

## **Bericht der Finanzkommission an den Landrat**

### **betreffend Änderung des Steuergesetzes; Wohnflächenerhebung zur systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte**

2022/405

vom 31. Januar 2025

#### **1. Ausgangslage**

– *Bundesgerichtsurteil und Landratsvorlage*

Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 12. Januar 2017 ([BGE 2C\\_519/2015](#)) festgehalten, dass es bei der Berechnung des Eigenmietwerts im Kanton Basel-Landschaft systembedingt zu einer Unterschreitung der verfassungsrechtlichen Schwelle von 60 % des Marktmietwerts kommen könne. Eine kantonale Steuerordnung, die nicht im Einzelfall, sondern nur im Durchschnitt aller Wohneigentümerinnen und -eigentümer zu einer Besteuerung des Eigenmietwerts in der Höhe von 60 % des Marktmietwerts führt, sei mit der in der Bundesverfassung verankerten rechtsgleichen Behandlung nicht vereinbar. Das Gesetz müsse zuverlässige Instrumente vorsehen, die eine solche Verfassungswidrigkeit durchgängig vermeiden könnten. § 27ter Absatz 6 des Steuergesetzes des Kantons Basel-Landschaft ([SGS 331](#)) erfülle diesen Anspruch für sich allein nicht. Vor diesem Hintergrund sei das kantonale Steuergesetz so anzupassen, dass sichergestellt werden könne, dass die Eigenmietwertbesteuerung von Liegenschaften und Stockwerkeigentum auch im Einzelfall nicht unter 60 % zu liegen komme. Für eine systematische Überprüfung der Minimalbesteuerung von 60 % der Marktmiete seien die Angaben über die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer von selbstgenutztem Wohneigentum im Einzelfall unerlässlich.

In seiner Vorlage von Juni 2022 schlug der Regierungsrat dem Landrat eine pragmatische Umsetzung der Wohnflächenerhebung vor, bei der nur bei denjenigen Fällen eine Korrektur des Eigenmietwerts vorgenommen wird, wo der Eigenmietwert im Einzelfall nachweislich tiefer ist als 60 % des Referenzmietwerts.

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen.

– *Sistierung der Landratsvorlage im September 2022 für maximal zwei Jahre*

Die Finanzkommission beantragte dem Landrat im September 2022, die Vorlage zurückzustellen. Denn in den eidgenössischen Räten befand sich aufgrund einer parlamentarischen Initiative eine Gesetzesänderung zur Abschaffung des Eigenmietwerts in Erarbeitung. Die Mehrheit der Finanzkommission befand angesichts dieser Tatsache, es solle nicht unnötig Zeit in eine kantonale Lösung investiert werden, die schon bald obsolet sein könnte. Mit 53:24 Stimmen bei 2 Enthaltungen beschloss der Landrat am [29. September 2022](#), die Vorlage für zwei Jahre oder bis zum Vorliegen eines Entscheids der eidgenössischen Räte zurückzustellen.

#### **2. Kommissionsberatung**

##### **2.1. Organisatorisches**

Die Finanzkommission hat die Beratung der Vorlage nach der Sistierung am 22. Januar 2025 wieder aufgenommen, dies in Anwesenheit von Regierungsrat Anton Lauber, Finanzverwalter Laurent Métraux und Barbara Gafner, Vorsteherin der Finanzkontrolle. Michael Schwaller, Vorsteher der Steuerverwaltung, FKD, und Michael Chiesa, stv. Leiter des Rechtsdiensts der Steuerverwaltung, FKD, führten erneut kurz ins Geschäft ein.

## 2.2. Detailberatung

Ursprünglich sah das Kommissionspräsidium vor, die Beratungen zur Vorlage nach Ablauf der Sistierungsfrist gleich im September 2024 wieder aufzunehmen. Aufgrund von Abklärungen beim Sekretariat der zuständigen Kommission der eidgenössischen Räte erschien aber absehbar, dass die thematisch miteinander verbundenen Geschäfte «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» ([17.400](#)) und «Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften» ([22.454](#)) in der Wintersession 2024 abgeschlossen würden. Deshalb wurde mit der Traktandierung in der Finanzkommission noch zugewartet. Die eidgenössischen Räte haben die beiden erwähnten Geschäfte im Dezember 2024 schliesslich wie erwartet abgeschlossen. Der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (Geschäft [22.454](#), BBI [2025 17](#)) enthält eine Änderung der Bundesverfassung und untersteht daher der obligatorischen Volksabstimmung. Das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Geschäft [17.400](#), BBI [2025 23](#)), im Rahmen dessen der Eigenmietwert abgeschafft werden soll, unterliegt dem fakultativen Referendum (Referendumsfrist bis 19. April 2025), tritt aber nur zusammen mit dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften in Kraft. Entsprechend wird es in jedem Fall in absehbarer Zeit zu einer eidgenössischen Volksabstimmung zum Thema kommen, das auch in der vorliegenden Landratsvorlage behandelt wird.

