

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2019/371 von Adil Koller: «Was kostet die Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung?» 2019/371

vom 17. September 2019

1. Text der Interpellation

Am 16. Mai 2019 reichte Adil Koller die Interpellation 2019/371 «Was kostet die Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung?» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Seit Anfang April ist auf nationaler Ebene ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung in der Vernehmlassung. Die eidgenössischen Räte unterstützten eine Parlamentarische Initiative, welche den Eigenmietwert für den Hauptwohnsitz abschafft. Zur Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen gibt die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) fünf Varianten in die Vernehmlassung.

Ob die Abschaffung des Eigenmietwertes mehrheitsfähig wird, hängt entscheidend davon ab, wie hoch die Steuerausfälle sein werden und wie stark sich die ungleiche Besteuerung zwischen HausbesitzerInnen und MieterInnen vergrössert.

Die UBS schätzt in einer Studie, dass je nach gewählter Variante Steuerausfälle von zwischen 1.4 Milliarden und 2.5 Milliarden Franken drohen.

Deshalb bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1. Wie wirkt sich die Abschaffung auf die Steuererträge des Kantons und der Gemeinden aus (jeweils für jede Variante)?*
- 2. Mit welchen (dynamischen) Auswirkungen auf die Immobilienpreise rechnet der Regierungsrat bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes?*
- 3. Mit welchen (dynamischen) Auswirkungen auf die Immobilienpreise rechnet der Regierungsrat, wenn ein unvollständiger Systemwechsel stattfindet und ein Zinsabzug während 10 Jahren für Ersterwerber weiterhin zulässig bleibt?*
- 4. Wie hoch sind die Eigenheimquoten bei den verschiedenen Einkommenskategorien?*
- 5. Wie wirkt sich der Systemwechsel in den verschiedenen Varianten jeweils auf EigentümerInnen mit wenig Vermögen (welche ihre Hypotheken nicht vollständig abzahlen können) und viel Vermögen (welche ihre Hypotheken vollständig abzahlen können) aus? Ich bitte um eine detaillierte Musterrechnung der steuerlichen Effekte mit verschiedenen Eigentümertypen (gleiches Hypothekenvolumen, gleiches Einkommen, gleicher Immobilienwert, aber unterschiedliches Vermögen / unterschiedliche Abzahlungsfähigkeit).*

6. *Wie viele WohneigentümerInnen haben im heutigen System eine negative Liegenschaftsrechnung (Abzüge > Eigenmietwerte)? Wie viele WohneigentümerInnen werden je nach gewählter Variante durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung schlechter fahren?*
7. *Mit der neuen Vorlage sollen ausserfiskalisch motivierte Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege etc. auf Bundesebene aufgehoben werden. Auf Kantonsebene bleiben sie weiterhin zulässig. Wie hoch sind die jährlichen aktuellen Steuerausfälle durch die existierenden Abzüge zu beziffern?*
8. *Wie stellt sich der Regierungsrat zur Vorlage? Falls er sie befürwortet: Welche Variante wird bevorzugt?*
9. *Der Eigenmietwert soll die steuerliche Benachteiligung der MieterInnen gegenüber den EigentümerInnen ausgleichen. Bei einem Systemwechsel wird diese Ungleichheit durch weitere Steuersenkungen für EigentümerInnen grösser. Was gedenkt der Regierungsrat dagegen zu tun?*
10. *Erachtet der Regierungsrat die aktuelle Immobilienbewertung beim steuerbaren Vermögen als gerecht, angemessen und an den Marktpreisen orientiert? Wie fallen Vergleiche mit anderen Kantonen aus?*

2. Einleitende Bemerkungen

Der Vorschlag für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ist auf die parlamentarische Initiative 17.400 WAK-SR «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» zurückzuführen. Am 5. April 2019 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-SR) die Vernehmlassung dazu eröffnet. Am 25. Mai 2019 hat der Regierungsrat seine Stellungnahme zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung verabschiedet. Die nachfolgenden Varianten sind im Vorentwurf des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung der WAK-SR enthalten.

