, werden zunächst Informationen über die auf dem Markt bezahlten Mieten für Einfamilienhäuser (EFH) und Wohnungen im Stockwerkeigentum (STWE) benötigt. Zur Erhebung dieser Daten hat die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft auf Grund der Steuerakten alle Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen identifiziert, die in der Steuerperiode 2015 vermietet waren.

Da die Eigenmietwerte an den Marktmieten gemessen werden, wurden von der Steuerverwaltung alle Objekte aus den Daten entfernt, bei denen davon ausgegangen werden musste, dass es sich bei der erhobenen Miete nicht um eine Marktmiete handelt. Dies betraf insbesondere Objekte, bei denen zwischen Mieter und Vermieter ein Verwandtschaftsverhältnis vermutet wurde. Für die verbleibenden Objekte wurden neben der effektiv bezahlten Miete auch folgende Daten erhoben:

- Standortgemeinde
- Parzellenfläche in Quadratmetern (bei STWE pro Wohnung gemäss der entsprechenden Wertquote)
- Baujahr
- Brandlagerwert (bei STWE pro Wohnung)

2.2 Mengengerüst

Dieser Datensatz wurde durch Wüest Partner einer weiteren Überprüfung unterzogen. Um Verzerrungen auf Grund von Fehleingaben bei der Datenerfassung zu vermeiden, wurden auch Fälle eliminiert, die bezüglich einer oder mehrerer Kennzahlen nicht plausible Extremwerte aufwiesen (sehr tiefe bzw. sehr hohe Marktmieten, extrem kleine Flächen usw.). Nicht verwendet wurden zudem unvollständige Datensätze.

Entscheidend für eine statistisch abgesicherte Aussage der durchgeführten Auswertungen ist neben der Qualität der Daten auch deren Quantität. Einen Überblick über die zur Verfügung stehenden Fälle gibt die folgende Tabelle (in Klammern Anteil am Bestand im ganzen Kanton Basel-Landschaft):

Einfamilienhäuser	Stockwerkeigentum	Total
2516	1178	3694
68.1%	31.9%	100.0%
(5.6%)	(5.1%)	(5.4%)

2.3 Datenübersicht

Die Datenmenge sollte einerseits ein möglichst breites Spektrum – bezüglich Alter, Grösse und geografischer Verteilung der Liegenschaften – abdecken, andererseits sollte die Datenmenge in diesen einzelnen Aggregaten genügend gross sein, um auch hier Aussagen machen zu können.

2.3.1 Verteilung nach Bezirk

Bei der Betrachtung der absoluten Fallzahlen schwingt der Bezirk «Arlesheim» sowohl bei den Einfamilienhäusern wie auch bei den Wohnungen im Stockwerkeigentum mit Abstand oben aus.

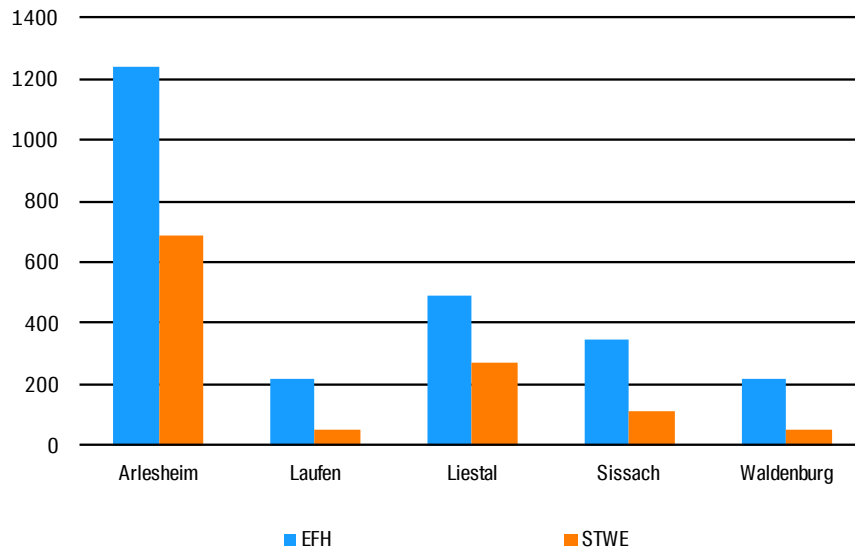


Abbildung 1
Verteilung der Daten nach Bezirken

Der zur Verfügung gestellte Datensatz weist bei den Einfamilienhäusern in allen Bezirken, gemessen am kantonalen Gesamtbestand, einen Anteil von mehr als 5 Prozent auf. Bei den Wohnungen im Stockwerkeigentum ist der Anteil im Bezirk «Laufen» mit 3.0 Prozent am tiefsten, aber für statistische Analysen durchaus noch ausreichend.

