

## **Beschluss des Landrats vom 13.02.2025**

Nr. 984

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

2022/405; Protokoll: ps

Kommissionspräsident **Florian Spiegel** (SVP) führt aus, aufgrund eines Bundesgerichtsurteils aus dem Jahr 2017 müsse das Steuergesetz so angepasst werden, damit sichergestellt sei, dass die Eigenmietwertbesteuerung auch im Einzelfall nicht unter 60 % zu liegen kommt. In seiner Vorlage von Juni 2022 schlägt der Regierungsrat eine pragmatische Umsetzung der Wohnflächenerhebung vor: Demnach soll nur eine Korrektur des Eigenmietwerts erfolgen, wenn dieser im Einzelfall nachweislich tiefer liegt als 60 % des Referenzmietwerts.

Auf Antrag der Finanzkommission stellte der Landrat diese Vorlage im September 2022 für maximal zwei Jahre zurück. Denn auf Bundesebene wurde bereits damals an einer Gesetzesänderung zur Abschaffung des Eigenmietwerts gearbeitet. Nach Ablauf der Sistierungsfrist war zu erwarten, dass die eidgenössischen Räte ihr Geschäft noch in der Wintersession 2024 abschliessen würden – und das ist auch passiert. Im Zusammenhang mit diesem Bundesgeschäft kommt es in den nächsten Monaten zu einer eidgenössischen Volksabstimmung und dann wird klar sein, ob der Eigenmietwert bleibt oder abgeschafft wird.

Vor diesem Hintergrund erachtete es eine deutliche Mehrheit der Finanzkommission als sinnvoll, die Vorlage erneut zurückzustellen – nämlich bis Klarheit herrscht, ob der Eigenmietwert bleibt oder abgeschafft wird. Bundesrecht geht kantonalem Recht vor, darum soll abgewartet werden, ob sich das übergeordnete Recht tatsächlich ändert. Ohne Sistierung würden sich die Verfahren auf kantonaler und eidgenössischer Ebene überlagern. Weil die kantonale Gesetzesänderung dem fakultativen Referendum untersteht, müssten die Stimmberechtigten Unterschriften sammeln, ohne zu wissen, ob die Änderung nicht innert kurzer Zeit aufgrund einer eidgenössischen Volksabstimmung obsolet würde. Das wäre demokratiepolitisch bedenklich. Und es wäre für die Stimmbevölkerung sehr anspruchsvoll, zu verstehen, worum es bei welcher Abstimmung geht. Schliesslich ist auch noch zu bedenken, dass die Behandlung der Landratsvorlage parlamentarische Arbeit und die Durchführung einer Abstimmung personelle und finanzielle Ressourcen in Anspruch nehmen. Die Steuerverwaltung sprach sich angesichts des Stands auf Bundesebene ebenfalls für eine erneute Sistierung aus. Sie legte der Kommission dar, dass die Umsetzung der Landratsvorlage erheblichen Aufwand bedingt, aber rasch an die Hand genommen werden könnte, wenn der Eigenmietwert bestehen bleiben würde.

Eine kleine Kommissionsminderheit sprach sich gegen eine erneute Sistierung aus, mit der Argumentation, die Umsetzung des Bundesgerichtsurteils werde bereits zu lange hinausgezögert. Die Vorlage solle jetzt beraten werden, so dass sie in Kraft treten könnte, sobald feststeht, dass der Eigenmietwert bestehen bleibt. Um eine Überlagerung der Verfahren auf kantonaler und eidgenössischer Ebene zu vermeiden, schlug die Kommissionsminderheit vor, dass die Kommission entweder ihren Kommissionsbericht zur Landratsvorlage erst nach der eidgenössischen Volksabstimmung abgibt oder der Geschäftsleitung vom Landrat nahelegt, die Landratsvorlage erst nach der eidgenössischen Volksabstimmung zu traktandieren. Dazu erklärte das Kommissionspräsidium aber, beide Vorgehensweisen würden einer Rückstellung der Vorlage entsprechen und gemäss Geschäftsordnung einen Beschluss des Landrats erfordern.

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

Landratspräsident **Peter Hartmann** (Grüne) betont, es gehe nicht um eine Steuergesetzänderung, sondern um den Antrag auf Sistierung der Vorlage. Allfällige Voten sollen auf den Sistierungsantrag fokussieren.