Vor diesem Hintergrund war für die Finanzkommissionssitzung vom 22. Januar 2025 keine inhaltliche Beratung der Landratsvorlage, sondern lediglich der Vorschlag des Kommissionspräsidiums traktandiert, dem Landrat erneut Sistierung zu beantragen. Denn ohne Sistierung würden sich die Verfahren auf kantonaler Ebene zur Änderung der Überprüfung des Eigenmietwerts gemäss Bundesgerichtsurteil und auf eidgenössischer Ebene zur allfälligen gänzlichen Abschaffung des Eigenmietwerts überlagern. Die kantonale Gesetzesänderung unterstünde dem fakultativen Referendum, so dass ein Begehren auf fakultative Abstimmung innert acht Wochen nach der Veröffentlichung des zugehörigen Landratsbeschlusses einzureichen wäre. Gegebenenfalls müssten also Stimmberechtigte gegen eine kantonale Gesetzesänderung Unterschriften sammeln, ohne zu wissen, ob diese nicht innert kurzer Zeit aufgrund einer ohnehin anstehenden eidgenössischen Volksabstimmung dahinfallen würde.

Eine klare Kommissionsmehrheit folgte den Überlegungen des Kommissionspräsidiums und sprach sich für erneute Sistierung aus. Bundesrecht gehe kantonalem Recht vor, daher solle abgewartet werden, ob sich das übergeordnete Recht nun tatsächlich ändere. Weiter sei demokratierechtlich schwierig, wenn gegen einen vorbehältlichen Beschluss Unterschriften gesammelt werden müssten. Zudem könne der Fall eintreten, dass die kantonale und die eidgenössische Abstimmung gleichzeitig stattfinden, was für die Stimmbevölkerung sehr anspruchsvoll wäre, weil es im einen Fall um die Abschaffung des Eigenmietwerts und im anderen Fall um die Anpassung seiner Modalitäten gehen würde. Der Entscheid auf Bundesebene sei nun in Griffnähe, auch wenn noch nicht klar sei, ob der Eigenmietwert bestehen bleibe oder abgeschafft werde. Es sei weder mit Blick auf die nötige Arbeit in der Kommission und im Landrat noch auf die finanziellen und personellen Ressourcen, die eine kantonale Volksabstimmung beanspruche, sinnvoll, die kantonale Vorlage voranzutreiben.

Auch die Steuerverwaltung sprach sich angesichts der Tatsache, dass man der Abschaffung des Eigenmietwerts einen deutlichen Schritt näher sei als noch vor zwei Jahren, für eine erneute Sistierung aus. Der Aufwand für die Umsetzung der Landratsvorlage sei im Übrigen erheblich: Im Aufgaben- und Finanzplan 2025–2028 ([2024/461](#)) sei dafür eine Stelle eingestellt. Auf Nachfrage erklärte die Steuerverwaltung weiter, es seien je nach Zeitpunkt des Beschlusses zur Landratsvorlage etwa eineinhalb Jahre nötig, um die Erhebungen durchzuführen und ins System einzupflegen. Wenn der Eigenmietwert bestehen bleibe, könnten diese Arbeiten jedoch rasch an die Hand genommen werden.

Eine Kommissionsminderheit stellte sich gegen eine erneute Sistierung mit der Argumentation, die Umsetzung des Bundesgerichtsurteils werde schon zu lange hinausgezögert und habe bereits vor zwei Jahren national für Schlagzeilen gesorgt. Entsprechend solle die Vorlage nun beraten wer-

den, so dass eine Gesetzesänderung vorliege, die in Kraft treten könne und zur Umsetzung bereit sei, sobald feststehe, dass der Eigenmietwert auf Bundesebene bestehen bleibe. Um eine Überlagerung der Verfahren auf kantonaler und eidgenössischer Ebene zu vermeiden, schlug die Kommissionsminderheit vor, dass die Kommission entweder ihren Kommissionsbericht zur Landratsvorlage erst nach erfolgter eidgenössischer Volksabstimmung an den Landrat abgibt oder der Geschäftsleitung des Landrats im Kommissionsbericht nahelegt, die Landratsvorlage erst nach erfolgter eidgenössischer Volksabstimmung zu traktandieren. Auf diesem Weg sei die Stimmbevölkerung darüber informiert, dass bei einem Weiterbestand des Eigenmietwerts auf Bundesebene im Kanton Basel-Landschaft eine Gesetzesänderung zur Überprüfung des Eigenmietwerts erfolge. Diese Information erscheine im Sinne der Transparenz wichtig. Dazu erläuterte das Kommissionspräsidium, beide vorgeschlagenen Vorgehensweisen würden einer vorläufigen Rückstellung der Vorlage entsprechen und deshalb gemäss § 29 Absatz 4 der Geschäftsordnung des Landrats einen Beschluss des Landrats erfordern. Mit der Beschlussfassung durch den Landrat sei jeweils auch gleich die Öffentlichkeit über den Stand der Vorlage informiert.

### **3. Antrag an den Landrat**

Die Finanzkommission beantragt dem Landrat gestützt auf § 29 Absatz 4 der Geschäftsordnung des Landrats mit 9:2 Stimmen bei 1 Enthaltung, die Vorlage zurückzustellen bis feststeht, ob das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (BBI 2025 23) in Kraft tritt.

31.01.2025 / cr

#### **Finanzkommission**

Pascale Meschberger, Vizepräsidentin