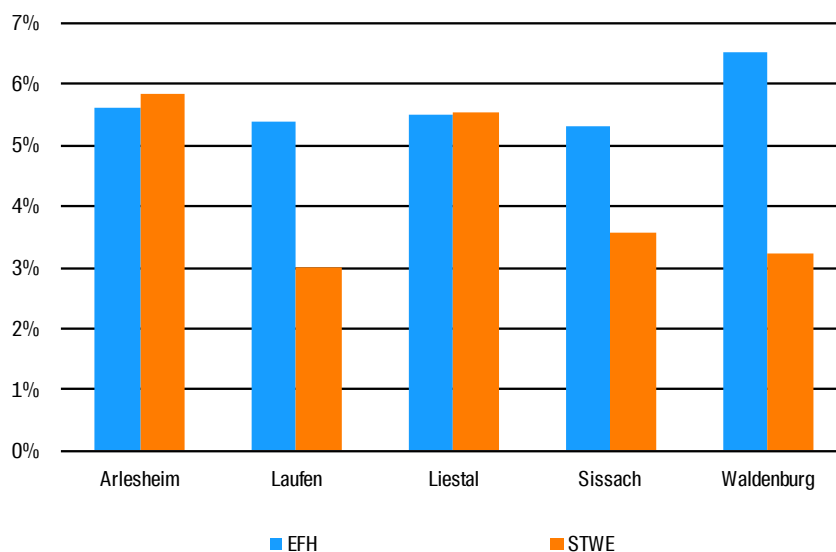


Abbildung 2
Verteilung der Daten nach Bezirken in Prozent des kantonalen Gesamtbestandes der jeweiligen Nutzung

2.3.2 Verteilung nach Alter

Zur Darstellung der Verteilung nach Alter wird die Abstufung nach der Altersgruppierung gemäss § 27^{ter} Abs. 3 StG gewählt. Die Altersverteilung der Einfamilienhäuser zeigt, dass für alle Bauperioden eine genügend grosse Zahl von Fällen zur Verfügung steht.

Bei den Wohnungen im Stockwerkeigentum sind die Fallzahlen mit einem Alter von mehr als 85 Jahren relativ tief. Da die Eigentumsform des Stockwerkeigentums erst seit 1965 existiert, ist dies jedoch nicht weiter verwunderlich. Für statistische Zwecke ist die analysierte Menge jedoch genügend gross.

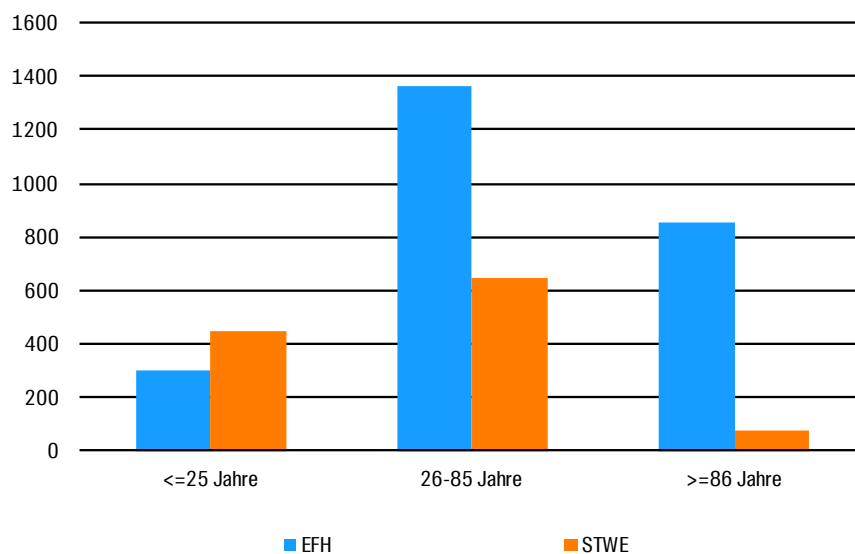


Abbildung 3
Verteilung der Daten nach Alter

2.4 Fazit

Insgesamt verdeutlichen die vorgängigen Untersuchungen, dass der von der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft zur Verfügung gestellte Datensatz von vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in absoluten Zahlen genügend gross ist, um statistisch gut abgesicherte Aussagen machen zu können. Bezüglich der Quantität der Daten in den einzelnen Aggregaten kann davon ausgegangen werden, dass der Gesamtbestand der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Kanton Basel-Landschaft gut abgebildet wird.