Variante 1: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge

Variante 2: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge

Variante 3: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und weiterer 50'000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen

Mangels Datenmaterial zu den qualifizierten Beteiligungen können die Auswirkungen der Variante 3 nicht berechnet werden.

Variante 4: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen

Variante 5: Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen

Wo nicht anders erwähnt, beziehen sich die Berechnungen auf das Steuerjahr 2016. Sie sind auf die im Kanton Basel-Landschaft primär steuerpflichtigen natürlichen Personen beschränkt.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Wie wirkt sich die Abschaffung auf die Steuererträge des Kantons und der Gemeinden aus (jeweils für jede Variante)?*

Bei der Beantwortung dieser Frage wird von folgenden Grundlagen und Annahmen ausgegangen:

- Grundlage bilden die Berechnungen des Bundes gemäss Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats vom 14. Februar 2019; unter Berücksichtigung von:
 - Beibehaltung der Energiespar- und Umweltschutzabzüge;
 - Berücksichtigung des Ersterwerbberabzugs.
 Die Berechnungen aus diesem Bericht stützen sich auf Datenmaterial der Kantone Bern und Thurgau aus dem Jahr 2010. Die aus dem Bericht entnommenen Zahlen sind in der nachfolgenden Tabelle hellgrau hinterlegt.
- Der Kanton BL ist jeweils im kantonalen Vergleich mit 3,5 Prozent an den Auswirkungen aller Kantone betroffen.
- Der aktuelle gewichtete Durchschnittssteuereffuss der basellandschaftlichen Gemeinden beträgt 56,5 Prozent.

Die finanziellen Auswirkungen auf den Kanton sowie die Gemeinden lassen sich gemäss nachfolgenden Tabellen wie folgt darstellen (+ positiv / - negativ):

Tabelle 1: Auswirkungen beim aktuellen Hypothekenzinssatz

(in Mio. Franken)		V1	V2	V4	V5
Bund brutto		-500	-400	-350	-100
Bundessteueranteil	21,2%	-106,0	-84,8	-74,2	-21,2
alle Kantone (inkl. Gemeinden)		-1'300	-1'100	-1'020	-500
BL total	3,5%	-45,5	-38,5	-35,7	-17,5
BL Bundessteueranteil	3,5%	-3,7	-3,0	-2,6	-0,7
Kanton BL (inkl. Bundessteueranteil)	100%	-32,5	-27,3	-25,2	-11,9
Gemeinden BL (inkl. Bundessteuerant.)	56,5%	-16,7	-14,1	-13,1	-6,4

Tabelle 2: Auswirkungen bei einem Hypothekenzinssatz von 3,5 Prozent

(in Mio. Franken)		V1	V2	V4	V5
Bund brutto		-	-	200	650
Bundessteueranteil	21,2%	-	-	42,4	137,8
alle Kantone (inkl. Gemeinden)		-100	-	250	1'300
BL total	3,5%	-3,5	-	8,8	45,5
BL Bundessteueranteil	3,5%	-	-	1,5	4,8
Kanton BL (inkl. Bundessteueranteil)	100%	-2,2	-	7,0	33,5
Gemeinden BL (inkl. Bundessteuerant.)	56,5%	-1,3	-	3,3	16,8

Die Schätzungen für die direkte Bundessteuer im Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats vom 14. Februar 2019 sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. So ist z. B. das Zinsniveau im Zeitpunkt des Inkraftsetzens des Systemwechsels unbekannt. Oder es bestehen Unsicherheiten bezüglich des Anpassungsverhaltens der privaten Haushalte. Noch höher ist die Schätzunsicherheit aufgrund der grossen Heterogenität bei den Auswirkungen auf kantonalen Ebene.

2. *Mit welchen (dynamischen) Auswirkungen auf die Immobilienpreise rechnet der Regierungsrat bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes?*

Es gibt viele Faktoren, welche die Nachfrage und das Angebot und somit die Preise auf dem Immobilienmarkt beeinflussen. Die Auswirkungen einer Abschaffung des Eigenmietwerts auf die kurz- und langfristigen Immobilienpreise sind stark von der Höhe des Zinsniveaus und von der gewählten Variante des Schuldzinsenabzugs abhängig.

