

Vorlage an den Landrat

**Formulierte Gesetzesinitiative «Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten (Wohnkosten-Initiative)»; Gegenvorschlag des Regierungsrates
2018/316**

vom 06. März 2018

1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Am 27. April 2017 wurde vom betreffenden Initiativkomitee die im Titel erwähnte Gesetzesinitiative der Landeskanzlei zur Vorprüfung eingereicht (Amtsblatt Nr. 18 vom 4. Mai 2017). Am 18. Oktober 2017 wurden sodann über 21'000 beglaubigte Unterschriften bei der Landeskanzlei eingereicht. Mit Verfügung der Landeskanzlei vom 20. Oktober 2017 wurde die eingereichte Initiative folglich als zustande gekommen erklärt (Amtsblatt Nr. 43 vom 26. Oktober 2017).

Im Vorfeld zur Unterschriftensammlung hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 0609 vom 9. Mai 2017 die federführende Direktion ermittelt und dazu die Finanz- und Kirchendirektion (FKD) bestimmt. Ebenso hat er bereits die nötigen Aufträge im Zusammenhang mit der Initiative erteilt, insbesondere die Abklärung der Rechtsgültigkeit der Initiative. Dazu wurde ein externes Gutachten von Prof. Dr. iur. René Matteotti von der Universität Zürich erstellt. Dieses wurde in die separate Vorlage Nr. 2017/588 vom 21. November 2017 über die Rechtsgültigkeit der Initiative eingearbeitet und hat zumindest eine teilweise Ungültigkeit von einzelnen Bestimmungen festgestellt.

Nebst dem externen Gutachten wurde als weitere zeitsparende Massnahme im Vorfeld eine vorgezogene periodische Überprüfung der aktuell gültigen Eigenmietwerte gemäss § 27^{ter} Abs. 8 StG durch den Immobilienspezialisten Wüest Partner AG vorgenommen. In diese Überprüfung wurde auch die in der Initiative enthaltene Eigenmietwert-Tabelle einbezogen um zu prüfen, wie der Zielerreichungsgrad der dort vorgeschlagenen Eigenmietwerte aussieht.

Insbesondere wegen dem in der Initiative noch offen gebliebenen System zur Überprüfung von allfällig zu tief (d.h. unter 60 %) liegenden Eigenmietwerten sowie dem als kritisch hoch beurteilten Pauschalabzug für Unterhaltskosten von Liegenschaften lehnt der Regierungsrat die Initiative ab und macht einen Gegenvorschlag. Er übernimmt dabei unverändert die Eigenmietwert-Tabelle der Initiative. Diese Eigenmietwerte erreichen gesamthaft einen Zielwert von aktuell 63,9 %, was somit als bundesrechtskonform gilt. Bei den Pauschalabzügen für den Liegenschaftsunterhalt schlägt er jeweils Ansätze von 20 % und 25 % vor, wie sie auch in anderen Kantonen anzutreffen sind und damit als risikoarm gelten. Eine systematische Überprüfung des Eigenmietwertes im Einzelfall, ob dieser allfällig unter 60 % einer vergleichbaren Marktmiete liegt, soll vom Grundsatz her anhand der individuellen Wohnfläche und einem durchschnittlichen kommunalen Mietpreis pro m² vorgenommen werden. Damit kann das Anliegen des Bundesgerichts in seinem Entscheid Nr. 2C_519/2015 vom 12. Januar 2017 umgesetzt werden. Ferner soll eine Indexierung der Eigenmietwerte alle fünf Jahre die bisherige periodische Überprüfung ersetzen. Jährlich soll wie bisher zu Beginn der Steuerperiode ein amtliches Liegenschaftsblatt mit den notwendigen Angaben zur Liegenschaft für das Ausfüllen der Steuererklärung verschickt werden. All diese Massnahmen sollen rückwirkend auf den 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt werden, wie dies auch in der Initiative vorgesehen ist.

1.2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht	2
1.1.	Zusammenfassung	2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Gesetzesinitiative	3
2.1.	Wortlaut und Inhalt der Initiative	3
2.2.	Stellungnahme des Regierungsrates	5
2.3.	Gegenvorschlag	7
2.4.	Finanzielle Auswirkungen	11
2.5.	Finanzhaushaltrechtliche Prüfung	14
2.6.	Regulierungsfolgeabschätzung	14
3.	Anträge	14
3.1.	Beschluss	14
4.	Anhang	14

2. Gesetzesinitiative

2.1. Wortlaut und Inhalt der Initiative

Die formulierte Gesetzesinitiative hat folgenden Wortlaut (in Kursivschrift):

Die unterzeichneten, im Kanton Basel-Landschaft stimmberechtigten Personen stellen, gestützt auf § 28 Absätze 1 und 2 der Kantonsverfassung sowie unter Berücksichtigung von § 106a Absatz 5 und § 133 Absatz 2 Buchstabe c der Kantonsverfassung, § 23 Absatz 2^{bis} des Steuergesetzes sowie des Bundesgerichtsentscheids 2C_519/2015 vom 12. Januar 2017, das folgende formulierte Begehren mit dem Ersuchen an den Regierungsrat, dieses innert kürzest möglicher Zeit dem Volk zur Abstimmung vorzulegen:

I.

Das Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974 (GS 25.427, SGS 331) wird wie folgt geändert:

§ 27^{ter} Absätze 5, 6 und 7 (geändert), Absätze 10 und 11 (neu)

⁵ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von CHF 20'000 beträgt der Eigenmietwert 63,23% des steuerlichen Brandlagerwertes. Für jeden um CHF 100 höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Prozentsatz gemäss untenstehender Tabelle:

<i>von CHF</i>	<i>bis CHF</i>	<i>um je %</i>	<i>auf %</i>
<i>20'001</i>	<i>26'000</i>	<i>0.192963%</i>	<i>51.65%</i>
<i>26'001</i>	<i>35'000</i>	<i>0.085751%</i>	<i>43.93%</i>
<i>35'001</i>	<i>46'000</i>	<i>0.067110%</i>	<i>36.55%</i>
<i>46'001</i>	<i>61'000</i>	<i>0.040663%</i>	<i>30.45%</i>
<i>61'001</i>	<i>78'000</i>	<i>0.017287%</i>	<i>27.51%</i>
<i>78'001</i>	<i>99'000</i>	<i>0.012380%</i>	<i>24.91%</i>
<i>99'001</i>	<i>122'000</i>	<i>0.007468%</i>	<i>23.19%</i>
<i>122'001</i>	<i>203'000</i>	<i>0.002373%</i>	<i>21.27%</i>
<i>203'001</i>	<i>290'000</i>	<i>0.001963%</i>	<i>19.56%</i>
<i>290'001</i>	<i>435'000</i>	<i>0.001702%</i>	<i>17.09%</i>

Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über CHF 435'000 beträgt der Eigenmietwert einheitlich CHF 74'340 (= 17.09% des steuerlichen Brandlagerwertes). Dieser Absatz 5 und der nachfolgende Absatz 6 stellen sicher, dass die aufgrund der vorstehenden Tabelle berechneten Eigenmietwerte im Einzelfall den Marktmietwert von 60% nicht unterschreiten.

⁶ Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert beträgt in jedem Fall mindestens 60% des Marktmietwertes; liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60%, so wird er von Amtes wegen auf 60% erhöht. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung. Diese definiert den Begriff Marktmietwert und hat insbesondere sicherzustellen, dass eine Kontrolle der Eigenmietwerte in dem Sinne gewährleistet ist, dass zur Wahrung des Gleichbehandlungsgebotes gemäss Artikel 8 Absatz 1 der Bundesverfassung in Einzelfällen allenfalls resultierende zu tiefe Eigenmietwerte auf 60% des Marktmietwertes angehoben werden.

⁷ Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass der Eigenmietwert des von ihm selbst genutzten Wohneigentums mehr als 60% des Marktmietwertes beträgt, so beträgt der Eigenmietwert 60% des Marktmietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung. Diese definiert sachgerechte und für den Steuerpflichtigen praktikable Kriterien für den von diesem zu erbringenden Nachweis; sie berücksichtigt insbesondere auch den Umstand, dass in der Regel bei selbst genutztem Wohneigentum nur in Ausnahmefällen vergleichbare vermietete Objekte vorhanden sind.

¹⁰ Die Steuerverwaltung stellt den betroffenen Steuerpflichtigen jedes Jahr ein allgemeines Informationsschreiben sowie ein jeweils aktuelles individuelles Dokument mit Angaben zu den konkreten Liegenschaftswerten zu. Aus diesem müssen der steuerliche Brandlagerwert und diejenigen weiteren Zahlen betreffend die Liegenschaft hervorgehen, welche der betroffene Steuerpflichtige für die Einreichung seiner Steuererklärung benötigt. Der Versand dieser Dokumente hat auch dann jährlich zu erfolgen, wenn sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben haben.

¹¹ Der Regierungsrat wählt eine Konsultativkommission, die ihm als beratendes Organ bei der Umsetzung von § 27^{ter}, § 29 Absatz 2 und § 141 Absatz 1^{bis} sowie insbesondere auch beim Erlass der in diesen Bestimmungen erwähnten Verordnungen zur Seite steht. Dabei ist das Steuergeheimnis zu wahren; die Kommission erhält namentlich keinen Einblick in die Verhältnisse einzelner Steuerpflichtiger. Die Kommission setzt sich zusammen aus Vertretern der Verwaltung und Vertretern der von § 27^{ter}, § 29 Absatz 2 und § 141 Absatz 1^{bis} betroffenen Wohneigentümer, wobei für letztere der Hauseigentümerverband Baselland ein Vorschlagsrecht hat. Die Mitglieder der Kommission arbeiten ehrenamtlich. Es werden keine Sitzungsgelder und Reiseentschädigungen ausgerichtet.

§ 29 Absatz 1 Buchstabe a.^{bis} (neu), Absatz 2 (geändert)

¹ Von den steuerbaren Einkünften werden abgezogen:

a.^{bis} Bei unselbständiger Erwerbstätigkeit zusätzlich zu den Abzügen gemäss Absatz 1 Buchstabe a die Wohnkosten für das private Arbeitszimmer (für Mieter der entsprechende Anteil der Mietkosten; für Eigentümer der entsprechende Anteil des Eigenmietwertes). Steuerpflichtige, die – in Absprache mit ihrem Arbeitgeber – einen Teil ihrer beruflichen Arbeit an ihrem Wohndomizil erledigen müssen und die ein Zimmer ihrer Privatwohnung mit einem entsprechend ausgeschiedenen Arbeitsplatz für diese Berufstätigkeit benützen, können die Wohnkosten des privaten Arbeitszimmers in Abzug bringen. Für Mieter bemisst sich der Steuerabzug nach der Formel: Wohnmietzins geteilt durch Anzahl Zimmer. Für selbst nutzende Wohneigentümer bemisst sich der Abzug vom Eigenmietwert nach der Formel: Eigenmietwert geteilt durch Anzahl Zimmer. Das Nähere regelt der Landrat in einem Dekret;

² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Der Steuerpflichtige kann für solche Liegenschaften für jede Steuerperiode anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend ma-

chen. Der Pauschalabzug beträgt bei über 10-jährigen Gebäuden 28% und bei bis zu 10-jährigen Gebäuden 18% des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung.