3 Zielerreichung des aktuellen Systems

3.1 Einleitung

Im Grundsatz gilt, dass die Vorschrift zur Berechnung des Eigenmietwertes alle Eigentümergruppen gleich behandeln soll. Dazu definiert das Steuergesetz Faktoren, mit deren Hilfe der Eigenmietwert bestimmt wird. Die Basis bildet der einfache Brandlagerwert gemäss dem Sachversicherungsgesetz vom 12. Januar 1981. Dieser Wert wird mit einem gemeindespezifischen Korrekturfaktor, einem Korrekturfaktor nach Alter der Liegenschaft und einem Korrekturfaktor für Stockwerkeigentum multipliziert. Aus diesem steuerlichen Brandlagerwert wird anschliessend mit Hilfe von Umrechnungssätzen der Eigenmietwert berechnet. In den folgenden Auswertungen wird das aktuell gültige System gemäss dem Bundesgerichtsentscheid vom 12. Januar 2017 (2C_519/2015) dargestellt.

3.2 Zielerreichung

Das Verhältnis von Eigenmietwert zum Marktmietwert soll bei 60 Prozent liegen. Dieser Wert wird in der Folge «Zielerreichung» genannt und misst die Qualität des aktuellen Systems. Diese Zielerreichung liegt im Idealfall für jede Kategorie der unterschiedlichen Kriterien (Nutzung, Bezirk und Alter) genau bei 60 Prozent. Im Weiteren werden die Daten in diesem Sinne analysiert.

3.2.1 Nach Nutzung

Das Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Marktmiete liegt für die gesamte Stichprobe bei 64.9 Prozent. Während die Zielerreichung bei den Einfamilienhäusern mit 65.5 Prozent leicht über diesem Wert liegt, befinden sich die Wohnungen im Stockwerkeigentum mit 63.4 Prozent leicht darunter. Insgesamt wird die Zielerreichung von 60.0 Prozent überschritten.

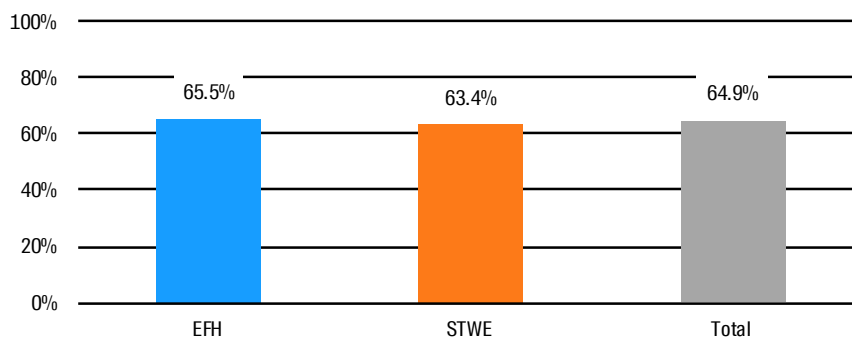


Abbildung 4
Zielerreichung nach Nutzungen für das aktuell gültige System gemäss BGE 2C_519/2015

3.2.2 Nach Bezirk

Bei der Analyse nach Bezirken wird die Qualität des gemeindespezifischen Korrekturfaktors beurteilt. Die aktuell gültigen Werte dieser Korrekturfaktoren zeigen die gewünschte Wirkung, liegt doch die Zielerreichung sowohl für die Einfamilienhäuser wie auch für die Wohnungen im Stockwerkeigentum ein gleichmässiges Ergebnis. Es kommt somit in den beiden Nutzungen zu keiner signifikanten Ungleichbehandlung der Eigentümer bezüglich des Bezirkes in dem die Liegenschaft liegt.