Bei tiefem Zinsniveau

Diverse Analysen von Immobilienexperten, Banken und Steuerspezialisten der Bundesverwaltung weisen tendenziell auf steigende Boden- und Immobilienpreise durch die Abschaffung des Eigenmietwerts hin. Das gilt zumindest in der kurzen Frist (keine Zunahme von Bauland), für Neubauten resp. neuere Objekte, bei einem tiefen Zinsniveau und bei den Varianten 1 bis 4 des Schuldzinsenabzugs. Quantitative Schätzungen gehen von einer moderaten Erhöhung im tiefen einstelligen Prozentbereich bis hin zu einer Preissteigerung von rund 10 Prozent für den Schweizer Immobilienmarkt aus. Das derzeitige System der Eigenmietwertberechnung und der Abzugsmöglichkeiten ist im Kanton Basel-Landschaft im Schweizer Vergleich grosszügig ausgestaltet. Von daher dürften die Preissteigerungen in Baselland durch die Eigenmietwertabschaffung tendenziell kleiner ausfallen als im Schweizer Schnitt.

Demgegenüber ist bei der Variante 5 – ein Abzug von Schuldzinsen im Privatvermögen ist nicht mehr zulässig – mit fallenden Immobilienpreisen auch bei tiefen Zinsen zu rechnen. Die steuerliche Attraktivität und die Nachfrage nach Wohneigentum würden sinken. Bei Zweit- und Renditeliegenschaften könnte der Preiszerfall markant und anhaltend ausfallen, da hier der Eigenmietwert resp. die Mietzinserträge weiterhin zum Einkommen gerechnet werden. Das Baselbiet ist davon einerseits aufgrund der Marktstruktur (wenig Zweitwohnungen, nicht überdurchschnittlich viele Renditeobjekte) weniger stark betroffen. Andererseits dürfte die Eigenmietwertabschaffung wegen der derzeitigen eher grosszügigen Wohneigentumsbesteuerung im Schweizer Vergleich zu einem höheren Preisdruck und zu stärker sinkenden Immobilienpreisen im Kanton Basel-Landschaft führen.

Bei hohem Zinsniveau

In einem Umfeld mit hohen/höheren Zinsen sind bei allen fünf Varianten des Schuldzinsenabzugs sinkende Immobilienpreise zu erwarten. Ab einer bestimmten Höhe des Zinsniveaus führt die Abschaffung des Eigenmietwerts bei Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern zu Steuererhöhungen, da die Abzüge im alten System grösser waren als der Eigenmietwert. Dieser Steuernachteil, welcher über mehrere Jahre gerechnet erheblich sein kann, würde sich in tieferen Boden- und Immobilienpreisen niederschlagen resp. einpreisen. Aufgrund der aktuellen Eigenmietwertberechnung und der Abzugsmöglichkeiten in Baselland dürften tendenziell stärkere Preisreduktionen bei Immobilien resultieren als in anderen Kantonen.

Spezialfall Altbauten

Altbauten sind separat zu beurteilen. Eine Abschaffung des Eigenmittwerts, verbunden mit der Streichung von Abzügen für Instandhaltungs- und Renovationsarbeiten, könnte die Preisunterschiede für Neu- und Altbauten vergrössern und mittel- wie längerfristig eine gegenläufige Preisentwicklung verursachen. Fehlende Steueranreize dürften zu einem Rückgang der Renovationsarbeiten führen, womit die Preise für Altbauten unter Druck geraten könnten. Der Kanton Baselland hat im Schweizer Vergleich einen relativ modernen Gebäudebestand. Vor allem der Anteil von Wohngebäuden mit Baujahr vor 1961 ist deutlich kleiner als im kantonalen Durchschnitt. Somit dürfte der Effekt von sinkenden Preisen für Altbauten im Baselbiet auf den gesamten Immobilienmarkt leicht schwächer wirken.

Fazit

Bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts werden – unter der Annahme von weiterhin tiefen Zinsen, der Wahl einer der Varianten 1 bis 4 und sonst gleichbleibenden Umständen – leicht steigende Immobilienpreise im Kanton Basel-Landschaft erwartet.