§ 141 Absatz 1^{bis} (neu)

1^{bis} Die Rückerstattung von Steuern, die aufgrund der per 1. Januar 2016 rückwirkenden Änderung beziehungsweise Neuregelung der § 27^{ter} Absätze 5, 6, 7 und 10 sowie § 29 Absatz 2 gegebenenfalls zu viel bezahlt worden sind, erfolgt von Amtes wegen und ungeachtet der Rechtskraft der in diesem Zusammenhang bereits erlassenen Veranlagungsverfügungen. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die revidierten § 27^{ter} Absätze 5, 6, 7 und 10 sowie § 29 Absatz 2 treten rückwirkend per 1. Januar 2016 in Kraft und sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden, soweit gestützt auf die durch Urteil des Bundesgerichts vom 12. Januar 2017 aufgehobene Bestimmung in § 27^{ter} Absatz 5 des Steuergesetzes erlassene Veranlagungsverfügungen nicht bereits in Rechtskraft erwachsen sind. Die revidierten § 27^{ter} Absatz 11, § 29 Absatz 1 Buchstabe a.^{bis} sowie § 141 Absatz 1^{bis} treten am Tage nach der Volksabstimmung in Kraft.

2.2. Stellungnahme des Regierungsrates

Die vorliegend in materieller Hinsicht zu prüfende Initiative wirft bezüglich der enthaltenen Bestimmungen einige Ungereimtheiten bzw. Schwierigkeiten auf. Es sind dies zur Hauptsache die unbeantwortet gebliebene systematische – vom Bundesgericht im Entscheid Nr. 2C_519/2015 vom 12. Januar 2017 geforderte – Überprüfung der allfällig zu tief liegenden Eigenmietwerte im Einzelfall sowie der als kritisch hoch beurteilte Pauschalabzug von 28 % für Liegenschaftsunterhaltskosten von über zehnjährigen Gebäuden.

Die rückwirkende Anwendung der vorgeschlagenen Änderung der Eigenmietwert-Besteuerung und der Erhöhung der Pauschalabzüge ist nur dann verfassungskonform, wenn sie in zeitlicher Hinsicht mässig ist. Darüber hat der Gutachter in der Prüfung der Rechtsgültigkeit der Initiative (Vorlage Nr. 2017/588 vom 21. November 2017) eingehende Ausführungen gemacht. Eine Rückwirkung auf das Steuerjahr 2016 führt zu einem erheblichen administrativen Mehraufwand seitens der Verwaltung beim Vollzug des Steuergesetzes. Bei einer solchen zeitlich zurückliegenden Inkraftsetzung wäre nicht nur das Steuerjahr 2016 bereits vollständig veranlagt und damit abgeschlossen, sondern teilweise auch schon das Steuerjahr 2017. Alle betroffenen Steuerveranlagungen der Jahre 2016, 2017 und in Einzelfällen sogar schon 2018 müssten demnach von Amtes wegen wieder rektifiziert werden. Dies betrifft auch alle auswärtigen Steuerpflichtigen, welche im Kanton Basel-Landschaft Liegenschaften besitzen und entsprechende Steuerausscheidungen erhalten. Hinzu kommen die aufgrund von rektifizierten Veranlagungen neu erstellten Abrechnungen mit entsprechenden Umbuchungen und Zinsberechnungen. In Einzelfällen wird die Rückwirkung Auswirkungen auf laufende Zahlungsabkommen oder Betreibungsverfahren haben; auch hier werden manuelle Eingriffe notwendig sein. Nicht zu vergessen sind an das Steuerveranlagungsverfahren nachgelagerte Prozesse wie die Festsetzung der Krankenkassenprämienverbilligung, die AHV-Abrechnung für Selbständigerwerbende oder die Festsetzung der Militärflichtersatzabgabe. Wird die Steuerveranlagung rektifiziert, müssen auch in diesen Bereichen neue Verfügungen erlassen werden.

Veranlagungskorrekturen infolge einer rückwirkenden Anwendung des Steuergesetzes können gemäss ersten Abklärungen nicht automatisiert vorgenommen werden resp. sie sind mit hohen Risiken verbunden. Der administrative Mehraufwand infolge manuell zu erstellender Rektifikate wird daher für die kantonale Steuerverwaltung, die selbst veranlagenden Gemeinden und allenfalls weitere Behörden beachtlich sein. Tiefe administrative Kosten und ein einfacher Gesetzesvollzug stellen jedoch ebenfalls beachtliche öffentliche Interessen dar, welche es zu berücksichtigen gilt. In seiner Interessenabwägung kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass eine rückwirkende Anwendung der vorgeschlagenen Änderungen per 1. Januar 2016 noch vertretbar ist. Er geht hierbei allerdings davon aus, dass die Initiative und der vorliegende Gegenvorschlag rasch vom Parlament beraten und einer Volksabstimmung zugeführt werden. Auch gemäss dem erstellten externen Gutachten wird eine solche Rückwirkung noch als rechtlich zulässig erachtet. Zudem hatte der Regierungsrat nie die Absicht, aus der höchstrichterlichen Aufhebung des von ihm damals selbst vorgeschlagenen Eigenmietwerts finanziell zu profitieren.

Die vom Bundesgericht im erwähnten Entscheid Nr. 2C_519/2015 vom 12. Januar 2017 geforderte systematische Überprüfung von allfällig zu tief liegenden Eigenmietwerten im Einzelfall bleibt in der Initiative unbeantwortet. Sie verweist in erster Linie auf die Verordnung des Regierungsrats und sieht eine Konsultativkommission vor, welche bei der Erarbeitung eines geeigneten Systems zu einer individuellen Überprüfung den Regierungsrat unterstützen soll. Die Überprüfung im Einzelfall ist aber eine reine Vollzugsaufgabe der Exekutive. Der Regierungsrat sieht in seinem Gegenvorschlag daher bereits ein taugliches und vom Immobilienspezialisten Wüest Partner AG plausibilisiertes Modell vor. Anhand der individuellen Wohnfläche und einer gemeindespezifischen Marktmiete kann eine direkte Vergleichsgrösse eruiert werden. Auch ist keine spezielle Definition des Marktmietwerts in einer Verordnung notwendig, wie dies die Initiative so vorsieht. Der Marktwert an sich ist wie der Begriff «Verkehrswert» eine allgemeingültige Grösse, welche die jeweilige Realität von Angebot und Nachfrage – eben den Markt – abbildet. Dies gilt selbstverständlich auch für den Begriff der Marktmiete.

Der in der Initiative vorgesehene Pauschalabzug von 28 % auf den Eigenmietwerten bzw. Mieterträgen bei über zehnjährigen Gebäuden bewegt sich im verfassungsrechtlichen Graubereich. Es besteht ein gewisses Risiko, dass das Bundesgericht diesen als für nicht mehr sachgerecht und damit für willkürlich erklären könnte. Es ist nicht auszuschliessen, dass das Bundesgericht bei einer Normenkontrolle die Kombination von minimalen Eigenmietwerten von etwas über 60 % der Marktmieten und grenzwertig hohen Pauschalabzügen – also im Rahmen einer «Nettobetrachtung» – für verfassungswidrig erklären könnte. Die Folgen einer erneuten Abfuhr vor Bundesgericht und der damit einhergehenden weiter andauernden Unsicherheit bei der Besteuerung des selbst genutzten Wohneigentums im Kanton Basel-Landschaft wären offenkundig und nicht zu verantworten.

Um all diese Mängel auszumerzen und (endlich) auf kantonaler Ebene eine verlässliche Basis zur Besteuerung der Eigenmietwerte herbeizuführen, macht der Regierungsrat einen Gegenvorschlag. Dieser berücksichtigt einerseits die Interessen der Initianten und gewährleistet andererseits die Verfassungskonformität und Kontinuität der Eigenmietwert-Besteuerung im Kanton Basel-Landschaft. Der Gegenvorschlag wird dabei bewusst zukunftsgerichtet ausgestaltet, beinhaltet jedoch ebenfalls eine Rückwirkung bereits auf das Steuerjahr 2016. Den bis dahin bereits definitiv veranlagten Personen für die Steuerperioden 2016, 2017 und allfällig 2018 müssten sodann infolge der rückwirkenden Gesetzesänderung rektifizierte, d.h. von Amtes wegen revidierte Veranlagungen zugestellt werden. Im Gegensatz zu einer Praxisänderung gilt eine rückwirkende Gesetzesänderung als Revisionsgrund. Aus diesem Grund ist auch keine spezielle Übergangsregelung notwendig, wie dies in der Initiative in § 141 Absatz 1^{bis} vorgesehen ist.

Die in der Initiative vorgesehenen Werte in der Eigenmietwert-Tabelle (Umrechnungssätze) hat die federführende Finanz- und Kirchendirektion im Rahmen einer zeitlich vorgezogenen Überprüfung der aktuellen Eigenmietwerte durch den Immobilienspezialisten Wüest Partner AG überprüfen lassen. Untersucht wurde dabei, wie der Zielerreichungsgrad ausfällt, d.h. in welchem Verhältnis diese Eigenmietwerte zu einem aktuellen Marktmietwert stehen. Diese aktuelle Auswertung hat erge-

ben, dass die in der Initiative vorgeschlagenen Werte im Total auf einen Wert von 63,9 % kommen. Es rechtfertigt sich daher, diese Eigenmietwerte aus der Initiative als zielkonform zu übernehmen und unverändert in den Gegenvorschlag einzubauen (s. dazu die Erläuterungen zum Gegenvorschlag).