**Markus Brunner** (SVP) hält fest, dass es in der Debatte um die erneute Sistierung und nicht um materielle Fragen gehe. Über diese wird im kommenden Herbst abgestimmt werden müssen oder dürfen. Die SVP-Fraktion stimmt der Sistierung zu, weil alles andere keinen Sinn machen würde. Verschiedene Abstimmungen zum gleichen Thema auf unterschiedlichen Ebenen würden das Volk verwirren. Es macht absolut Sinn, zuzuwarten, bis klar ist, wie es definitiv weitergeht. Die SVP-Fraktion ist einstimmig für die Verlängerung der Sistierung.

**Ronja Jansen** (SP) wurde 1995 geboren. Die Abschaffung des Eigenmietwerts stand kurz bevor. Als Ronja Jansen in den Kindergarten kam, war man erneut sehr nahe daran, ebenso beim Primarschuleintritt sowie bei ihrer Konfirmation. Immer war es nur noch eine Frage von Monaten. Ronja Jansen wird bald 30 Jahre alt und die Situation ist unverändert: Immer noch ist man nahe an der Abschaffung des Eigenmietwerts. Es fehlt nur noch ganz wenig. Man warte nur noch ein halbes Jahr, dann ist es endlich so weit. Wohlwollend könnte man denken, dass auf bürgerlicher Seite eine sehr hartnäckige Form von Optimismus herrscht. Aber man könnte auch denken, es gehe darum, eine angemessene Besteuerung der Hauseigentümerinnen und -eigentümer so lange wie möglich hinauszuzögern und den verfassungswidrig tiefen Eigenmietwert im Kanton Basel-Landschaft aufrechtzuerhalten. Es geht um Klientelpolitik. Fakt ist: Unabhängig davon, ob sich die Prognosen über die Abschaffung des Eigenmietwerts diesmal bewahrheiten und der Eigenmietwert diesmal wirklich fällt: Die Arbeit des Landrats besteht nicht im Blick in die Glaskugel, sondern in der Ausgestaltung von Gesetzen, die mit der Verfassung in Einklang stehen, auch mit der Bundesverfassung. Diesbezüglich ist der Fall glasklar. Vor rund acht Jahren wurde der Kanton vom Bundesgericht gerügt, weil der Baselbieter Eigenmietwert tiefer ist als das, was die Verfassung erlaubt. Daran hat sich der Kanton zu halten, alles andere wäre unwürdig. Eine weitere Sistierung kommt deshalb für die SP-Fraktion nicht infrage. Es sind immer wieder die gleichen Verzögerungsscheinargumente zu hören, es müsse nur noch kurz gewartet werden, weil die Abschaffung des Eigenmietwerts kurz bevorstehe. Aber das hiess es bereits vor zwei Jahren. Heute tönt es gleich wie damals und auch in zwei Jahren wird es wahrscheinlich genau gleich klingen. Darum stellt sich die SP-Fraktion klar gegen die erneute Sistierung der Anpassung des Eigenmietwerts. Die längst überfällige Vorlage soll endlich ausgearbeitet werden. Es geht darum, dass sich der Kanton an die Verfassung hält; es geht um Rechtsstaatlichkeit.

**Andreas Dürr** (FDP) erklärt, der Kommissionspräsident habe bereits ausgeführt, weshalb es unsinnig sei, etwas übers Knie brechen zu wollen, das vermutlich abgeschafft wird. Der Stimmbürger soll nicht verwirrt werden. Der Eigenmietwert hat eine lange Geschichte, da gibt Andreas Dürr Ronja Jansen recht. Allerdings wurde die Initiative des HEV erst 2016 eingereicht. Aus den genannten Gründen ist es logisch, dass das Geschäft nochmals sistiert wird. Als es vor zwei Jahren sistiert wurde, war alles noch weiter weg. Nun haben Ständerat und Nationalrat am 20. Dezember 2024 die Abschaffung beschlossen. Es liegt ein Parlamentsbeschluss vor, der allenfalls noch vom Volk verifiziert oder widerrufen werden muss. Es ist schlicht unsinnig, der Sistierung nicht zuzustimmen. Die Fakten liegen vor und die Abstimmung wird stattfinden. Es wird wohl noch dieses Jahr klar sein, ob der Eigenmietwert abgeschafft wird oder nicht. Deshalb war eine Sistierung noch nie so gerechtfertigt wie jetzt.

**Fredy Dinkel** (Grüne) weist darauf hin, dass bereits vor acht Jahren das Bundesgericht aufgefordert habe, etwas zu tun. Es ist beschämend, von «law and order» zu sprechen, sich aber über das oberste Gericht hinwegzusetzen. Das ist dasselbe, wie wenn ein verurteilter Verbrecher sagen

würde, er gehe nicht ins Gefängnis, weil er es dort nicht so toll findet. Es wäre wirklich an der Zeit, dass endlich etwas geschieht. Dem Kanton entgehen gemäss Schätzungen der Finanzdirektion CHF 8 Mio. pro Jahr, den Gemeinden rund CHF 4,5 Mio. – es geht also um rund CHF 12 Mio. Steuergelder. Dies wären Gründe, um nun vorwärts zu machen. Andererseits ist es richtig, worauf die Vorredner Florian Spiegel und Andreas Dürr hingewiesen haben, dass im Herbst mit allergrösster Wahrscheinlichkeit eine Abstimmung stattfindet. Dann dauert es noch einige Jahre, bis alles umgesetzt ist. Es ist schwierig, dem Volk klar zu machen, dass nun abgestimmt werden muss, das Ergebnis jedoch möglicherweise gleich wieder obsolet wird. Die Diskussion in der Grüne/EVP-Fraktion hat ergeben, dass ungefähr ein Drittel gegen die Sistierung ist und ein knappes Drittel dafür. Die Übrigen enthalten sich.

**Silvio Fareri** (Die Mitte) kann sich den Ausführungen der Vorredner aus der FDP- und SVP-Fraktion anschliessen. Der ausstehende Entscheid zum Bundesgesetz lässt die Mitte-Fraktion mit gutem Gewissen der Sistierung zustimmen. Das von der Kommissionsmehrheit gewählte Vorgehen ist absolut stimmig.

**Christina Wicker-Hägeli** (GLP) hat in der FIK die Haltung vertreten, dass es nicht sinnvoll sei, diese Übung seitens Kanton durchzuführen, weil eine Abstimmung über den Eigenmietwert bevorsteht. Die GLP-Fraktion ist jedoch gespalten; andere Mitglieder sind nicht mit dem gewählten Vorgehen einverstanden.

**Markus Meier** (SVP) deklariert seine Interessenlage: Als Direktor des Schweizerischen Hauseigentümerversbands (HEV) ist er sehr stark mit dieser Frage befasst. Die Ausgangslage ist eine völlig andere als in früheren Situationen, als Ronja Jansen noch nicht im Landrat war oder vielleicht noch nicht einmal in der Schule: Es steht eine Volksabstimmung bevor. Insofern kann man präzisieren, dass nicht vermutlich oder möglicherweise abgestimmt wird, sondern es wird definitiv abgestimmt. Die vom eidgenössischen Parlament am 20. Dezember 2024 verabschiedete Vorlage besteht aus zwei Einzelvorlagen: Das eine ist eine Gesetzesänderung zur Systemänderung bei der Wohneigentumsbesteuerung und das andere eine Verfassungsänderung, was bedeutet, dass nach der Abschaffung des Eigenmietwerts die Kantone die Möglichkeit erhalten, eine Objektsteuer auf Zweitwohnsitze zu erheben, um den Ausfall des Eigenmietwerts teilweise kompensieren zu können. Die Frage bezüglich der Volksabstimmung ist lediglich, wann diese stattfindet. Mit Blick auf den eidgenössischen Abstimmungskalender sieht es so aus, als würde das Volk am 28. September 2025 über diese Vorlage abstimmen können.

Nun noch ein Wort zum Vorwurf, der Eigenmietwert in Basel-Landschaft sei zu tief. Wenn sich Markus Meier richtig erinnert, war das nicht die Erkenntnis des Bundesgerichts. Der Vorwurf lautete, dass der Eigenmietwert in jedem Einzelfall mindestens 60 % des Marktmietwerts betragen und diesbezüglich eine Korrektur erfolgen muss. Aber es sind nicht pauschal alle Eigenmietwerte zu tief und müssten angehoben werden. Insofern ist es sachlogisch widersinnig, sich nun mit einem System zu befassen, das in sechs Monaten ggf. bereits wieder hinfällig wird. Dann muss man sich nämlich mit der Frage der Ausgestaltung der gesetzlichen Bestimmungen «post» Eigenmietwert befassen. Deshalb ist die Sistierung zu unterstützen.

**Manuel Ballmer** (GLP) ist weder beim HEV noch bei Casafair, jedoch Liegenschaftsbesitzer. Er spricht für die Mieter und möchte das Geschäft frei von Emotionen angehen. Dies fällt ihm jedoch schwer, da es scheint, als würde hier «agenda setting at its worst» betrieben. Es geht nur um die Sistierung, und trotzdem muss sich der Landrat mit einer gewissen Distanz den Spiegel vorhalten – wie er mit dem Thema umgeht und was er beschliesst. Es begann mit einer verfänglichen Steuergesetzgebung 2015, die das Bundesgericht 2017 kassierte. Mehrere Bestimmungen sind verfassungswidrig. Es ist wohl nur ein kleiner Teil der Eigenmietwerte wirklich zu tief. Das Gesetz wurde

angepasst und es gab erneut eine Rüge. Im Jahr 2022, nach fünf Jahren, lag endlich eine Vorlage vor. Die Ungleichbehandlung wurde das erste Mal beziffert. Es sind rund CHF 13 Mio. Die Marktmieten sind gestiegen, also ist der Betrag wohl noch höher. Ab 2025 wären diese Einnahmen eingegangen, und sowohl der Kanton als auch die Gemeinden könnten das Geld brauchen.

Die Finanzkommission hat in Manuel Ballmers Augen den grossen Fehler gemacht, sich im Jahr 2022 besäuseln zu lassen von der Argumentation, dass der Eigennietwert abgeschafft wird. Er wird vielleicht wirklich abgeschafft, bevor Ronja Jansen pensioniert wird. Aber auch wenn er abgeschafft wird, geht es darum, dass es seit Jahren eine systematische Ungleichbehandlung gibt.

Landratspräsident **Peter Hartmann** (Grüne) weist den Redner darauf hin, dass es in der Debatte um die Sistierung gehe.

**Manuel Ballmer** (GLP) fährt an einem anderen Punkt seiner Rede fort und fragt, wovor man denn Angst habe. Die Argumentation, dass es eine Volksabstimmung geben soll, versteht er nicht. Das Gesetz würde um zwei Artikel erweitert, was bedeuten würde, dass der Staat neu nach der Anzahl Zimmer und der Quadratmeterzahl fragen darf. Vorher war zu hören, man sollte sich heute bereits ins E-Tax einloggen. Wie viele Landratsmitglieder haben Liegenschaften und geben die Anzahl Zimmer und die Wohnfläche bereits an? Diese Daten sind im eidgenössischen Wohnungsregister ersichtlich. Es braucht nur noch das Gesetz. Dann kann der Angestellte loslegen – ein Mitarbeiter, der CHF 13 Mio. pro Jahr einbringt. Der Redner versteht nicht, weshalb das Geschäft sistiert werden soll.

Liebe Mitte-Fraktion, Gerechtigkeit ist ein christlicher Wert. Liebe FDP-Fraktion, stellt euch vor, ein Aktionär wäre schlechter gestellt als ein anderer. Dann würde auch nicht fünf Jahre gewartet, bis das Aktienrecht geändert wird. Liebe SVP-Fraktion, normalerweise heisst es, man müsse das Geld sehr sorgfältig ausgegeben. Aber man muss auch umsichtig sein, wenn es darum geht, Geld einzunehmen. Es kommt einem Angriff auf die staatlichen Institutionen gleich, wenn mit den Institutionen, die Steuern eintreiben müssen, so umgegangen wird. Dies muss ein technokratischer Akt sein und darf nicht von der Politik auf die lange Bank geschoben werden. Der Redner spricht sich gegen eine Sistierung aus und dafür, dass die Finanzkommission den Gesetzesartikel möglichst bald berät.

://: Mit 47:27 Stimmen bei 3 Enthaltungen wird die Vorlage zurückgestellt, bis feststeht, ob das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (BBI 2025 23) in Kraft tritt.

---