Tabelle 3: Auswirkungen der Eigenmietwertabschaffung auf die Immobilienpreise

Zinsumfeld	Abzugsvarianten	Immobilientyp	Preiseffekt Schweiz	Preiseffekt Baselland
tief	1-4	Neubau / Neuwertig	↗	⇒↗
tief	1-4	Altbau	↘	⇒↘
tief	5	Neubau / Neuwertig	↘	↓
tief	5	Altbau	↘	↘
hoch	1-4	Neubau / Neuwertig	↓	↓↓
hoch	1-4	Altbau	↘	↘
hoch	5	Neubau / Neuwertig	↓↓	↓↓↓
hoch	5	Altbau	↘	↘

3. *Mit welchen (dynamischen) Auswirkungen auf die Immobilienpreise rechnet der Regierungsrat, wenn ein unvollständiger Systemwechsel stattfindet und ein Zinsabzug während 10 Jahren für Ersterwerber weiterhin zulässig bleibt?*

Die Marktmechanismen sind die gleichen wie bei Frage 2 geschildert. Ein Zinsabzug für Ersterwerber führt zu einem Steuervorteil (tiefere Steuern), macht Eigentum attraktiver und führt zu steigenden Boden- und Immobilienpreisen im Vergleich zu einer Umsetzung ohne Zinsabzug für Ersterwerber. Hierbei dürfte die Preissteigerung im Kanton Basel-Landschaft durch das derzeit grosszügige System von Eigenmietwertberechnung und Abzugsmöglichkeiten etwas schwächer ausfallen als im Schweizer Schnitt.

Tabelle 4: Auswirkungen Zinsabzug Ersterwerber auf Immobilienpreise

Zinsumfeld	Abzugsvarianten	Immobilientyp	Preiseffekt Schweiz	Preiseffekt Baselland
tief	Ersterwerber	Neubau / Neuwertig	↗	⇒↗
tief	Ersterwerber	Altbau	↗	⇒↗
hoch	Ersterwerber	Neubau / Neuwertig	↗	⇒↗
hoch	Ersterwerber	Altbau	↗	⇒↗

4. *Wie hoch sind die Eigenheimquoten bei den verschiedenen Einkommenskategorien?*

Aus den vorhandenen Steuerdaten ergeben sich folgende Eigenheimquoten je Einkommenskategorie:

Tabelle 5: Eigenheimquoten je Einkommenskategorie

Einkommenskategorien (Franken) ¹⁾	Quote
< 50'000	19 %
50'000 bis 120'000	39 %
120'000 bis 250'000	68 %
> 250'000	75 %

¹⁾ Erwerbs- und Ersatzeinkommen gemäss Ziffern 100 bis 270 der Steuererklärung

5. *Wie wirkt sich der Systemwechsel in den verschiedenen Varianten jeweils auf EigentümerInnen mit wenig Vermögen (welche ihre Hypotheken nicht vollständig abzahlen können) und viel Vermögen (welche ihre Hypotheken vollständig abzahlen können) aus? Ich bitte um eine detaillierte Musterrechnung der steuerlichen Effekte mit verschiedenen Eigentübertypen (gleiches Hypothekenvolumen, gleiches Einkommen, gleicher Immobilienwert, aber unterschiedliches Vermögen / unterschiedliche Abzahlungsfähigkeit).*

Mustersachverhalt

Ein verheiratetes Ehepaar wohnt im Eigenheim mit einem Verkehrswert von 1 Mio. Franken. Darauf lastet eine Hypothek von 700'000 Franken. Im ersten Fall (Eigentümer A) besteht ein übriges Vermögen von 100'000 Franken. Im zweiten Fall (Eigentümer B) beträgt das übrige Vermögen 1 Mio. Franken. Die Eigentümer B könnten die Hypothek also vollumfänglich zurückzahlen, womit ihnen noch ein übriges Vermögen von 300'000 Franken verbliebe.

Die Steuerpflichtigen besitzen keine weiteren Liegenschaften und keine qualifizierten Beteiligungen. Auch sind keine weiteren Schulden oder Schuldzinsen zu berücksichtigen. Die Berechnungen wurden ohne den Ersterwerberabzug und ohne allfällige Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz und Denkmalpflege gemacht.