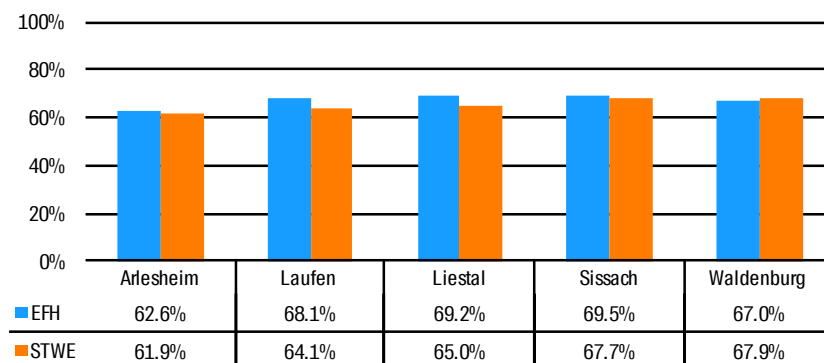


Abbildung 5
Zielerreichung nach Bezirk für das aktuell gültige System gemäss BGE 2C_519/2015

3.2.3 Nach Alter

Durch die Korrekturfaktoren für Bauperioden wird eine gleichmässige Besteuerung der Liegenschaften aller Altersklassen erreicht und dies sowohl bei den Einfamilienhäusern wie auch bei den Wohnungen im Stockwerkeigentum.

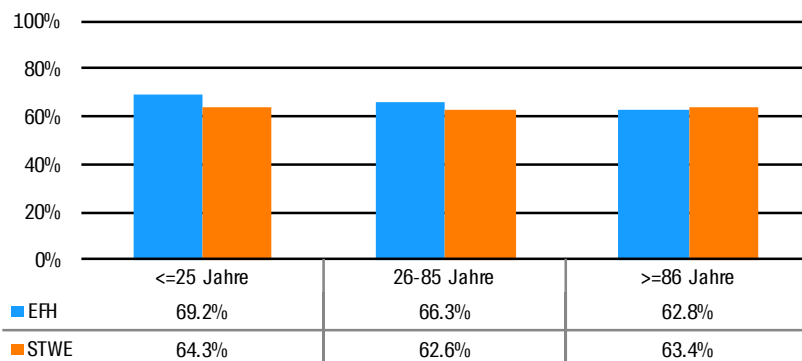


Abbildung 6
Zielerreichung nach Alterskategorie für das aktuell gültige System gemäss BGE 2C_519/2015

3.3 Fazit

Das aktuelle System zur Berechnung der Eigenmietwerte im Kanton Basel-Landschaft liefert gute Resultate. Allerdings werden die Einfamilienhäuser leicht überbewertet und die Wohnungen im Stockwerkeigentum leicht unterbewertet. Die Werte liegen in den unterschiedlichen Kategorien meist einige Prozentpunkte über der Untergrenze von 60.0 Prozent.

4 Zielerreichung gemäss der Wohnkosten-Initiative

4.1 Einleitung

Am 4. Mai 2017 wurde eine Gesetzesinitiative für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten eines überparteilichen Komitees («Wohnkosten-Initiative») zur Vorprüfung eingereicht. Die Initiative kam schliesslich am 26. Oktober 2017 mit der Publikation im Amtsblatt zu Stande. Die Zielerreichung der darin vorgeschlagenen Umrechnungstabelle wird hier analysiert.

4.2 Nach Nutzung

Das Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Marktmiete liegt für die gesamte Stichprobe bei 63.9 Prozent. Während die Zielerreichung bei den Einfamilienhäusern mit 64.6 Prozent leicht über diesem Wert liegt, befinden sich die Wohnungen im Stockwerkeigentum mit 61.9 Prozent leicht darunter. Insgesamt wird die Zielerreichung von 60.0 Prozent überschritten, liegt aber im Mittel der gesamten Stichprobe einen Prozentpunkt tiefer als bei der Zielerreichung mit der aktuell gültigen Umrechnungstabelle.