Eine spezielle *formell-gesetzliche* Neuregelung des Abzugs für die Kosten eines beruflich bedingten Arbeitszimmers erübrigt sich. Dieser Abzug ist bereits in § 3 Abs. 1 Bst. g der Verordnung zum Steuergesetz vom 13. Dezember 2005 (SGS 331.11) geregelt. Die dort beschriebene Regelung steht in Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu Art. 9 Abs. 1 des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG) und Art. 26 Abs. 1 lit. c des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG). Ein Arbeitszimmerabzug kann nur dann gewährt werden, wenn der Steuerpflichtige regelmässig einen wesentlichen Teil seiner beruflichen Arbeit zu Hause erledigen muss, weil der Arbeitgeber kein geeignetes Arbeitszimmer zur Verfügung stellt, und wenn der Steuerpflichtige in seiner Privatwohnung über einen besonderen Raum verfügt, der zur Hauptsache beruflichen und nicht privaten Zwecken dient (BGE 2C_693/2014 vom 4. März 2015). Solange der Bundesgesetzgeber darauf verzichtet, eine präzise – und allenfalls auch liberalere – Regelung des Arbeitszimmerabzugs ins StHG aufzunehmen, ist es nicht zweckmässig, den heute in der Verordnung festgehaltenen Abzug ins Steuergesetz zu verschieben. Sollte nämlich das Bundesgericht von seiner restriktiven Rechtsprechung abweichen, könnte eine Änderung durch Anpassung der Verordnung sehr schnell übernommen werden. Andernfalls müsste zuerst das Steuergesetz geändert werden, was erfahrungsgemäss bis zu zwei Jahre in Anspruch nehmen kann. Daher verzichtet der Regierungsrat auf die Regelung eines Abzugs für die Kosten eines beruflich bedingten Arbeitszimmers im Steuergesetz. Für ihn überwiegt der Vorteil der höheren Flexibilität einer Regelung auf Verordnungsstufe.

2.3. Gegenvorschlag

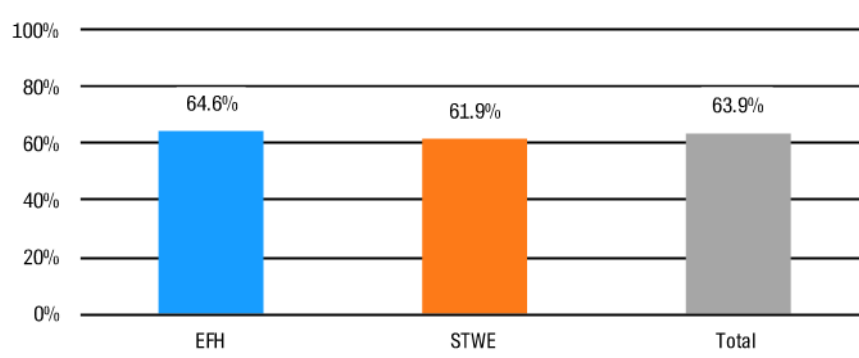
Im Detail enthält der formulierte Gegenvorschlag folgende Änderungen des Steuergesetzes:

§ 27^{ter} Absatz 5 – Eigenmietwert-Tabelle

Die in der Initiative vorgesehenen Werte in der Eigenmietwert-Tabelle (Umrechnungssätze) sind entstanden aus dem arithmetischen Mittel zwischen den Werten, wie diese derzeit gelten, und denjenigen, welche vom Bundesgericht im Rahmen der abstrakten Normenkontrolle der damaligen Steuergesetzänderung vom 26. März 2015 (LRV 2014/433) mit Entscheid vom 12. Januar 2017 aufgehoben wurden. Diese neu vom Initiativkomitee vorgeschlagenen Werte hat die federführende Finanz- und Kirchendirektion wie oben ausgeführt durch den Immobilienspezialisten Wüest Partner AG überprüfen lassen. Beurteilt wurden zudem die aktuell geltenden Umrechnungssätze (siehe Schlussbericht Wüest Partner AG vom 15. Januar 2018 im Anhang).

Die Überprüfung erfolgte anhand von Daten von vermieteten Einfamilienhäusern und Wohnungen im Stockwerkeigentum im Kanton Basel-Landschaft, die von der kantonalen Steuerverwaltung aus den jeweiligen Steuerakten erhoben wurden. Diese Daten wurden von der Wüest Partner AG statistisch ausgewertet und die individuellen Verhältnisse von Eigenmietwert zu Marktmiete (Zielerreichung) in unterschiedlichen Eigentümergruppen dargestellt. Das dabei anvisierte Ziel war, dass die Eigenmietwerte nicht nur im Mittel über der vom Bundesgericht definierten Untergrenze von 60 % der Marktwerte zu liegen kommen, sondern auch bezüglich der drei einzelnen Kriterien «Nutzung», «Bezirk» und «Bauperiode». Zum Verständnis: Das Kriterium Nutzung unterscheidet zwischen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, das Kriterium Bezirk differenziert nach der jeweiligen Lage in einem der fünf Bezirke des Kantons und das Kriterium Bauperiode unterscheidet nach den drei im Steuergesetz (Alterskorrekturfaktoren) erwähnten Alterskategorien. Die zur Verfügung gestellten Daten von vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen waren in absoluten Zahlen genügend gross, um statistisch gut abgesicherte Aussagen machen zu können. Bezüglich der Quantität der Daten darf deshalb davon ausgegangen werden, dass der Gesamtbestand der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Kanton Basel-Landschaft gut abgebildet wurde.

Das Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Marktmiete liegt für die von der Wüest Partner AG untersuchte Umrechnungstabelle der Initiative insgesamt bei 63,9 %. Während die Zielerreichung bei den Einfamilienhäusern mit 64,6 % leicht über diesem Wert liegt, befinden sich die Wohnungen im Stockwerkeigentum mit 61,9 % leicht darunter (s. nachfolgende Abbildung). Die Zielerreichung von mindestens 60,0 % wird also insgesamt überschritten. Sie liegt im Mittel einen Prozentpunkt tiefer als die Zielerreichung, die sich mit der aktuell gültigen Umrechnungstabelle ergibt.



Es rechtfertigt sich daher, die Umrechnungstabelle für die Eigenmietwerte aus der Initiative als zielkonform zu übernehmen und unverändert in den Gegenvorschlag einzubauen.

- **§ 27^{ter} Absatz 6 – Korrekturmechanismus bei Eigenmietwerten unter 60 %**

In Absatz 6 von § 27^{ter} wird neu erwähnt, wie eine solche Überprüfung konkret vorgenommen werden kann. Dies ist jedoch nur eine Möglichkeit, welche im Gesetz genannt wird. Es kann gemäss dieser nicht abschliessend formulierten Bestimmung auch ein anderes System angewandt werden, um die über den Brandlagerwert formelmässig ermittelten Eigenmietwerte im Einzelfall zu plausibilisieren. Bisher haben sich allfällige Korrekturen auf 60 % einer vergleichbaren Marktmiete eher zufällig ergeben, indem nur gerade beim Wechsel von vermieteten Objekten zur Selbstnutzung – oder umgekehrt – sich ein direkter Vergleich zwischen Marktmiete und formelmässig ermitteltem Eigenmietwert ergeben hat. Diese relativ sehr kleine Vergleichsmenge wurde denn auch vom Bundesgericht in seiner Entscheidung vom 12. Januar 2017 als ungenügend gerügt und es hat gefordert, dass eine nicht bloss zufällige, sondern eine systematische Überprüfung vorgenommen werden müsse. Dies soll nun durch eine neue Prüfmethode sichergestellt werden, indem die Wohnfläche des jeweiligen Objekts mit einem durchschnittlichen (Median) Quadratmeter-Mietpreis pro Gemeinde multipliziert wird, was einen durchaus tauglichen Marktmietwert ergibt. Wenn nun 60 % dieser berechneten Marktmiete augenfällig über dem formelmässig bestimmten Eigenmietwert liegt, der sich vom Brandlagerwert der Gebäudeversicherung ableitet, muss der bisherige Eigenmietwert im Einzelfall von Amtes wegen nach oben korrigiert werden. Dadurch fällt dieser wieder in die generelle Bandbreite von 60 % bis 65 % der vergleichbaren Marktmiete. Zur Erinnerung: Gemäss der neu vorgeschlagenen und von der Initiative übernommenen Eigenmietwert-Tabelle (Umrechnungssätze) erreicht das Total aktuell einen Wert von 63,9 %. So kann gewährleistet werden, dass individuelle «Ausreisser» nach unten systematisch angegangen und auch korrigiert werden können. Die jeweiligen Wohnflächen werden der kantonalen Steuerverwaltung für diese spezifischen Zwecke vom Bundesamt für Statistik mittels Gebäude- und Wohnungsregister zur Verfügung gestellt. Die Vergleichsrechnungen sollen von der Wüest Partner AG vorgenommen werden.

- **§ 27^{ter} Absatz 8 – Indexierung anstatt periodische Überprüfung**

Bisher wurde in Absatz 8 von § 27^{ter} bestimmt, dass der Regierungsrat alle sechs Jahre eine Überprüfung der Eigenmietwerte vornimmt, um diese gegebenenfalls anzupassen. Diese Überprüfung ist eine anspruchsvolle Arbeit, welche einen externen Immobilienspezialisten erfordert. Bisher

war dies durchgehend das Unternehmen Wüest Partner AG, welches gesamtschweizerisch führend ist in der Beobachtung des Immobilienmarktes. Es gibt jedoch auch andere, kostengünstigere Lösungen, wie beispielsweise eine Anbindung der Eigenmietwerte an einen Mietpreisindex (Indexierung), wie es auch diverse andere Kantone (GE, VD, FR, GL und TG) in der einen oder anderen Form kennen und praktizieren. Auf diese Weise kann die Entwicklung auf dem Mietmarkt nicht nur beobachtet, sondern direkt bei der Bemessung des Eigenmietwerts von selbstgenutzten Eigenheimen umgesetzt werden.

Aufgrund des bisherigen zeitlichen Intervalls von sechs Jahren sowie der eher mittelfristigen Entwicklung im Immobilienmarkt rechtfertigt es sich, eine Indexierung nur alle fünf Jahre vorzunehmen. Massgebend wird dabei nicht etwa der gesamtschweizerische Mietpreisindex sein, wie er vom Bundesamt für Statistik im Rahmen der Konsumentenpreise regelmässig publiziert wird, sondern ein kantonaler, der auf Basis der vom Statistischen Amt periodisch ermittelten durchschnittlichen Mietpreise berechnet wird. Damit kann einerseits den kantonalen Entwicklungen im Mietmarkt besser entsprochen werden als etwa bei einer gesamtschweizerischen Betrachtung. Andererseits legt das Statistische Amt den durchschnittlichen kantonalen Mietpreis aufgrund eines jeweils fünfjährigen Beobachtungszeitraums fest, sodass dadurch einzelne «Ausreisserjahre» geglättet werden. Auch aus dem letztgenannten Grund rechtfertigt es sich, nur alle fünf Jahre eine Anpassung der Eigenmietwerte an die Mietpreisentwicklung vorzunehmen.