Tabelle 6: Vermögenssituation

Vermögen	Eigentümer A mit Hypothek	Eigentümer B	
		mit Hypothek	ohne Hypothek
Liegenschaft Verkehrswert	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Liegenschaft Steuerwert	259'740	259'740	259'740
übriges Vermögen	100'000	1'000'000	300'000
Hypothek	-700'000	-700'000	-
Reinvermögen	-340'260	559'740	559'740
Sozialabzug	-150'000	-150'000	-150'000
Steuerbares Vermögen	-	409'740	409'740

Der Eigenmietwert beträgt 25'200 Franken auf Bundesebene und 21'000 Franken auf Kantons-ebene. Als Unterhaltskosten wurden die Pauschalabzüge für Liegenschaften, die älter als 10 Jahre sind, berücksichtigt (Bund 20 Prozent, Kanton 25 Prozent). Sowohl für den Zinsertrag auf dem übrigen Vermögen als auch für die Schuldzinsen auf der Hypothek wurde mit einem Satz von 1,5 Prozent gerechnet. Um künftige Szenarien abzubilden, wurden die Berechnungen auch mit einem Zinssatz von 3,5 Prozent gemacht.

Ergebnisse für Zinssatz 1,5 Prozent

Für die **Eigentümer A** (wenig Vermögen) resultieren aus dieser Situation steuerbare Nettovermögenserträge von 11'600 Franken auf Bundesebene und 6'750 Franken auf Kantons-ebene. Eine Hypothekarrückzahlung kommt für sie nicht in Frage. Mit Variante 1 würden sie nach dem Systemwechsel keine Nettovermögenserträge versteuern (0 Franken). Mit Variante 2 hätten sie Nettovermögenserträge von 300 Franken. Mit den Varianten 3, 4 und 5 wären Nettovermögenserträge

im Umfang von 1'500 Franken steuerbar (sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene). Die Eigentümer A fahren mit dem Systemwechsel bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent also auf jeden Fall besser.

Tabelle 7: Ergebnis Eigentümer A (1,5 Prozent)

Einkommen Eigentümer A		bisher	Systemwechsel		
			V1	V2	V3/V4/V5
Eigenmietwert Bund		25'200	-	-	-
Eigenmietwert Kanton		21'000	-	-	-
Liegenschaftsunterhalt Bund	20%	-5'040	-	-	-
Liegenschaftsunterhalt Kanton	25%	-5'250	-	-	-
weitere Liegenschaftserträge netto		-	-	-	-
übriger Vermögensertrag	1,5%	1'500	1'500	1'500	1'500
Hypothekarzinsabzug	1,5%	-10'500	-1'500	-1'200	-
Nettovermögenserträge Bund		11'160	-	300	1'500
Nettovermögenserträge Kanton		6'750	-	300	1'500

Für die **Eigentümer B** (viel Vermögen) resultieren steuerbare Nettovermögenserträge von 24'660 Franken auf Bundesebene und 20'250 Franken auf Kantonsebene. Würden sie die Hypothek zurückzahlen, wären nach bisherigem Steuerrecht die Beträge genau gleich hoch. Dies liegt am zugrunde gelegten Zinssatz, der für Aktiv- und Passivzinsen gleich hoch angenommen wurde. Ohne Rückzahlung der Hypothek würden sie nach dem Systemwechsel mit den Varianten 1 und 2 sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene Nettovermögenserträge von 4'500 Franken versteuern. Mit den Varianten 3, 4 und 5 wären Nettovermögenserträge im Umfang von 15'000 Franken steuerbar. Wenn sie die Hypothek vollständig zurückzahlen, wären nach dem Systemwechsel mit jeder Variante 4'500 Franken steuerbar. Auch die Eigentümer B fahren in diesem Beispiel auf jeden Fall besser. Bei Umsetzung einer der Varianten 3, 4 oder 5 wäre es für sie aus steuerlicher Sicht von Vorteil, die Hypothek zurück zu zahlen.

