

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2024/320 von SP-Fraktion: «Potential zusätzlicher Einnahmen durch Neubewertung der Grundstücke»

2024/320

vom 8. April 2025

1. Text der Interpellation

Am 16. Mai 2024 reichte Roman Brunner die Interpellation 2024/320 «Potential zusätzlicher Einnahmen durch Neubewertung der Grundstücke» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Der Antwort der Regierung auf die Frage von Roman Brunner in der Fragestunde vom 11. April 2024 entnehmen wir, dass der Regierungsrat im Februar die Beschlüsse zur Phase 2 der Finanzstrategie beschlossen hat. Gemäss den Ausführungen enthalten die Massnahmen zur Saldoverbesserung lediglich Spar- bzw. Entlastungsmassnahmen. Wir teilen die Haltung der Regierung, dass auf der Ausgabenseite Sorgfalt gefordert ist. Hingegen ist das Ausgabenwachstum der vergangenen Jahre auch eine Korrektur der vorangegangenen Sparpakete, die in Bezug auf die zu leistenden Aufgaben weit über das Ziel hinausgeschossen sind – die Zitrone wurde damals über Gebühr ausgepresst und diese Zitrone ist auch heute noch ausgepresst. Deshalb sehen wir in diesem Prüfauftrag keinen nachhaltigen Ansatz, das Budget langfristig und sinnvoll zu entlasten – ausser mit einem sehr drastischen und schmerzhaften Leistungsabbau.

Wir vermissen im Beschluss der Regierung den expliziten Auftrag zur Prüfung von Massnahmen, die zu einer Erhöhung der langfristigen Einnahmen führen. Auch sie leisten einen substanziellen Beitrag zur Einhaltung der Schuldenbremse und zum Erhalt der Handlungsfähigkeit der öffentlichen Hand. Wenn sie geschickt konzipiert sind, leisten sie auch einen Beitrag zur langfristigen Verbesserung der finanziellen Situation der Gemeinden.

In der Rechnung 2024 ist ein Minderertrag durch die Senkung der Vermögenssteuern in der Höhe von CHF 31 Mio. gegenüber dem Budget ausgewiesen. Dieser signifikante Fehlbetrag in der Rechnung könnte durch eine Neubewertung der Grundstücke korrigiert werden. Seit Jahren schon wird die Umsetzung der Neubewertung versprochen.

Mit welcher Methode soll das Grundeigentum neu bewertet werden?

Wie hoch schätzt der Kanton die zusätzlichen Steuereinnahmen für die Gemeinden und den Kanton aus der Neubewertung der Grundstücke?

Wie ist der Zeitplan für die Umsetzung der Neubewertung?

Wo sind die grössten Hürden, die einer raschen Umsetzung im Weg stehen?

2. Einleitende Bemerkungen

Der prognostizierte Minderertrag bei der Vermögenssteuer in der Jahresrechnung 2024 war aufgrund der Vermögenssteuerreform I (LRV 2022/152) seit langer Zeit bereits im AFP enthalten. Ein solcher Minderertrag kann aber nicht allein auf die vorstehend erwähnte Steuerreform zurückzuführen sein, sondern unter anderem auch auf die volatile Entwicklung an den Börsen. Im Gegensatz zu den steuerlichen Immobilienwerten sind umfangreiche Wertschriftenvermögen den aktuellen Marktverhältnissen bzw. den Börsenschlusskursen per Ende Jahr (Stichtag 31. Dezember des Steuerjahres) ausgesetzt. Dies führt naturgemäss zu Schwankungen bei den Steuerwerten. Auch sind – nebst Wegzügen in steuergünstigere Kantone oder gar ins Ausland – lebzeitige Schenkungen oder Erbschaften von grösseren Wertschriftenvermögen an ausserhalb des Kantons wohnhafte Personen möglich, welche das vorhandene Steuersubstrat verringern können.

Zum allgemeinen Thema der Interpellation ist noch darauf hinzuweisen, dass im kantonalen Finanzhaushaltsgesetz (SGS 310; FHG) in § 4 Abs. 4 der Grundsatz «Ausgabensenkung vor Einnahmenerhöhung» festgehalten ist. Der Regierungsrat sucht daher auch von Gesetzes wegen primär nach Kosteneinsparungen, bevor zusätzliche Einnahmequellen geprüft werden.

Der Kanton Basel-Landschaft gehört bei der Vermögensbesteuerung – trotz der Vermögenssteuerreform I – im direkten Vergleich mit seinen Nachbarkantonen und der übrigen Schweiz immer noch nicht zu den durchwegs attraktiven Kantonen. In der Steuerstatistik der ESTV für das Jahr 2024 ist der Kanton Basel-Landschaft bei den Vermögenssteuern wie folgt positioniert:

Kantone (Kantonshauptorte) 2024

Verheiratet, ein Einkommen, ohne Kinder, keine Konfession
Reinvermögen in Tausend Franken

ESTV, Steuerbelastung Kantonshauptorte 2024

Belastung in Prozenten des Reinvermögens
durch Kantons-, Gemeindesteuern

	75	100	150	200	250	300	400	500	750	1'000	5'000	
1	0.00 FR	0.00 FR	0.00 AG	0.00 AG	0.00 SZ	0.00 ZG	0.00 ZG	0.01 ZG	0.03 ZG	0.06 ZG	0.12 NW	1
2	0.00 AG	0.00 AG	0.00 AR	0.00 SZ	0.00 ZG	0.03 SZ	0.07 SZ	0.10 SZ	0.12 NW	0.12 NW	0.14 OW	2
3	0.00 AI	0.00 AI	0.00 BL	0.00 TG	0.02 TI	0.07 ZH	0.08 ZH	0.11 ZH	0.13 SZ	0.14 OW	0.19 SZ	3
4	0.00 AR	0.00 AR	0.00 BS	0.00 ZG	0.04 BS	0.07 BL	0.11 UR	0.12 NW	0.13 OW	0.15 SZ	0.19 UR	4
5	0.00 BE	0.00 BE	0.00 GL	0.02 BL	0.05 AG	0.08 AG	0.12 NW	0.13 UR	0.14 ZH	0.16 UR	0.19 ZG	5
6	0.00 BL	0.00 BL	0.00 SG	0.02 TI	0.05 BL	0.08 UR	0.12 AG	0.13 OW	0.15 UR	0.18 ZH	0.22 AI	6
7	0.00 BS	0.00 BS	0.00 SZ	0.03 BS	0.06 TG	0.09 TG	0.13 OW	0.15 SH	0.20 SO	0.20 SO	0.24 LU	7
8	0.00 GL	0.00 GL	0.00 TG	0.04 UR	0.06 ZH	0.11 GR	0.13 SH	0.16 AG	0.20 AI	0.21 AI	0.27 TG	8
9	0.00 GR	0.00 GR	0.00 ZG	0.05 ZH	0.06 UR	0.11 BS	0.14 TG	0.17 TG	0.20 TG	0.22 LU	0.27 SO	9
10	0.00 JU	0.00 JU	0.02 GE	0.05 GR	0.08 GR	0.11 NW	0.15 BL	0.18 AI	0.21 LU	0.22 TG	0.30 GR	10
11	0.00 NE	0.00 SG	0.02 GR	0.06 GE	0.11 NW	0.12 OW	0.15 GR	0.19 GR	0.21 SH	0.25 AG	0.34 GL	11
12	0.00 SG	0.00 SZ	0.03 TI	0.08 GL	0.11 GE	0.12 SH	0.17 AI	0.19 SO	0.21 AG	0.27 SH	0.39 SH	12
13	0.00 SZ	0.00 TG	0.03 ZH	0.09 AR	0.12 OW	0.15 AI	0.18 LU	0.19 LU	0.25 GR	0.27 GR	0.39 AR	13
14	0.00 TG	0.00 VD	0.05 UR	0.10 SG	0.12 SH	0.15 GE	0.18 SO	0.22 BL	0.28 GL	0.29 GL	0.40 AG	14
15	0.00 VD	0.00 ZG	0.05 FR	0.11 NW	0.13 GL	0.16 LU	0.21 BS	0.24 BS	0.31 AR	0.34 AR	0.40 SG	15
16	0.00 ZG	0.02 NE	0.07 LU	0.11 SH	0.14 AI	0.17 GL	0.21 GL	0.24 GL	0.32 BL	0.35 SG	0.47 ZH	16
17	0.03 GE	0.03 GE	0.08 AI	0.11 OW	0.14 LU	0.17 SO	0.23 GE	0.27 AR	0.33 SG	0.38 BL	0.48 TI	17
18	0.05 OW	0.04 TI	0.09 SH	0.11 AI	0.15 AR	0.19 AR	0.23 AR	0.29 SG	0.34 JU	0.38 JU	0.51 BL	18
19	0.05 TI	0.05 ZH	0.10 OW	0.12 LU	0.17 SG	0.19 TI	0.26 TI	0.29 GE	0.36 BE	0.40 BE	0.52 FR	19
20	0.06 ZH	0.05 LU	0.10 NW	0.14 SO	0.17 SO	0.21 SG	0.26 SG	0.29 JU	0.36 TI	0.42 TI	0.53 JU	20
21	0.07 LU	0.06 SH	0.12 SO	0.16 FR	0.22 JU	0.25 JU	0.27 JU	0.30 TI	0.40 GE	0.47 BS	0.56 BE	21
22	0.07 NW	0.07 UR	0.15 JU	0.19 JU	0.23 BE	0.25 BE	0.28 BE	0.31 BE	0.41 BS	0.48 GE	0.62 VS	22
23	0.08 SH	0.07 OW	0.17 BE	0.21 BE	0.23 FR	0.30 FR	0.34 FR	0.39 FR	0.45 FR	0.49 FR	0.68 NE	23
24	0.09 UR	0.09 NW	0.20 NE	0.30 NE	0.32 VS	0.35 VS	0.38 VS	0.41 VS	0.45 VS	0.50 VS	0.72 BS	24
25	0.10 VS	0.10 SO	0.24 VS	0.30 VS	0.35 NE	0.39 NE	0.44 NE	0.50 NE	0.59 VD	0.64 VD	0.76 VD	25
26	0.13 SO	0.16 VS	0.25 VD	0.31 VD	0.36 VD	0.39 VD	0.46 VD	0.51 VD	0.61 NE	0.68 NE	0.86 GE	26