Das Statistische Amt ermittelt pro Jahr die Mieten von durchschnittlich 6'340 Haushalten; dies ergibt eine zusammengetragene («gepoolte») Stichprobengrösse über 5 Jahre von 31'700 Haushalten. Diese rund 32'000 Haushalte gelten aus statistischer Sicht als repräsentativ, um damit einen kantonalen Index abbilden bzw. herleiten zu können. Eine Veröffentlichung (Baselbieter Zahlenfenster) des jeweilig durchschnittlichen kantonalen Mietpreises ist i.d.R. vorgesehen nach Ablauf von zwei Jahren des Beobachtungszeitraumes, d.h. für die gepoolte Stichprobe 2015 - 2019 im Jahr 2021 (ca. Juni). Diese Zahl wird dann massgebend sein für die erstmalige Anpassung (Indexierung) der Eigenmietwerte per Steuerjahr 2022 im Vergleich zum gegenwärtigen Stand (Beobachtungszeitraum 2010 - 2014 und einem durchschnittlichen Mietpreis von CHF 1'388 = 100 Punkte als Indexbasis). Geringfügige Änderungen bis zu einem Prozentpunkt sollen aber mangels Wesentlichkeit unberücksichtigt bleiben.

Eine Indexierung gibt es bereits beim Einkommenssteuer-Tarif, bei dem die jährliche Teuerung berücksichtigt wird (vgl. § 20 StG). Eine Indexierung findet zudem auch bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer Anwendung (vgl. § 21 StG). Die Indexierung als solches ist deshalb dem Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuer nicht fremd.

- **§ 27^{ter} Absatz 10 – Versand Liegenschaftsblatt**

Diese Bestimmung wurde der Initiative entnommen, wonach die kantonale Steuerverwaltung den betroffenen Steuerpflichtigen jedes Jahr ein Informationsschreiben mit den jeweils aktuellen Angaben zu den individuellen Liegenschaftswerten zustellt. Auf dem sog. Liegenschaftsblatt sind der individuelle steuerliche Brandlagerwert, der Eigenmietwert, die Pauschalabzüge für den Liegenschaftsunterhalt sowie der Steuerwert für die Vermögenssteuer aufgedruckt. Dieses Liegenschaftsblatt wird jeweils zu Beginn des Jahres verschickt und dient als Hilfe zum Ausfüllen der individuellen Steuererklärung.

- **§ 29 Absatz 2 – Pauschalabzüge für Liegenschaftsunterhalt**

Die per 1. Januar 2016 durch die Steuergesetzänderung vom 26. März 2015 (LRV 2014/433) eingeführte betragsmässig grösste Reduktion des Pauschalabzugs hat die Gebäude unter 10 Jahre betroffen. Der Pauschalabzug reduzierte sich von 25 % auf 12 %. Bei den älteren Gebäuden erfolgte eine Reduktion von 30 % auf 24 %. Die generelle Reduktion der Pauschalabzüge war Teil eines politischen Gesamtpaketes zusammen mit der allgemeinen Senkung der Eigenmietwerte; letztere wurde jedoch durch den Bundesgerichtsentscheid vom 12. Januar 2017 wieder aufgehoben. Ein solches Resultat, d.h. der Verzicht auf eine Senkung der Eigenmietwerte unter gleichzei-

tiger Beibehaltung der reduzierten Pauschalabzüge war weder geplant noch voraussehbar. Aus diesem Grund rechtfertigt sich eine Anpassung der Pauschalabzüge. Dort, wo per 1. Januar 2016 die grösste Reduktion vorgenommen wurde, also beim Pauschalabzug für Gebäude mit einem Alter unter 10 Jahren, soll der Abzug neu 20 % betragen. Dies kann insbesondere auch als steuerlicher Beitrag zur Wohneigentumsförderung gewertet werden. Die leichte Erhöhung des Pauschalabzugs für Gebäude über 10 Jahre auf neu 25 % bleibt im Vergleich zu den aktuellen 24 % hingegen moderat (s. nachfolgende Abbildung).

Vergleich der Pauschalabzüge für Liegenschaftsunterhaltskosten im Kanton Basel-Landschaft in zeitlicher Hinsicht

	Gebäude jünger als 10 Jahre	Gebäude älter als 10 Jahre
Bis 31.12.2015	25 %	30 %
Ab 1.1.2016 (aktuell)	12 %	24 %
Ab 1.1.2016 (Vorschlag)	20 %	25 %

Im Vergleich zu den anderen Kantonen und zum Bund hebt sich der Kanton Basel-Landschaft bei Annahme des Gegenvorschlags insgesamt nicht mehr deutlich ab (s. nachfolgende Abbildung).

Vergleich zum Bund und zu den anderen Kantonen

	< 10 Jahre	> 10 Jahre
Bund	10 %	20 %
ZH	20 %	20 %
SH	15 %	25 %
AI	20 %	20 %
SG	20 %	20 %
VD	20 %	20 %
BL aktuell (Vorschlag)	12 % (20 %)	24 % (25 %)
20 Kantone	10 %	20 %

Es darf daraus abgeleitet werden, dass die Risiken bei den vorgeschlagenen Pauschalansätzen von 20 % und 25 % als gering einzustufen sind, d.h. solche Pauschalansätze könnten einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Der in der Initiative vorgesehene Pauschalabzug von 28 % für Gebäude mit einem Alter über 10 Jahre sticht hingegen betragsmässig heraus und muss als kritisch hoch beurteilt werden. In einer Gesamtbetrachtung unterscheiden sich die Pauschalansätze gemäss Gegenvorschlag und der Initiative insgesamt nur um einen Prozentpunkt (s. nachfolgende Abbildung).

Vergleich der Differenzen in Prozentpunkten

	Gebäude jünger als 10 Jahre	Gebäude älter als 10 Jahre
Wohnkosten-Initiative	18 %	28 %
Gegenvorschlag	20 %	25 %
Differenz	+2 %	-3 %
Netto		-1 %

- **§ 29 Absatz 2^{bis} – Energiesparmassnahmen**

Das im Rahmen der Energiestrategie 2050 in der Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 angenommene Energiegesetz des Bundes beinhaltet auch Änderungen im DBG (Art. 32 Abs. 2 zweiter und dritter Satz und 2^{bis}) und im StHG (Art. 9 Abs. 3 Bst. a und 3^{bis}). Neu werden dort auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau als Unterhaltskosten abzugsfähig erklärt. Zudem können – als absolute Neuheit und steuerlich völlig systemfremd – Aufwendungen für energetische Investitionskosten einschliesslich Rückbaukosten auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden, soweit sie im Jahr, in denen sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Diese Bestimmungen sind zwingender Natur und müssen von allen Kantonen bis am 1. Januar 2020 umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird die erwähnte Bestimmung in § 29 Absatz 2^{bis} StG unverändert übernommen und dort redaktionell gemäss dem zwingenden Gesetzeswortlaut eingebaut. Die Inkraftsetzung muss jedoch aus harmonisierungsrechtlichen Gründen aufgeschoben werden bis zum 1. Januar 2020.

- **§ 75 Absatz 4 – keine Nachbesteuerung mehr bei Veräusserung einer ausserkantonalen Ersatzliegenschaft**

Bisher wurde in Absatz 4 von § 75 StG bestimmt, dass bei einem aufgeschobenen Grundstücksgewinn wegen Ersatzbeschaffung dieser innert 20 Jahren nachbesteuert werden kann, wenn die ausserhalb des Kantons gelegene Ersatzliegenschaft veräussert wird. Im neuen Bundesgerichtsentscheid Nr. 2C_70/2017 vom 28. September 2017 wurde im interkantonalen Verhältnis nun festgehalten, dass beim Verkauf einer Ersatzliegenschaft im Sinne der Einheitsmethode immer der letzte Kanton (Zuzugskanton) sowohl den Grundstücksgewinn «seiner» Liegenschaft besteuern darf als auch denjenigen der ausserkantonalen Liegenschaft (Wegzugskanton), der aufgrund einer Ersatzbeschaffung damals aufgeschoben wurde. Zum Verständnis: Eine Ersatzbeschaffung liegt dann vor, wenn eine selbstbewohnte Liegenschaft als Wohnsitz dient, diese veräussert wird und ersatzweise eine neue erworben wird, welche als neuer Wohnsitz dient. Im interkantonalen Verhältnis war in solchen Fällen bisher noch ungeklärt, welcher Kanton solche aufgeschobenen Gewinne letztendlich besteuern darf. Aufgrund des erwähnten BGE muss nun aber § 75 Absatz 4 StG ersatzlos aufgehoben werden. Formell wird dies per 1. Januar 2018 vorgenommen. Aus harmonisierungsrechtlichen Gründen bleibt hier keine Wahlmöglichkeit.

2.4. Finanzielle Auswirkungen

- **Rechtsgrundlage und rechtliche Qualifikation**

Es handelt sich um neue Ausgaben im Sinne von (Steuer-)Ertragsminderungen, welche durch die entsprechenden Änderungen des Steuergesetzes hervorgerufen und die Erfolgsrechnung belasten werden. Diese Ertragsminderungen sind aufgrund der jährlichen Steuerperioden wiederkehrend und ohne Befristung. Es werden folgende nachhaltige finanzielle Auswirkungen geschätzt, die jedoch nur bei einer statischen Betrachtung Geltung beanspruchen können:

- **Ertragsminderungen**

Massnahme	Auswirkung
Anpassung Eigenmietwerte (EMW-Tabelle)	Mindererträge Staatssteuer: CHF 2 - 2,5 Mio. (Gemeindesteuer: CHF 1,2 - 1,4 Mio.)
Neuregelung Pauschalabzug	Mindererträge Staatssteuer: CHF 2,5 - 3 Mio. (Gemeindesteuer: CHF 1,5 - 1,7 Mio.)
Systematische Überprüfung der EMW im Einzelfall und Erhöhung von Amtes wegen	Mehrerträge nicht quantifizierbar

Neuregelung Energiesparmassnahmen und Rückbaukosten	Mindererträge nicht quantifizierbar
Total	Mindererträge Staatssteuer: CHF 4,5 - 5,5 Mio. (Gemeindesteuer: CHF 2,7 - 3,1 Mio.)

Die Abschätzung der finanziellen Auswirkungen aufgrund der Anpassung der Eigenmietwerte (neue Eigenmietwert-Tabelle gemäss Initiative bzw. Gegenvorschlag) sowie der Neuregelung des Pauschalabzugs für Unterhaltskosten von Liegenschaften fusst auf Zahlen aus dem Steuerjahr 2015. Es hat sich dabei gezeigt, dass bei 3/4 der bis zehnjährigen Gebäude der Pauschalabzug beansprucht wird, d.h. nur bei 1/4 werden effektive Unterhaltskosten geltend gemacht. Bei 3/5 der über zehnjährigen Gebäude wird ebenfalls der Pauschalabzug beansprucht, d.h. nur bei 2/5 werden effektive Unterhaltskosten abgezogen. Bei den finanziellen Auswirkungen des Pauschalabzugs wurden nebst den selbstgenutzten Liegenschaften auch die vermieteten Liegenschaften im Privatvermögen (Renditeobjekte) in die Berechnung einbezogen. Die Anpassung der Eigenmietwerte sowie die Veränderung der Pauschalabzüge führen zu einem Minderertrag von jährlich ca. CHF 5 Mio. bei der Staatssteuer. Die Schätzungen auf Stufe Gemeindesteuer wurden mit einem durchschnittlichen Steuerfuss von rund 58 % gemacht.

Die systematische Überprüfung der Eigenmietwerte, ob diese im konkreten Einzelfall unter die Grenze von 60 % der vergleichbaren Marktmiete fallen und deshalb von Amtes wegen angehoben werden müssen, kann insgesamt zu Mehrerträgen, also zu **zusätzlichen Einnahmen** führen. Diese Mehrerträge können jedoch nicht substantiell erfasst bzw. abgeschätzt werden, weil diese immer einzelfallbezogen sind.

Die Neuregelung der periodenübergreifenden Abzugsfähigkeit von Energiesparmassnahmen und Rückbaukosten ist betreffend finanzielle Auswirkungen ebenfalls schwierig abzuschätzen. Im Grossen und Ganzen kann die neue Bestimmung zu Mindererträgen ab der Steuerperiode 2020 führen, welche jedoch nicht messbar sind. Bisher haben die Steuerpflichtigen bei grösseren Sanierungs- und Umbauarbeiten soweit möglich darauf geachtet, dass die entsprechenden Arbeiten und Rechnungen nicht alle auf ein Jahr fallen, falls das üblicherweise erzielte Einkommen geringer ausfällt als das Total der abzugsfähigen Kosten gemäss den Offerten der Handwerker und Unternehmen (sog. Aufsplittung der Kosten). Neu ist das nicht mehr nötig, weil die mangels genügend Einkommen sonst ins «Leere» fallenden Abzüge zeitlich zwar limitiert, aber eben doch in die nächste Steuerperiode vorgetragen werden können.

Die in einem neuen Bundesgerichtentscheid fixierte Zuständigkeit des letzten Kantons zur Besteuerung aller wegen Ersatzbeschaffung aufgeschobener Grundstückgewinne führt zu einem gewissen Ausgleich innerhalb der Schweiz, falls sich die Zu- und Wegzüge im Zusammenhang mit selbstgenutztem Wohneigentum in etwa die Waage halten. Unter diesen Umständen wären die finanziellen Auswirkungen rein theoretisch neutral. Die Realität wird jedoch anders aussehen und hängt sowohl von der Wohnattraktivität des Kantons als auch von den unterschiedlichen kantonalen Bodenwertsteigerungen ab. Eine einigermaßen verlässliche Aussage zu den finanziellen Auswirkungen kann hier nicht gemacht werden.

- **Auswirkungen auf den Ausgaben- und Finanzplan (AFP)**

Wie die Initiative beinhaltet auch der Gegenvorschlag eine Rückwirkung bis ins Jahr 2016. Die dadurch rückwirkend eintretenden Ertragsminderungen für die Jahre 2016 und 2017 sind bereits in der Jahresrechnung 2017 mit einem Betrag von rund CHF 10 Mio. berücksichtigt. Somit würde die Belastung des kantonalen Finanzhaushalts bei Annahme des Gegenvorschlags ab 2018 jährlich rund CHF 5 Mio. betragen. Dieser Betrag ist im AFP 2018 - 2021 eingestellt.

- **Folgekosten**

Die Folgekosten für den Kanton für die Umstellung im Vollzug sind grundsätzlich einmalig, wie nachfolgend beschrieben wird:

	Folgekosten	2018	2019	2020
1	Überprüfung der Eigenmietwerte (EMW) durch WP	CHF 45'000		
2	Plausibilisierung der EMW durch WP		CHF 30'000 - 35'000	
3	Anpassungen IT		CHF 80'000 - 100'000	
4	Rektifizierung von Steueranlagungen von Amtes wegen		CHF 30'000 - 60'000	evtl. personelle Folgekosten bei Veranlagungsrückstand

(1) Die aktualisierte und zeitlich vorgezogene Prüfung der Eigenmietwerte (Eigenmietwert-Tabelle) durch das externe Beratungsunternehmen Wüest Partner AG sowie die Entwicklung der systematischen «Korrektur von unten» hat einmalige Kosten von rund CHF 45'000 verursacht.

(2) Die Plausibilisierung der formelmässigen Eigenmietwerte im Einzelfall anhand der Wohnfläche und des durchschnittlichen Mietpreises pro Quadratmeter wird zu einmaligen Kosten von CHF 30'000 - 35'000 führen. (3) Die in diesem Zusammenhang notwendige Anpassung der Veranlagungssoftware/IT-Systeme verursacht einmalige Kosten zwischen CHF 80'000 - 100'000.

Sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag beinhalten eine Rückwirkung bis ins Jahr 2016 mit entsprechend umfangreichem Vollzugsaufwand. Viele Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer werden bei einer Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen für die Steuerperiode 2017 und teilweise auch schon für 2018 rechtskräftig veranlagt sein. Und die Steuerperiode 2016 wird bis auf wenige Einzelfälle vollständig abgeschlossen sein. Die betroffenen Veranlagungen werden daher von Amtes wegen rektifiziert werden müssen. Aufgrund der bisherigen Abklärungen wird eine automatisierte Korrektur nicht möglich sein resp. diese ist mit zu grossen Risiken behaftet. Die Rektifikate werden daher mit aller Voraussicht manuell erstellt werden müssen. Im Übrigen sei für den durch die Rückwirkung verursachten administrativen Mehraufwand auf die Ausführungen auf den Seiten 5 und 6 verwiesen.

(4) Dieser Zusatzaufwand infolge zu rektifizierender Veranlagungen werden die kantonale Steuerverwaltung und die selbstveranlagenden Gemeinden voraussichtlich mit den bestehenden Ressourcen, d.h. mittels **Eigenleistungen** bewältigen müssen. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass es vorübergehend bei der Veranlagung der Folgeperioden zu zeitlichen Rückständen kommen kann. Sollte ein nicht mehr vertretbarer Rückstand eintreten, müssen wohl zusätzliche befristete Personalressourcen beantragt werden. Auswirkungen auf den **Stellenplan** können aber noch nicht vorausgesagt, d.h. abgeschätzt werden. Der Druck und der Versand der Rektifikate wird für die kantonale Steuerverwaltung und die selbstveranlagenden Gemeinden hingegen zu Kosten zwischen CHF 60'000 und 120'000 führen; diese Kosten werden schätzungsweise je hälftig von den beiden Gemeinwesen getragen werden müssen.

2.5. Finanzhaushaltrechtliche Prüfung

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 12 des neuen Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

2.6. Regulierungsfolgeabschätzung

Die Regulierungsfolgeabschätzung nach § 4 des KMU-Entlastungsgesetzes ergibt, dass diese Steuergesetzesrevision nicht die KMU, sondern die natürlichen Personen in ihrem Privatbereich betrifft. Für die Wirtschaft werden deshalb keine zusätzlichen Formerfordernisse oder administrative Erschwernisse eingeführt.

3. Anträge

3.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Die formulierte Gesetzesinitiative «Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten (Wohnkosten-Initiative)» wird abgelehnt.
2. Der Gegenvorschlag des Regierungsrates zur formulierten Gesetzesinitiative in Form der Änderung des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern wird gemäss beiliegendem Entwurf beschlossen.
3. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, die formulierte Gesetzesinitiative «Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten (Wohnkosten-Initiative)» abzulehnen und den Gegenvorschlag des Regierungsrates anzunehmen. Für den Fall, dass sowohl Gegenvorschlag als auch Initiative angenommen werden, wird empfohlen, den Gegenvorschlag vorzuziehen.

Liestal, 06. März 2018

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Sabine Pegoraro

Der 2. Landschreiber:

Nic Kaufmann

4. Anhang

- Entwurf Landratsbeschluss
- Entwurf Änderung des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Gegenvorschlag des Regierungsrates)
- Schlussbericht Wüest Partner AG vom 15. Januar 2018
- Synoptische Darstellung geltendes Recht, Initiative und Gegenvorschlag

Landratsbeschluss

über die formulierte Gesetzesinitiative «Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten (Wohnkosten-Initiative)»; Gegenvorschlag des Regierungsrates

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Die formulierte Gesetzesinitiative «Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten (Wohnkosten-Initiative)» wird abgelehnt.
2. Der Gegenvorschlag des Regierungsrates zur formulierten Gesetzesinitiative in Form der Änderung des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern wird gemäss beiliegendem Entwurf beschlossen.
3. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, die formulierte Gesetzesinitiative «Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten (Wohnkosten-Initiative)» abzulehnen und den Gegenvorschlag des Regierungsrates anzunehmen. Für den Fall, dass sowohl Gegenvorschlag als auch Initiative angenommen werden, wird empfohlen, den Gegenvorschlag vorzuziehen.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Der/die Präsident/in:

Der/die Landschreiber/in:

Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz)

Änderung vom Datum wird von der LKA eingesetzt!

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

I.

Das Gesetz vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz)¹ wird wie folgt geändert:

§ 27^{ter} Absätze 5, 6, 8 und 10

⁵ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von CHF 20'000 beträgt der Eigenmietwert 63,23%. Für jeden um CHF 100 höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Satz gemäss nachstehender Tabelle:

von CHF	bis CHF	um je %	auf %
20'001	26'000	0,192963%	51,65%
26'001	35'000	0,085751%	43,93%
35'001	46'000	0,067110%	36,55%
46'001	61'000	0,040663%	30,45%
61'001	78'000	0,017287%	27,51%
78'001	99'000	0,012380%	24,91%
99'001	122'000	0,007468%	23,19%
122'001	203'000	0,002373%	21,27%
203'001	290'000	0,001963%	19,56%
290'001	435'000	0,001702%	17,09%

Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über CHF 435'000 beträgt der Eigenmietwert einheitlich CHF 74'340.

⁶ Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert beträgt in jedem Fall zwischen 60% und 65% des marktüblichen Mietwertes. Liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60%, so wird er von Amtes wegen auf einen Wert zwischen 60% und 65% erhöht. Zur individuellen Überprüfung kann insbesondere ein Vergleich mit dem durchschnittlichen kommunalen Mietpreis je Quadratmeter Wohnfläche des betreffenden Objekts gemacht werden.

⁸ Die gemäss vorstehenden Bestimmungen ermittelten Eigenmietwerte werden alle 5 Jahre an den Mietpreisindex angepasst. Als Basis für diese Indexierung wird der durchschnittliche Mietpreis des ganzen Kantons herangezogen, wie er vom kantonalen Statistischen Amt ermittelt wird. Die erst-

¹ GS 25.427; SGS 331

malige Anpassung erfolgt per Steuerperiode 2022. Veränderungen bis zu 1 Prozentpunkt gegenüber der letzten Anpassung bleiben unberücksichtigt.

¹⁰ Die kantonale Steuerverwaltung stellt den betroffenen Steuerpflichtigen jedes Jahr ein Informationsschreiben mit den jeweils aktuellen Angaben zu den individuellen Liegenschaftswerten zu. Aus diesem müssen der steuerliche Brandlagerwert und diejenigen weiteren Zahlen betreffend die Liegenschaft hervorgehen, welche die betroffenen Steuerpflichtigen für die Einreichung ihrer Steuererklärungen benötigen. Der Versand dieser Dokumente hat auch dann jährlich zu erfolgen, wenn sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben haben.

§ 29 Absatz 2

² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Der Steuerpflichtige kann für solche Liegenschaften für jede Steuerperiode anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug beträgt bei über 10-jährigen Gebäuden 25% und bei bis zu 10-jährigen Gebäuden 20% des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietetrages. Das Nähere regelt der Regierungsrat.

§ 29 Absatz 2^{bis}

^{2bis} Bei Liegenschaften des Privatvermögens werden Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gemäss Absatz 2 gleichgestellt und können zusätzlich abgezogen werden, soweit sie auch bei der direkten Bundessteuer als abzugsfähig erklärt werden. Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Derartige Investitionskosten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den 2 nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Abziehbar sind ausserdem nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

§ 75 Absatz 4

aufgehoben

II.

Keine Fremdänderungen

III.

Keine Fremdaufhebungen

IV.

Diese Änderung tritt mit Ausnahme von § 29 Absatz 2^{bis} und § 75 Absatz 4 rückwirkend auf 1. Januar 2016 in Kraft. Die Aufhebung von § 75 Absatz 4 tritt rückwirkend auf 1. Januar 2018 in Kraft. Die Änderung von § 29 Absatz 2^{bis} tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Der/die Präsident/in:

Der/die Landschreiber/in:

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.

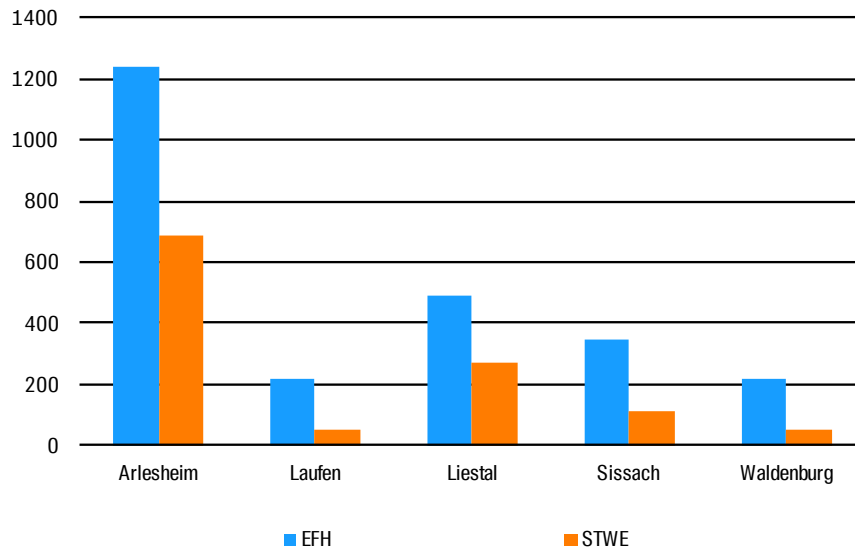


Abbildung 1
Verteilung der Daten nach Bezirken

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.

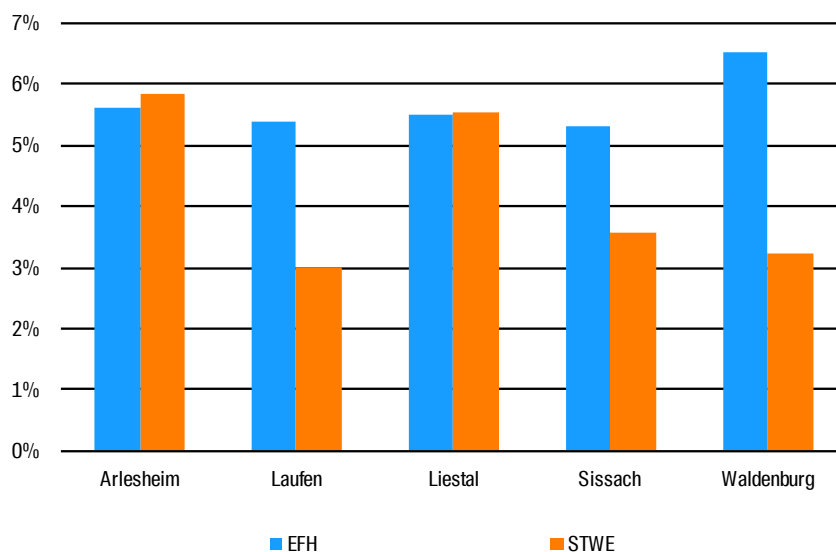


Abbildung 2
Verteilung der Daten nach Bezirken in Prozent des kantonalen Gesamtbestandes der jeweiligen Nutzung

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.

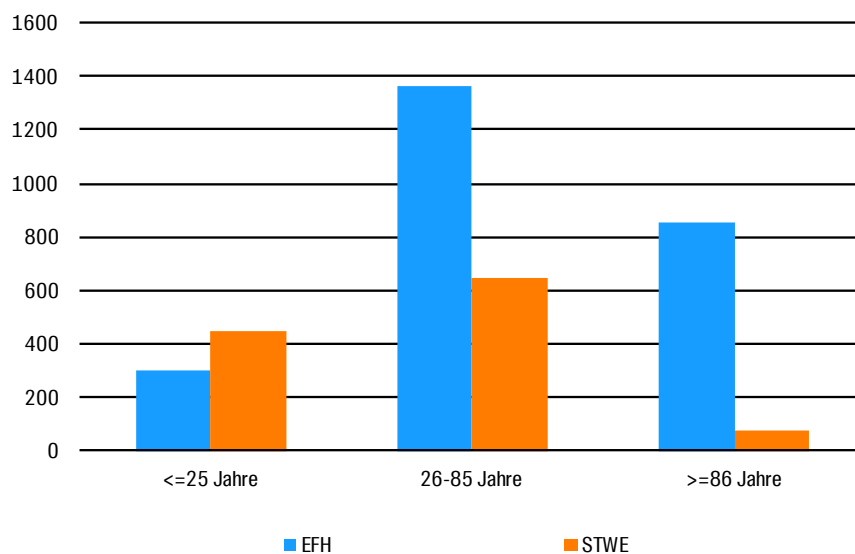


Abbildung 3
Verteilung der Daten nach Alter

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.

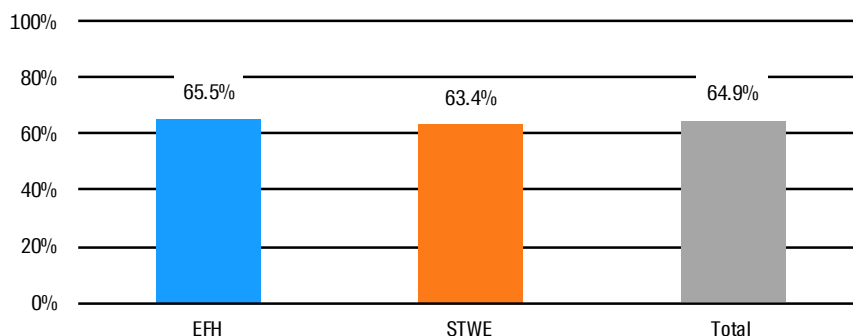


Abbildung 4
Zielerreichung nach Nutzungen für das aktuell gültige System gemäss BGE 2C_519/2015

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.

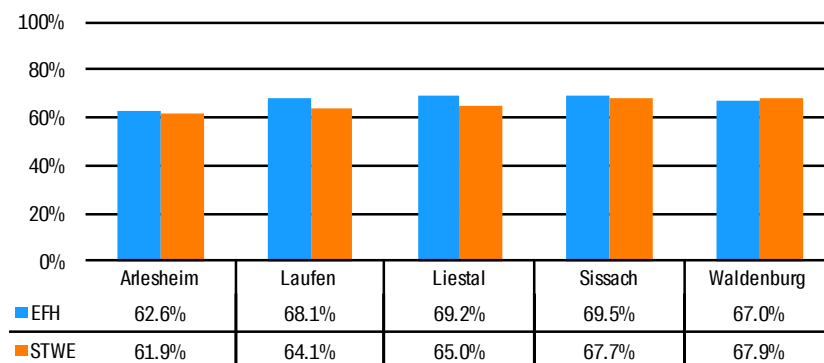


Abbildung 5
Zielerreichung nach Bezirk für das aktuell gültige System gemäss BGE 2C_519/2015

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.

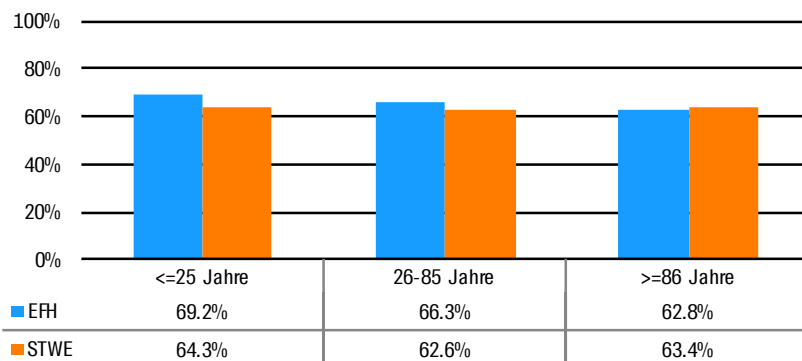


Abbildung 6
Zielerreichung nach Alterskategorie für das aktuell gültige System gemäss BGE 2C_519/2015

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.

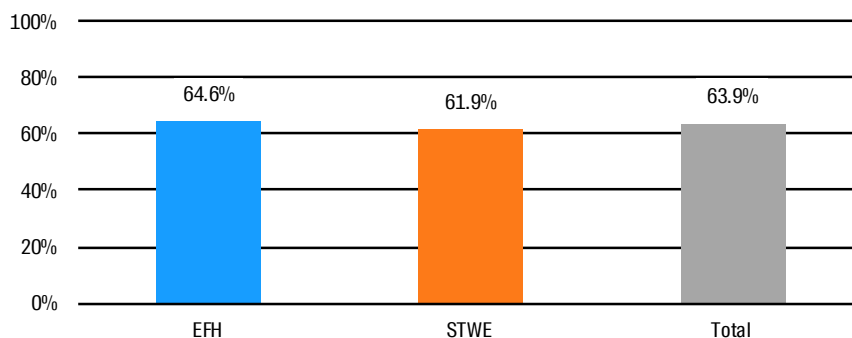


Abbildung 7
Zielerreichung nach Nutzungen für die Wohnkosten-Initiative

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.

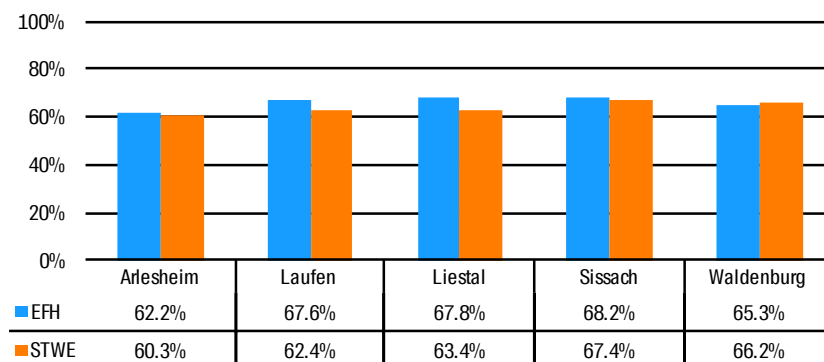


Abbildung 8
Zielerreichung nach Bezirk für die Wohnkosten-Initiative

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.

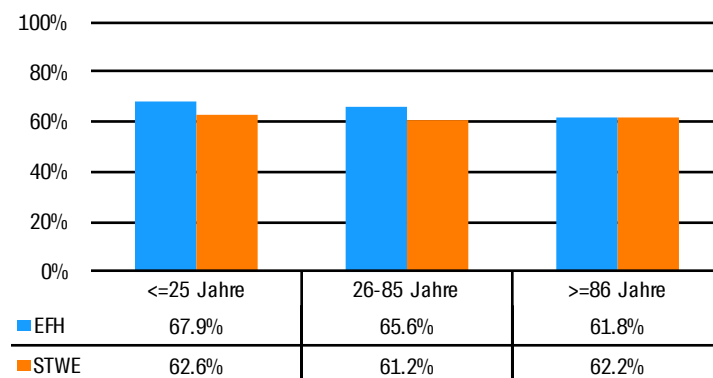


Abbildung 9
Zielerreichung nach Alterskategorie für die Wohnkosten-Initiative

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.

Synopse geltendes Recht, Wohnkosten-Initiative und Gegenvorschlag

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag																																																																																																																																				
<p>§ 27^{ter} Absatz 5</p> <p>⁵ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von 20'000 Fr. beträgt der Eigenmietwert 64.53%. Für jeden um 100 Fr. höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Satz gemäss nachstehender Tabelle:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>von CHF</th> <th>bis CHF</th> <th>um je %</th> <th>auf %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20'001</td><td>26'000</td><td>0.192925%</td><td>52.95%</td></tr> <tr><td>26'001</td><td>35'000</td><td>0.085723%</td><td>45.23%</td></tr> <tr><td>35'001</td><td>46'000</td><td>0.067129%</td><td>37.85%</td></tr> <tr><td>46'001</td><td>61'000</td><td>0.040658%</td><td>31.75%</td></tr> <tr><td>61'001</td><td>78'000</td><td>0.017280%</td><td>28.81%</td></tr> <tr><td>78'001</td><td>99'000</td><td>0.012379%</td><td>26.21%</td></tr> <tr><td>99'001</td><td>122'000</td><td>0.007457%</td><td>24.49%</td></tr> <tr><td>122'001</td><td>203'000</td><td>0.002375%</td><td>22.57%</td></tr> <tr><td>203'001</td><td>290'000</td><td>0.001960%</td><td>20.86%</td></tr> <tr><td>290'001</td><td>435'000</td><td>0.001701%</td><td>18.39%</td></tr> </tbody> </table> <p>Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über 435'000 Fr. beträgt der Eigenmietwert einheitlich 80'000 Fr.</p>	von CHF	bis CHF	um je %	auf %	20'001	26'000	0.192925%	52.95%	26'001	35'000	0.085723%	45.23%	35'001	46'000	0.067129%	37.85%	46'001	61'000	0.040658%	31.75%	61'001	78'000	0.017280%	28.81%	78'001	99'000	0.012379%	26.21%	99'001	122'000	0.007457%	24.49%	122'001	203'000	0.002375%	22.57%	203'001	290'000	0.001960%	20.86%	290'001	435'000	0.001701%	18.39%	<p>§ 27^{ter} Absatz 5</p> <p>⁵ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von CHF 20'000 beträgt der Eigenmietwert 63.23% des steuerlichen Brandlagerwertes. Für jeden um CHF 100 höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Prozentsatz gemäss untenstehender Tabelle:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>von CHF</th> <th>bis CHF</th> <th>um je %</th> <th>auf %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20'001</td><td>26'000</td><td>0.192963%</td><td>51.65%</td></tr> <tr><td>26'001</td><td>35'000</td><td>0.085751%</td><td>43.93%</td></tr> <tr><td>35'001</td><td>46'000</td><td>0.067110%</td><td>36.55%</td></tr> <tr><td>46'001</td><td>61'000</td><td>0.040663%</td><td>30.45%</td></tr> <tr><td>61'001</td><td>78'000</td><td>0.017287%</td><td>27.51%</td></tr> <tr><td>78'001</td><td>99'000</td><td>0.012380%</td><td>24.91%</td></tr> <tr><td>99'001</td><td>122'000</td><td>0.007468%</td><td>23.19%</td></tr> <tr><td>122'001</td><td>203'000</td><td>0.002373%</td><td>21.27%</td></tr> <tr><td>203'001</td><td>290'000</td><td>0.001963%</td><td>19.56%</td></tr> <tr><td>290'001</td><td>435'000</td><td>0.001702%</td><td>17.09%</td></tr> </tbody> </table> <p>Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über CHF 435'000 beträgt der Eigenmietwert einheitlich CHF 74'340 (= 17.09% des steuerlichen Brandlagerwertes). Dieser Absatz 5 und der nachfolgende Absatz 6 stellen sicher, dass die aufgrund der vorstehenden Tabelle berechneten Eigenmietwerte im Einzelfall den Marktmietwert von 60% nicht unterschreiten.</p>	von CHF	bis CHF	um je %	auf %	20'001	26'000	0.192963%	51.65%	26'001	35'000	0.085751%	43.93%	35'001	46'000	0.067110%	36.55%	46'001	61'000	0.040663%	30.45%	61'001	78'000	0.017287%	27.51%	78'001	99'000	0.012380%	24.91%	99'001	122'000	0.007468%	23.19%	122'001	203'000	0.002373%	21.27%	203'001	290'000	0.001963%	19.56%	290'001	435'000	0.001702%	17.09%	<p>§ 27^{ter} Absatz 5</p> <p>⁵ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von CHF 20'000 beträgt der Eigenmietwert 63.23%. Für jeden um CHF 100 höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Satz gemäss nachstehender Tabelle:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>von CHF</th> <th>bis CHF</th> <th>um je %</th> <th>auf %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20'001</td><td>26'000</td><td>0.192963%</td><td>51.65%</td></tr> <tr><td>26'001</td><td>35'000</td><td>0.085751%</td><td>43.93%</td></tr> <tr><td>35'001</td><td>46'000</td><td>0.067110%</td><td>36.55%</td></tr> <tr><td>46'001</td><td>61'000</td><td>0.040663%</td><td>30.45%</td></tr> <tr><td>61'001</td><td>78'000</td><td>0.017287%</td><td>27.51%</td></tr> <tr><td>78'001</td><td>99'000</td><td>0.012380%</td><td>24.91%</td></tr> <tr><td>99'001</td><td>122'000</td><td>0.007468%</td><td>23.19%</td></tr> <tr><td>122'001</td><td>203'000</td><td>0.002373%</td><td>21.27%</td></tr> <tr><td>203'001</td><td>290'000</td><td>0.001963%</td><td>19.56%</td></tr> <tr><td>290'001</td><td>435'000</td><td>0.001702%</td><td>17.09%</td></tr> </tbody> </table> <p>Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über CHF 435'000 beträgt der Eigenmietwert einheitlich CHF 74'340.</p>	von CHF	bis CHF	um je %	auf %	20'001	26'000	0.192963%	51.65%	26'001	35'000	0.085751%	43.93%	35'001	46'000	0.067110%	36.55%	46'001	61'000	0.040663%	30.45%	61'001	78'000	0.017287%	27.51%	78'001	99'000	0.012380%	24.91%	99'001	122'000	0.007468%	23.19%	122'001	203'000	0.002373%	21.27%	203'001	290'000	0.001963%	19.56%	290'001	435'000	0.001702%	17.09%
von CHF	bis CHF	um je %	auf %																																																																																																																																			
20'001	26'000	0.192925%	52.95%																																																																																																																																			
26'001	35'000	0.085723%	45.23%																																																																																																																																			
35'001	46'000	0.067129%	37.85%																																																																																																																																			
46'001	61'000	0.040658%	31.75%																																																																																																																																			
61'001	78'000	0.017280%	28.81%																																																																																																																																			
78'001	99'000	0.012379%	26.21%																																																																																																																																			
99'001	122'000	0.007457%	24.49%																																																																																																																																			
122'001	203'000	0.002375%	22.57%																																																																																																																																			
203'001	290'000	0.001960%	20.86%																																																																																																																																			
290'001	435'000	0.001701%	18.39%																																																																																																																																			
von CHF	bis CHF	um je %	auf %																																																																																																																																			
20'001	26'000	0.192963%	51.65%																																																																																																																																			
26'001	35'000	0.085751%	43.93%																																																																																																																																			
35'001	46'000	0.067110%	36.55%																																																																																																																																			
46'001	61'000	0.040663%	30.45%																																																																																																																																			
61'001	78'000	0.017287%	27.51%																																																																																																																																			
78'001	99'000	0.012380%	24.91%																																																																																																																																			
99'001	122'000	0.007468%	23.19%																																																																																																																																			
122'001	203'000	0.002373%	21.27%																																																																																																																																			
203'001	290'000	0.001963%	19.56%																																																																																																																																			
290'001	435'000	0.001702%	17.09%																																																																																																																																			
von CHF	bis CHF	um je %	auf %																																																																																																																																			
20'001	26'000	0.192963%	51.65%																																																																																																																																			
26'001	35'000	0.085751%	43.93%																																																																																																																																			
35'001	46'000	0.067110%	36.55%																																																																																																																																			
46'001	61'000	0.040663%	30.45%																																																																																																																																			
61'001	78'000	0.017287%	27.51%																																																																																																																																			
78'001	99'000	0.012380%	24.91%																																																																																																																																			
99'001	122'000	0.007468%	23.19%																																																																																																																																			
122'001	203'000	0.002373%	21.27%																																																																																																																																			
203'001	290'000	0.001963%	19.56%																																																																																																																																			
290'001	435'000	0.001702%	17.09%																																																																																																																																			

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
<p>§ 27^{ter} Absatz 6</p> <p>⁶ Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert beträgt in jedem Fall mindestens 60% des marktüblichen Mietwertes; liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60%, so wird er von Amtes wegen auf 60% erhöht.</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 6</p> <p>⁶ Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert beträgt in jedem Fall mindestens 60% des Marktmietwertes; liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60%, so wird er von Amtes wegen auf 60% erhöht. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung. Diese definiert den Begriff Marktmietwert und hat insbesondere sicherzustellen, dass eine Kontrolle der Eigenmietwerte in dem Sinne gewährleistet ist, dass zur Wahrung des Gleichbehandlungsgebotes gemäss Artikel 8 Absatz 1 der Bundesverfassung in Einzelfällen allenfalls resultierende zu tiefe Eigenmietwerte auf 60% des Marktmietwertes angehoben werden.</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 6</p> <p>⁶ Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert beträgt in jedem Fall zwischen 60% und 65% des marktüblichen Mietwertes. Liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60%, so wird er von Amtes wegen auf einen Wert zwischen 60% und 65% erhöht. Zur individuellen Überprüfung kann insbesondere ein Vergleich mit dem durchschnittlichen kommunalen Mietpreis je Quadratmeter Wohnfläche des betreffenden Objekts gemacht werden.</p>
<p>§ 27^{ter} Absatz 7</p> <p>⁷ Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass der Eigenmietwert des von ihm selbst genutzten Wohneigentums mehr als 60% des marktüblichen Mietwertes beträgt, so beträgt der Eigenmietwert 60% des marktüblichen Mietwertes.</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 7</p> <p>⁷ Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass der Eigenmietwert des von ihm selbst genutzten Wohneigentums mehr als 60% des Marktmietwertes beträgt, so beträgt der Eigenmietwert 60% des Marktmietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung. Diese definiert sachgerechte und für den Steuerpflichtigen praktikable Kriterien für den von diesem zu erbringenden Nachweis; sie berücksichtigt insbesondere auch den Umstand, dass in der Regel bei selbst genutztem Wohneigentum nur in Ausnahmefällen vergleichbare vermietete Objekte vorhanden sind.</p>	<p><i>Unverändert zum geltenden Recht</i></p>

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
<p>§ 27^{ter} Absatz 8</p> <p>⁸ Der Regierungsrat überprüft nach Ablauf von 6 Jahren anhand einer repräsentativen Erhebung, ob auf Grund veränderter Marktverhältnisse eine Anpassung der Korrekturfaktoren und der in Absatz 5 aufgeführten Umrechnungssätze vorgenommen werden muss. Die erstmalige Überprüfung erfolgt im Kalenderjahr 2013.</p>	<p>---</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 8</p> <p>⁸ Die gemäss vorstehenden Bestimmungen ermittelten Eigenmietwerte werden alle 5 Jahre an den Mietpreisindex angepasst. Als Basis für diese Indexierung wird der durchschnittliche Mietpreis des ganzen Kantons herangezogen, wie er vom kantonalen Statistischen Amt ermittelt wird. Die erstmalige Anpassung erfolgt per Steuerperiode 2022. Veränderungen bis zu 1 Prozentpunkt gegenüber der letzten Anpassung bleiben unberücksichtigt.</p>
<p>---</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 10</p> <p>¹⁰ Die Steuerverwaltung stellt den betroffenen Steuerpflichtigen jedes Jahr ein allgemeines Informationsschreiben sowie ein jeweils aktuelles individuelles Dokument mit Angaben zu den konkreten Liegenschaftswerten zu. Aus diesem müssen der steuerliche Brandlagerwert und diejenigen weiteren Zahlen betreffend die Liegenschaft hervorgehen, welche der betroffene Steuerpflichtige für die Einreichung seiner Steuererklärung benötigt. Der Versand dieser Dokumente hat auch dann jährlich zu erfolgen, wenn sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben haben.</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 10</p> <p>¹⁰ Die kantonale Steuerverwaltung stellt den betroffenen Steuerpflichtigen jedes Jahr ein Informationsschreiben mit den jeweils aktuellen Angaben zu den individuellen Liegenschaftswerten zu. Aus diesem müssen der steuerliche Brandlagerwert und diejenigen weiteren Zahlen betreffend die Liegenschaft hervorgehen, welche die betroffenen Steuerpflichtigen für die Einreichung ihrer Steuererklärungen benötigen. Der Versand dieser Dokumente hat auch dann jährlich zu erfolgen, wenn sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben haben.</p>

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
---	<p>§ 27^{ter} Absatz 11</p> <p>¹¹ Der Regierungsrat wählt eine Konsultativkommission, die ihm als beratendes Organ bei der Umsetzung von § 27^{ter}, § 29 Absatz 2 und § 141 Absatz 1^{bis} sowie insbesondere auch beim Erlass der in diesen Bestimmungen erwähnten Verordnungen zur Seite steht. Dabei ist das Steuergeheimnis zu wahren; die Kommission erhält namentlich keinen Einblick in die Verhältnisse einzelner Steuerpflichtiger. Die Kommission setzt sich zusammen aus Vertretern der Verwaltung und Vertretern der von § 27^{ter}, § 29 Absatz 2 und § 141 Absatz 1^{bis} betroffenen Wohneigentümer, wobei für letztere der Hauseigentümerverband Baselland ein Vorschlagsrecht hat. Die Mitglieder der Kommission arbeiten ehrenamtlich. Es werden keine Sitzungsgelder und Reiseentschädigungen ausgerichtet.</p>	---
---	<p>§ 29 Absatz 1 Buchstabe a.^{bis}</p> <p>¹ Von den steuerbaren Einkünften werden abgezogen:</p> <p>a.^{bis} Bei unselbständiger Erwerbstätigkeit zusätzlich zu den Abzügen gemäss Absatz 1 Buchstabe a die Wohnkosten für das private Arbeitszimmer (für Mieter der entsprechende Anteil der Mietkosten; für Eigentümer der entsprechende Anteil des Eigenmietwertes). Steuerpflichtige, die – in Absprache mit ihrem Ar-</p>	---

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
	<p>beitgeber – einen Teil ihrer beruflichen Arbeit an ihrem Wohndomizil erledigen müssen und die ein Zimmer ihrer Privatwohnung mit einem entsprechend ausgeschiedenen Arbeitsplatz für diese Berufstätigkeit benützen, können die Wohnkosten des privaten Arbeitszimmers in Abzug bringen. Für Mieter bemisst sich der Steuerabzug nach der Formel: Wohnmietzins geteilt durch Anzahl Zimmer. Für selbst nutzende Wohneigentümer bemisst sich der Abzug vom Eigenmietwert nach der Formel: Eigenmietwert geteilt durch Anzahl Zimmer. Das Nähere regelt der Landrat in einem Dekret;</p>	
<p>§ 29 Absatz 2</p> <p>² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Der Steuerpflichtige kann für solche Liegenschaften für jede Steuerperiode anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug beträgt bei über zehnjährigen Gebäuden 24% und bei bis zu zehnjährigen Gebäuden 12% des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat.</p>	<p>§ 29 Absatz 2</p> <p>² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Der Steuerpflichtige kann für solche Liegenschaften für jede Steuerperiode anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug beträgt bei über 10-jährigen Gebäuden 28% und bei bis zu 10-jährigen Gebäuden 18% des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung.</p>	<p>§ 29 Absatz 2</p> <p>² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Der Steuerpflichtige kann für solche Liegenschaften für jede Steuerperiode anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug beträgt bei über 10-jährigen Gebäuden 25% und bei bis zu 10-jährigen Gebäuden 20% des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat.</p>

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
<p>§ 29 Absatz 2^{bis}</p> <p>^{2bis} Bei Liegenschaften des Privatvermögens werden Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gemäss Absatz 2 gleichgestellt und können zusätzlich abgezogen werden, soweit sie auch bei der direkten Bundessteuer als abzugsfähig erklärt werden. Abziehbar sind ausserdem nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.</p>	---	<p>§ 29 Absatz 2^{bis}</p> <p>^{2bis} Bei Liegenschaften des Privatvermögens werden Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gemäss Absatz 2 gleichgestellt und können zusätzlich abgezogen werden, soweit sie auch bei der direkten Bundessteuer als abzugsfähig erklärt werden. Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Derartige Investitionskosten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den 2 nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Abziehbar sind ausserdem nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat</p>
<p>§ 75 Absatz 4</p> <p>⁴ Bei Veräusserung eines ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes innert 20 Jahren seit der Ersatzbeschaffung wird der gemäss § 73 Buchstabe h, i oder k aufgeschobene Grundstücksgewinn nachbe-</p>	---	<p>§ 75 Absatz 4</p> <p><i>aufgehoben</i></p>

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
steuert. Die Verjährungsfrist zur Einleitung der Besteuerung im Sinne von § 147 Absatz 1 beginnt mit der Kenntnisnahme der Veräußerung durch die Steuerbehörden zu laufen.		
---	<p>§ 141 Absatz 1^{bis}</p> <p>^{1bis} Die Rückerstattung von Steuern, die aufgrund der per 1. Januar 2016 rückwirkenden Änderung beziehungsweise Neuregelung der § 27^{ter} Absätze 5, 6, 7 und 10 sowie § 29 Absatz 2 gegebenenfalls zu viel bezahlt worden sind, erfolgt von Amtes wegen und ungeachtet der Rechtskraft der in diesem Zusammenhang bereits erlassenen Veranlagungsverfügungen. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung.</p>	---
	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die revidierten § 27^{ter} Absätze 5, 6, 7 und 10 sowie § 29 Absatz 2 treten rückwirkend per 1. Januar 2016 in Kraft und sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden, soweit gestützt auf die durch Urteil des Bundesgerichts vom 12. Januar 2017 aufgehobene Bestimmung in § 27^{ter} Absatz 5 des Steuergesetzes erlassene Veranlagungsverfügungen nicht bereits in Rechtskraft erwachsen sind. Die revidierten § 27^{ter} Absatz 11, § 29 Absatz 1 Buchstabe a.^{bis} sowie § 141 Absatz 1^{bis} treten am Tage nach der Volksabstimmung in Kraft.</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Diese Änderung tritt mit Ausnahme von § 29 Absatz 2^{bis} und § 75 Absatz 4 rückwirkend auf 1. Januar 2016 in Kraft. Die Aufhebung von § 75 Absatz 4 tritt rückwirkend auf 1. Januar 2018 in Kraft. Die Änderung von § 29 Absatz 2^{bis} tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.</p>