Tabelle 8: Ergebnis Eigentümer B (1,5 Prozent)

Einkommen Eigentümer B		bisher		Systemwechsel		
		mit Hypo	ohne Hypo	ohne Hypo (alle V)	mit Hypo V1/V2	V3/V4/V5
Eigenmietwert Bund		25'200	25'200	-	-	-
Eigenmietwert Kanton		21'000	21'000	-	-	-
Liegenschaftsunterhalt Bund	20%	-5'040	-5'040	-	-	-
Liegenschaftsunterhalt Kanton	25%	-5'250	-5'250	-	-	-
weitere Liegenschaftserträge netto		-	-	-	-	-
übriger Vermögensertrag	1,5%	15'000	4'500	4'500	15'000	15'000
Hypothekarzinsabzug	1,5%	-10'500	-	-	-10'500	-
Nettovermögenserträge Bund		24'660	24'660	4'500	4'500	15'000
Nettovermögenserträge Kanton		20'250	20'250	4'500	4'500	15'000

Ergebnis für Zinssatz 3,5 Prozent

Für die **Eigentümer A** (wenig Vermögen) resultieren aus dieser Situation steuerbare Nettovermögenserträge von -840 Franken auf Bundesebene und -5'250 Franken auf Kantonsebene. Diese Beträge werden mit weiterem Einkommen (z.B. Erwerbseinkommen) verrechnet. Die Variante der Hypothekarrückzahlung kommt für sie nicht in Frage. Mit Variante 1 würden sie nach dem Systemwechsel keine Nettovermögenserträge versteuern (0 Franken). Mit Variante 2 hätten sie Nettovermögenserträge von 700 Franken. Mit den Varianten 3, 4 und 5 wären Nettovermögenserträge im Umfang von 3'500 Franken steuerbar (sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene).

Die Eigentümer A fahren mit dem Systemwechsel bei einem Zinssatz von 3,5 Prozent also auf jeden Fall schlechter.

Tabelle 9: Ergebnis Eigentümer A (3,5 Prozent)

Einkommen Eigentümer A		bisher	Systemwechsel		
			V1	V2	V3/V4/V5
Eigenmietwert Bund		25'200	-	-	-
Eigenmietwert Kanton		21'000	-	-	-
Liegenschaftsunterhalt Bund	20%	-5'040	-	-	-
Liegenschaftsunterhalt Kanton	25%	-5'250	-	-	-
weitere Liegenschaftserträge netto		-	-	-	-
übriger Vermögensertrag	3,5%	3'500	3'500	3'500	3'500
Hypothekarzinsabzug	3,5%	-24'500	-3'500	-2'800	-
Nettovermögenserträge Bund		-840	-	700	3'500
Nettovermögenserträge Kanton		-5'250	-	700	3'500

Für die **Eigentümer B** (viel Vermögen) resultieren steuerbare Nettovermögenserträge von 30'660 Franken auf Bundesebene und 26'250 Franken auf Kantonsebene. Würden sie die Hypothek zurückzahlen, wären nach bisherigem Steuerrecht die Beträge genau gleich hoch. Dies liegt am zugrunde gelegten identischen Zinssatz für Vermögen und Schulden. Ohne Rückzahlung der Hypothek würden sie nach dem Systemwechsel mit den Varianten 1 und 2 sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene Nettovermögenserträge von 10'500 Franken versteuern. Mit den Varianten 3, 4 und 5 wären Nettovermögenserträge im Umfang von 35'000 Franken steuerbar. Wenn sie die Hypothek vollständig zurückzahlen, wären nach dem Systemwechsel mit jeder Variante 10'500 Franken steuerbar.

Somit fahren die Eigentümer B bei einem Zinssatz von 3,5 Prozent mit dem Systemwechsel mit den Varianten 1 und 2 besser und mit den Varianten 3, 4 und 5 schlechter. Falls eine der Varianten 3, 4 oder 5 umgesetzt werden, wäre für sie eine Rückzahlung der Hypothek von Vorteil.

Tabelle 10: Ergebnis Eigentümer B (3,5 Prozent)

Einkommen Eigentümer B		bisher		Systemwechsel		
		mit Hypo	ohne Hypo	ohne Hypo (alle V)	mit Hypo V1/V2	V3/V4/V5
Eigenmietwert Bund		25'200	25'200	-	-	-
Eigenmietwert Kanton		21'000	21'000	-	-	-
Liegenschaftsunterhalt Bund	20%	-5'040	-5'040	-	-	-
Liegenschaftsunterhalt Kanton	25%	-5'250	-5'250	-	-	-
weitere Liegenschaftserträge netto		-	-	-	-	-
übriger Vermögensertrag	3,5%	35'000	10'500	10'500	35'000	35'000
Hypothekarzinsabzug	3,5%	-24'500	-	-	-24'500	-
Nettovermögenserträge Bund		30'660	30'660	10'500	10'500	35'000
Nettovermögenserträge Kanton		26'250	26'250	10'500	10'500	35'000

6. *Wie viele WohneigentümerInnen haben im heutigen System eine negative Liegenschaftsrechnung (Abzüge > Eigenmietwerte)?*

Systemtechnisch kann nicht ausgewertet werden, welche Abzüge auf das selbstgenutzte Wohneigentum entfallen. Unterhaltsarbeiten werden auch bei vermieteten Liegenschaften vorgenommen. In der Steuererklärung werden aber beide Abzüge in der gleichen Ziffer deklariert. Gleiches gilt für die Hypothekarzinsen. Auch hier gibt es in der Steuererklärung nur eine Ziffer für deren Geltendmachung.

Unter der Annahme, dass alle Unterhaltskosten und Schuldzinsen auf das Wohneigentum entfallen, hätten rund ein Drittel (34 Prozent) der im Kanton Basel-Landschaft primär steuerpflichtigen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer eine negative Liegenschaftsrechnung. Vergleicht man jedoch die Abzüge mit allen Liegenschaftserträgen, wären es lediglich 22 Prozent, die eine negative Liegenschaftsrechnung aufweisen. Die effektive Zahl liegt also irgendwo dazwischen.

Wie viele WohneigentümerInnen werden je nach gewählter Variante durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung schlechter fahren?

Auch diese Frage lässt sich aus den bei der Antwort zur Frage 6 angeführten Gründen nicht exakt berechnen. Zudem ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass von der Beschränkung beim Schuldzinsenabzug nicht nur Personen mit Wohneigentum betroffen sind.

Nachfolgende Tabelle stellt die Maximalwerte der betroffenen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer dar. Sie unterstellt, dass sämtliche bisherigen Unterhaltskosten auf Wohneigentum entfallen und folglich nicht mehr abzugsfähig wären.

Tabelle 11: Negativ betroffene WohneigentümerInnen

	Anteil Fälle mit negativen Auswirkung (von allen primär Steuerpflichtigen mit Wohneigentum in BL)
Variante 1	26 %
Variante 2	26 %
Variante 3	Schwer ermittelbar. Annahme: Leicht weniger als bei Variante 4 (rund 27 %)
Variante 4	28 %
Variante 5	36 %

7. *Mit der neuen Vorlage sollen ausserfiskalisch motivierte Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege etc. auf Bundesebene aufgehoben werden. Auf Kantonsebene bleiben sie weiterhin zulässig. Wie hoch sind die jährlichen aktuellen Steuerausfälle durch die existierenden Abzüge zu beziffern?*

Diese Abzüge sind Bestandteil des gesamten Liegenschaftsabzugs und werden nicht separat deklariert. Deshalb ist eine systemunterstützte Auswertung nicht möglich. Diese Frage kann daher nicht beantwortet werden.

8. *Wie stellt sich der Regierungsrat zur Vorlage? Falls er sie befürwortet: Welche Variante wird bevorzugt?*

Der Regierungsrat befürwortet grundsätzlich die Abschaffung des Eigenmietwerts, aber nur unter der Voraussetzung, dass der Systemwechsel haushaltsneutral ausgestaltet wird. Auch einer Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau stimmt der Regierungsrat zu. Ein Wahlrecht für die Kantone lehnt er ab. Die Einführung eines weiteren, rein ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerberabzugs lehnt der Regierungsrat ebenfalls ab.