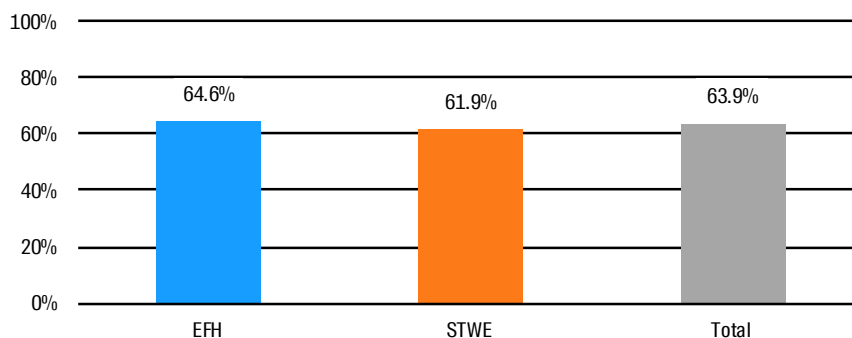


Abbildung 7
Zielerreichung nach Nutzungen für die Wohnkosten-Initiative

4.3 Nach Bezirk

Die Zielerreichung sowohl für die Einfamilienhäuser wie auch für die Wohnungen im Stockwerkeigentum zeigt nach Bezirken ein gleichmässiges Ergebnis. Es kommt in den beiden Nutzungen zu keiner markanten Ungleichbehandlung der Eigentümer. Der Bezirk «Arlesheim» liegt allerdings – vor allem bei den Wohnungen im Stockwerkeigentum – sehr nahe an der vom Bundesgericht definierten Untergrenze von 60.0 Prozent. Die gemeindespezifischen Korrekturfaktoren gemäss § 1 der Verordnung zum Steuergesetz des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft bedürfen somit keiner Anpassung.

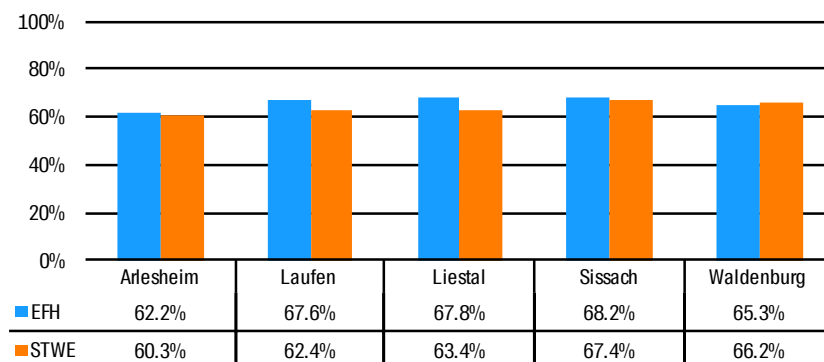


Abbildung 8
Zielerreichung nach Bezirk für die Wohnkosten-Initiative

4.4 Nach Alter

Durch die Korrekturfaktoren für Bauperioden wird eine gleichmässige Besteuerung der Liegenschaften aller Altersklassen erreicht und dies sowohl bei den Einfamilienhäusern wie auch bei den Wohnungen im Stockwerkeigentum. Eine Anpassung des Korrekturfaktors nach Alter der Liegenschaft gemäss §27^{ter} Abs. 3 a. ist entsprechend nicht angezeigt.

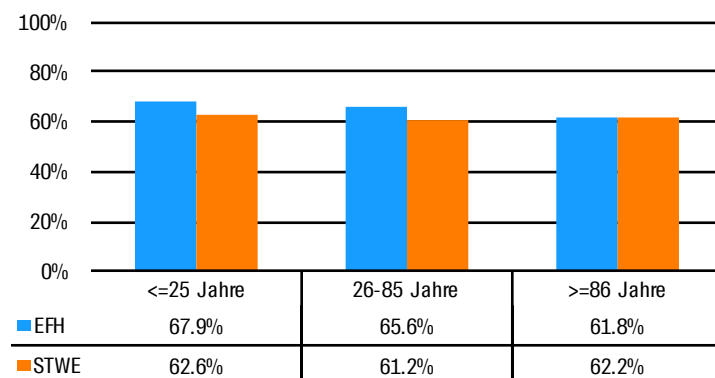


Abbildung 9
Zielerreichung nach Alterskategorie für die Wohnkosten-Initiative

4.5 Fazit

Die von der Wohnkosten-Initiative vorgeschlagene Umrechnungstabelle zur Berechnung der Eigenmietwerte ist gegenüber der aktuell gültigen Berechnungsvorschrift der einzige geänderte Parameter. Die dabei verwendeten Werte werden gleichmässig tiefer über die gesamte Umrechnungstabelle angesetzt und somit handelt es sich im Wesentlichen um eine Parallelverschieben der Zielerreichung nach unten. Die Zielerreichung unterschreitet im Mittel die vom Bundesgericht postulierte Untergrenze von 60.0 Prozent in keinem der untersuchten Kriterien. Allerdings werden die Einfamilienhäuser leicht überbewertet und die Wohnungen im Stockwerkeigentum leicht unterbewertet. Die Werte liegen in allen analysierten Kategorien meist einige Prozentpunkte über dieser Untergrenze.

Grundsätzlich kann auch die von der Wohnkosten-Initiative vorgeschlagene Umrechnungstabelle zur Berechnung der Eigenmietwerte verwendet werden.