Eine gezielte Steuererhöhung würde grossen Schaden anrichten und einen nachhaltigen Standortnachteil des Kantons mit sich bringen. In der Abstimmung vom 27. November 2022 hat die Baselbieter Stimmbevölkerung der Vermögenssteuerreform I mit 62,6 % Ja-Stimmen überaus deutlich zugestimmt. Eine Steuererhöhung bzw. Rückgängigmachung der Vermögenssteuerreform I würde dieses klare Votum der Stimmbevölkerung missachten.

Eine solche gezielte Steuererhöhung würde auch im Widerspruch zur Langfristplanung 2022–2031 (LRB 2021/503) stehen, in welcher der Regierungsrat vorsieht, dass der Kanton Basel-Landschaft wettbewerbsfähig bleibt und Steuern erhebt, die für natürliche und juristische Personen im regiona-

len, nationalen und internationalen Standortwettbewerb konkurrenzfähig sind. Im Bereich der natürlichen Personen will der Regierungsrat das Steuersystem modernisieren, transparenter und ausgeglichener gestalten und damit die Attraktivität des Kantons als Wohnort stärken. Der finanzpolitische Spielraum des Kantons Basel-Landschaft ist allerdings sehr ungewiss. Er droht zudem durch die gewünschte Einführung zusätzlicher Abzüge mittels der formulierten Gesetzesinitiative «Vollumfänglicher Steuerabzug der selbstgetragenen Prämien der obligatorischen Krankenpflegeversicherung (Prämienabzug für alle)» bzw. des deswegen erarbeiteten Gegenvorschlags immer kleiner zu werden. Eine Reform der Einkommenssteuer etwa über eine Tarifierfassung könnte bspw. erst in Angriff genommen werden, wenn mehr Klarheit über die finanzpolitische Entwicklung besteht.

Die steuerliche Bewertung der im Kanton gelegenen Liegenschaften (sog. Katasterwerte) durch die Gemeinden ist jedoch sehr moderat, so wie es dem Verfassungsauftrag in § 133 Abs. 2 Bst. c KV (SGS 100) entspricht. Hier gehört der Kanton Basel-Landschaft durchaus zu den attraktiveren Kantonen, wie ein Vergleich der sog. «Repartitionswerte» für die interkantonalen Steuerauscheidungen zeigt.¹ Dabei gilt für unseren Kanton ein genereller Zuschlag von 385 Prozent, d. h. der jeweilige kantonale Katasterwert der Liegenschaft wird mit dem Faktor 3,85 multipliziert. Es ist dies eine grobe Hilfsgrösse zur Bestimmung des durchschnittlichen, über das ganze Kantonsgebiet verteilten allgemeinen «Verkehrswerts» als einheitliche Referenzgrösse.

3. Beantwortung der Fragen

1. Mit welcher Methode soll das Grundeigentum neu bewertet werden?

Es gibt verschiedene Modelle, wie die Liegenschaften neu bewertet bzw. die bestehenden Werte überarbeitet werden können. Das aktuelle System beruht auf den Gebäude- und Landkatasterwerten, welche von den Gemeindebehörden innerhalb vorgegebener Bandbreiten für Steuerzwecke bestimmt werden. Die relativ starren Bandbreiten können jedoch zu Abweichungen vom effektiven Wert führen, insbesondere im Vergleich zwischen dem unteren und dem oberen Baselbiet. Dies, weil sich die Bodenpreissteigerungen im Ober- und Unterbaselbiet unterschiedlich entwickelt haben. Mit einem einfachen Zuschlag – beispielweise demjenigen für die interkantonale Repartition von 385 Prozent – würden diese Ungleichheiten noch spürbar vergrössert, wie es beispielsweise im Jahr 1983 mit damals 50 Prozent² vorgenommen wurde.

Bei der Entwicklung einer neuen Methode kommt es deshalb auch darauf an, ob die zu Grunde liegenden Landwerte nicht nur nach Gemeinden differenziert bewertet werden. Dadurch wird zuerst die sog. «Makrolage» einer Liegenschaft berücksichtigt. Die sog. «Mikrolage» (Lage der Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde) könnte zusätzlich auch noch berücksichtigt werden, was das System aber wesentlich aufwändiger machen würde. Letztere Methode hat jedoch nur Bedeutung auf grössere, meist im unteren Baselbiet befindliche Gemeinden (z. B. Münchenstein, Pratteln etc.), in welchen die Bodenpreise je nach konkreter Mikrolage nicht durchwegs homogen über das ganze Gemeindegebiet verteilt sind.

Die aufwändigste Methode ist sicherlich eine konkrete Schätzung vor Ort eines jeden Objekts, wie es beispielsweise die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung BGV für die Gebäude vornimmt (individuelle Augenscheine mit Bewertungsprotokollen). Wirtschaftlicher und sinnvoller ist eine weiterhin formelmässig-pauschale Bewertungsmethode, welche auf bestehende Daten zurückgreifen kann. Dies bedeutet, dass der Vermögenssteuerwert von Liegenschaften weiterhin grundsätzlich aus der Summe von Zeitwert des Gebäudes und Landwert berechnet wird. Der Zeitwert eines Gebäudes kann abgeleitet werden vom Versicherungswert, welcher von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung BGV individuell geschätzt wird. Beim Landwert müsste entweder auf statis-

¹ Kreisschreiben Nr. 22 vom 22. März 2018 der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK); Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen Steuerauscheidungen

² SGS 331.13

tische Durchschnittswerte in der nahen Vergangenheit abgestellt werden, d. h. es müsste ein kommunaler Bodenpreis pro Quadratmeter Bauland ermittelt werden. Oder bei einem aufwändigeren Modell mit Mikrolage innerhalb einer Gemeinde müsste – zwangsläufig mit externer Hilfe – auf die Beobachtung von tatsächlichen Marktpreisen innerhalb eines Gemeindegebiets abgestellt werden (Modell mit verschiedenen Lageklassen). Ferner könnte für reine Renditeobjekte (vermietete Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftsgebäude) der Ertragswert herangezogen werden, welcher mittels Kapitalisierung der Mieterträge den geschätzten Wert ergeben würde.

Jede Bewertungsmethode hat bekanntlich ihre Stärken und Schwächen Diese Unvollkommenheit – auch eines formelmässig pauschalen Bewertungssystems – hat seinen Grund darin, dass der «Wert» als solcher im Sinne einer absoluten Grösse nicht existiert. Wie der Markt zeigt, werden nahezu identische Objekte oder Grundstücke am gleichen Ort und in etwa gleicher Zeit nicht immer zum gleichen Preis verkauft. Dies rechtfertigt es denn auch, grundsätzlich eine vorsichtige Schätzung der Steuerwerte vorzunehmen – mit welcher Methode auch immer.

2. *Wie hoch schätzt der Kanton die zusätzlichen Steuereinnahmen für die Gemeinden und den Kanton aus der Neubewertung der Grundstücke?*

Es kommt insbesondere auf die gewählte Methode an. Weil diese noch nicht feststeht und folglich die neuen Daten gar noch nicht vorhanden oder erfasst sind, kann auch kein Abgleich gemacht und eine entsprechende Simulationsberechnung vorgenommen werden, um die Steuermehrerträge konkret abschätzen zu können.

Eine äusserst grobe Hilfsrechnung mit dem interkantonalen Repartitionswert für den Kanton Basel-Landschaft von derzeit 385 Prozent dürfte zu Mehreinnahmen für den Kanton führen. So könnte der jeweilige kantonale Katasterwert der Liegenschaft mit einem Faktor multipliziert werden. Das Mittel der Repartitionswerte aller Kantone liegt knapp bei 150 Prozent, d. h. die Repartitionswerte liegen in den meisten Kantonen über den kantonalen Steuerwerten. Würde man folglich den Faktor 1.5 wählen, würde dies im Kanton Basel-Landschaft zu einer mutmasslichen Vermögenssteuerzunahme von rund CHF 12 Mio. führen. Bei einem (auf die nächste ganze Zahl aufgerundeten) Faktor 2 würde die mutmassliche Zunahme bei rund CHF 27 Mio. liegen. Diese Hilfsrechnung basiert jedoch auf etlichen Annahmen und ist entsprechend ungenau. Zu beachten ist dabei auch, dass die Gebäude- und Bodenwerte im Kanton Basel-Landschaft zwischen dem Oberbaselbiet und dem Unterbaselbiet sowie zum Teil auch innerhalb einzelner Gemeinden sehr heterogen sind. Eine pauschale Anpassung der Liegenschaftsteuer über den interkantonalen Repartitionsfaktor wäre zu grob und würde zu einer weiteren Verzerrung und einer Vergrösserung der bereits bestehenden Differenzen (unterschiedliche Bodenwerte/Landwerte) führen.

3. *Wie ist der Zeitplan für die Umsetzung der Neubewertung?*

Hier kommt es ebenfalls auf die gewählte Methode bzw. das Bewertungsmodell an. Je aufwändiger und detaillierter das Modell ist, desto mehr Zeit braucht es dazu, dieses umzusetzen. Die Wahl des Bewertungsmodells wird im Rahmen der Ausarbeitung einer entsprechenden Gesetzesanpassung vorzunehmen sein. Derzeit ist die kantonale Steuerverwaltung daran, ihre Steuersoftware «NEST» einer umfangreichen Erneuerung zu unterziehen. Gleichzeitig sollen dabei die Liegenschaften nicht mehr wie bisher subjektbezogen, sondern neu objektbezogen erfasst werden. Dies bedeutet eine umfassende Migration aller bestehenden, subjektbezogenen Immobiliendaten in eine neue, rein objektbezogene Datenbank. Man rechnet dabei mit einer technischen Vollzugszeit von rund zwei Jahren, wenn neue Liegenschaftswerte geschaffen werden, um diese dann jeder einzelnen steuerpflichtigen Person für ihre individuelle Steuerveranlagung zuordnen zu können.

4. *Wo sind die grössten Hürden, die einer raschen Umsetzung im Weg stehen?*

Siehe Antwort auf Frage 3, je nach Methode und technischer Vollzugstauglichkeit. Die grösste Methode bzw. Behelfsgrösse wäre zugleich auch die wohl technisch einfachste mit einem allgemeinen Zuschlag auf den bisherigen Werten gemäss dem Repartitionsfaktor von 385 Prozent oder allfällig auch weniger – mit allen darin innewohnenden Schwächen.

Liestal, 8. April 2025

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Isaac Reber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich