8. Änderung des Steuergesetzes; Wohnflächenerhebung zur systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte

2022/405

Kommissionspräsident **Florian Spiegel** (SVP) begrüsst Michael Schwaller, FKD.
Der Landrat hat die Vorlage auf Antrag der FIK im Februar 2025 mit 47:27 Stimmen bei 3 Enthaltungen zurückgestellt, bis feststeht, ob das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (BBl 2025 23) in Kraft tritt. Mit dem Ergebnis der eidgenössischen Volksabstimmung von September 2025 steht mittlerweile fest, dass der Eigenmietwert abgeschafft wird. Somit ist die kantonale Vorlage 2022/405 wieder aufzunehmen und zum Abschluss zu bringen. Wenn die Kommission bei ihrer bisherigen Haltung bleiben will, dass eine kantonale Änderung nicht sinnvoll ist, wenn die Abschaffung des Eigenmietwerts unmittelbar bevorsteht, könnte sie dem Landrat beispielsweise Nichteintreten beantragen und die Vorlage damit definitiv erledigen lassen. Sollte ein allfälliger Antrag auf Nichteintreten in der Kommission knapp ausfallen, wäre es empfehlenswert, im neuen Jahr noch zwei ordentliche Lesungen der Gesetzesänderung durchzuführen, denn sonst droht möglicherweise eine Rückweisung des Geschäfts durch den Landrat.

– *Wiederaufnahme nach eidg. Volksentscheid und Ablauf der Sistierung; weiteres Vorgehen*

Michael Schwaller unterstützt seine Ausführungen mit einer PowerPoint-Präsentation *[siehe Sitzungsunterlagen; es werden lediglich Ergänzungen dazu protokolliert]*.

Folie 1, Wohnflächenerhebung zur systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte: Keine Ergänzungen.

Folie 2, Ausgangslage Eigenmietwert im Kanton und beim Bund: Keine Ergänzungen.

Folie 3, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Keine Ergänzungen.

Folie 4, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Die wesentlichen Änderungen: Die Anpassungen auf kantonaler Ebene werden dem Landrat in einer separaten Vorlage vorgelegt.

Folie 5, Mögliche Umsetzung kantonale Vorlage Wohnflächen: Keine Ergänzungen.
Die Frage zum weiteren Vorgehen ist eine politische, denn es besteht ein Auftrag des Bundesgerichts.

Kommissionspräsident **Florian Spiegel** (SVP) dankt für die Präsentation.

Ronja Jansen (SP) stellt sich vor, die Wohnflächenerhebung könnte allenfalls auch in Bezug auf die Katasterwerte hilfreich sein. Denn auch diesbezüglich muss der Kanton früher oder später, eher früher, vorwärtsmachen. Braucht der Kanton die Wohnflächenerhebung sowieso auch für die Erhebung der Katasterwerte?

Michael Schwaller antwortet, die Frage der Katasterwerte sei nicht an den Eigenmietwert gekoppelt. Dasselbe Unternehmen würde zwar bei der Datenerhebung unterstützen, es handelt sich aber um ein ganz anderes Projekt. Dabei müssen die zugrundeliegenden Landwerte angeschaut werden. Bei der vorliegenden Vorlage geht es hingegen darum, zu schauen, wieviel Wohnfläche ein typisches Einfamilienhaus oder eine typische Wohnung im Stockwerkeigentum hat.

Fredy Dinkel (Grüne) hat verstanden, entweder sei die Änderung schon obsolet, bis sie tatsächlich umgesetzt sei, oder sie gelte für ein oder zwei Jahre. Somit handelt es sich um eine Frage von Aufwand und Ertrag. Wie sieht es mit dem Aufwand für die Umsetzung aus?

Michael Schwaller antwortet, es würde Aufwand in Form von Personal und von Beratung durch ein Unternehmen anfallen. Der Mehrertrag ist gemäss Vorlage gemessen am Aufwand vermutlich geringer als der Aufwand.

Christina Wicker-Hägeli (GLP) fragt, ob der Kanton bei einer Nichtumsetzung durch das Bundesgericht unter Druck kommen könnte.

Michael Schwaller erklärt, dabei müsste jemand durch alle Instanzen hindurch bis vor Bundesgericht Beschwerde führen, was eine gewisse Zeit dauern würde.

Regierungspräsident **Anton Lauber** (Die Mitte) bestätigt dies. Zurzeit besteht eine Auseinandersetzung unter den Finanzdirektoren, wobei Kantone, die eine Objektsteuer einführen wollen, eine Inkraftsetzung per 2030 befürworten, während die anderen wie das Baselbiet auf 2028 hoffen. Man kann sich tatsächlich fragen, ob eine Systemumstellung noch sinnvoll ist. Es ist aber eine heikle politische Frage, weil ein Bundesgerichtsentscheid bewusst nicht umgesetzt würde. Im Hinblick auf die eidgenössische Volksabstimmung, welche die Abschaffung des Eigenmietwerts zum Gegenstand hatte, hat die Frage jedoch eine etwas andere Dimension erhalten.
Die Diskussion zu den Repartitionswerten ist etwas schwierig, denn sie müssen im Gesamtkonzept angeschaut werden. Man kann sicher nicht alles auf einmal, sondern müsste etappenweise korrigieren. Eine solche Korrektur führte allerdings zu komplexen Begleitfragen. Aber wie erwähnt hat dies keinen Zusammenhang mit dem Eigenmietwert. Denn der Repartitionswert ist ein Vergleichswert zwischen Liegenschaften in Basel-Landschaft und anderen Kantonen. Die Gebäudeversicherung berechnet den Brandlagerwert. Gestützt darauf errechnet die Steuerverwaltung dann den Eigenmietwert. Der Katasterwert, also der Vermögenssteuerwert, wird ebenfalls auf Basis des Brandlagerwertes berechnet. Der Katasterwert ist dabei aber nicht die Basis des Eigenmietwerts. Wenn jemand in Zürich eine Liegenschaft besitzt und dort Steuern bezahlt, so wird die zusätzliche Liegenschaft in Basel-Landschaft, die einen tiefen Wert hätte, aufgrund des Repartitionswerts aufgewertet für die Steuererklärung.

Andreas Dürr (FDP) findet ebenfalls, politisch und rechtsstaatlich sei es etwas schwierig, dass die Umsetzung zweimal hinausgeschoben worden sei. Es wäre aber direkt grotesk, wenn man im jetzigen Zeitpunkt, in welchem die Abschaffung des Eigenmietwerts beschlossen ist, sagen würde, die Umsetzung lohne sich nun.

Marco Agostini (Grüne) versteht, es habe keine Konsequenzen seitens Bundesgericht.

Regierungspräsident **Anton Lauber** (Die Mitte) sagt, das Bundesgericht tue von sich aus nichts. Vielmehr müsste jemand Beschwerde erheben und diese bis vors Bundesgericht weiterziehen.

Ronja Jansen (SP) sagt, aus der Perspektive von Personen, die schon zweimal dafür gestimmt hatten, die Sache hinauszuzögern, sei nachvollziehbar, dass nun nicht auf das Geschäft eingetreten werden soll. Ronja Jansen selbst sieht die Sinnhaftigkeit der Änderung im jetzigen Zeitpunkt auch nicht, aber möchte fürs Protokoll festhalten, dass sie es für einen Fehler hält, dass man sich dem Bundesgerichtsurteil so lange verweigert hat. Jetzt zu sagen, dass es sich für ein Jahr nicht mehr lohne, ist etwas unbefriedigend, denn wenn man den Entscheid gleich umgesetzt hätte, hätte es sich zeitlich noch gelohnt. Daher wird Ronja Jansen gegen Nichteintreten stimmen.

[Silvio Fareri erreicht die Sitzung um 10.10 Uhr.]

Andreas Dürr (FDP) hält entgegen, der Landrat habe sehr weise gehandelt, indem er nicht überstützt irgendwelche Wohnflächenvorlagen gutgeheissen habe. Die Abstimmung auf Bundesebene hat ihm Recht gegeben.

Kommissionspräsident **Florian Spiegel** (SVP) stellt Antrag auf Nichteintreten auf die Vorlage.

://: Mit 11:1 Stimmen ohne Enthaltungen wird dem Landrat Nichteintreten beantragt.

Kommissionspräsident **Florian Spiegel** (SVP) dankt und verabschiedet Michael Schwaller.