Mit Blick auf die finanzielle Ergiebigkeit unterstützt der Regierungsrat eine modifizierte Variante 2 mit einer Begrenzung des Schuldzinsenabzugs unter 80 Prozent. Für detaillierte Ausführungen verweist er auf seine Stellungnahme zur Vernehmlassung an die WAK-SR betreffend Änderung des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung¹.

¹ <https://www.baselland.ch/themen/p/politische-rechte/vernehmlassungen-an-den-bund>

9. *Der Eigenmietwert soll die steuerliche Benachteiligung der MieterInnen gegenüber den EigentümerInnen ausgleichen. Bei einem Systemwechsel wird diese Ungleichheit durch weitere Steuersenkungen für EigentümerInnen grösser. Was gedenkt der Regierungsrat dagegen zu tun?*

Die in der Frage festgehaltene Folge des Systemwechsels wird durch die Berechnungen zu den vorhergehenden Antworten nicht gestützt. Die Aussage, bei einem Systemwechsel werde die Ungleichheit zwischen MieterInnen und WohneigentümerInnen durch weitere Steuersenkungen grösser, kann nicht generell gemacht werden. Der Regierungsrat sieht hier daher keinen Handlungsbedarf.

10. *Erachtet der Regierungsrat die aktuelle Immobilienbewertung beim steuerbaren Vermögen als gerecht, angemessen und an den Marktpreisen orientiert? Wie fallen Vergleiche mit anderen Kantonen aus?*

Die tiefen Liegenschaftswerte im Kanton Basel-Landschaft sind dem Regierungsrat bekannt. Das Thema ist Bestandteil der Einkommens- und Vermögenssteuerrevision, die zurzeit vorbereitet wird.

Der Vergleich mit anderen Kantonen kann nachfolgender Tabelle über die Repartitionswerte entnommen werden²:

² Quelle: Kreisschreiben 22 vom 22. März 2018 (geändert 17. September 2018) der Schweizerischen Steuerkonferenz;
https://www.steuerkonferenz.ch/downloads/kreisschreiben/KS_22%20Repartitionsfaktoren_ergaenz_D_20180918.pdf

Tabelle 12: Repartitionswerte

Kanton	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke %		Landwirtschaftliche Grundstücke %
	ab 2019	2002 - 2018	ab 2002
AG	130	85	100
AI	110	110	100
AR	100	70	100
BE	155	100	100
BL	385	260	100
BS	140	105	100
FR	155	110	100
GE	145	115	100
GL	115	75	100
GR	140	115	100
JU	130	90	100
LU	115	95	100
NE	135	80	100
NW	140	95	100
OW	195	125/100*	100
SG	100	80	100
SH	140	100	100
SO	335	225	100
SZ	125	140/80**	100
TG	120	70	100
TI	155	115	100
UR	110	90	80
VD	110	80	100
VS	170	215/145***	100
ZG	115	110	100
ZH	115	90	100

* Für den Kanton OW gilt bis und mit Steuerperiode 2005 der Repartitionsfaktor von 125%. Ab Steuerperiode 2006 beträgt er infolge Gesetzesrevision 100%.

** Für den Kanton SZ gilt bis und mit Steuerperiode 2003 der Repartitionsfaktor von 140%. Ab Steuerperiode 2005 beträgt er infolge Gesetzesrevision 80%.

*** Für den Kanton VS gilt bis und mit Steuerperiode 2005 der Repartitionsfaktor von 215%. Ab Steuerperiode 2006 beträgt er infolge Gesetzesrevision 145%.

Repartitionswerte werden bei der interkantonalen Steuerauscheidung zum Beispiel für die Verlegung von Schuldzinsen verwendet. Damit werden die unterschiedlichen kantonalen Steuerwerte auf eine einheitliche und damit vergleichbare Basis gebracht. Der Umrechnungsfaktor (= Repartitionsfaktor) ab 2019 soll zu einem Preis führen, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden. Aus obiger Tabelle ist ersichtlich, dass der Kanton Basel-Landschaft aktuell schweizweit die tiefsten Liegenschaftssteuerwerte hat, gefolgt vom Kanton Solothurn.

Liestal, 17. September 2019

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Isaac Reber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich