

Vorlage an den Landrat

Wohnflächenerhebung zur systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte
2022/405

vom 28. Juni 2022

1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Das Bundesgericht hat im Urteil vom 12. Januar 2017 ([BGE 2C 519/2015](#)) festgehalten, dass es bei der Berechnung des Eigenmietwerts im Kanton Basel-Landschaft systembedingt zu einer Unterschreitung der verfassungsrechtlichen Schwelle von 60 % des Marktmietwerts kommen kann. Eine kantonale Steuerordnung, die nicht im Einzelfall, sondern nur im Durchschnitt aller Wohneigentümerinnen und -eigentümer zu einer Besteuerung des Eigenmietwerts in der Höhe von 60 % des Marktmietwerts führt, ist mit der rechtsgleichen Behandlung, d. h. Art. 8 Abs. 1 und Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung, nicht vereinbar. Das Gesetz muss zuverlässige Instrumente vorsehen, die eine solche Verfassungswidrigkeit durchgängig vermeiden können. § 27^{ter} Abs. 6 des Steuergesetzes des Kanton Basel-Landschaft erfüllt diesen Anspruch für sich allein nicht.

Vor diesem Hintergrund ist das kantonale Steuergesetz so anzupassen, dass sichergestellt werden kann, dass die Eigenmietwertbesteuerung von Liegenschaften und Stockwerkeigentum auch im Einzelfall nicht unter 60 % zu liegen kommt. Für eine systematische Überprüfung der Minimalbesteuerung von 60 % der Marktmiete sind die Angaben über die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer von selbstgenutztem Wohneigentum im Einzelfall unerlässlich.

Der Vorschlag zur flächendeckenden Erhebung der Wohnflächen und Anzahl Zimmer wurde im Vernehmlassungsverfahren kontrovers diskutiert. Der Regierungsrat hat die vorgebrachten Argumente ernst genommen und schlägt neu eine schlankere bzw. pragmatische Umsetzung der Wohnflächenerhebung vor:

In einem ersten Schritt ermittelt Wüest Partner AG mit Hilfe der Anzahl Zimmer aus der eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) eine statistische Wohnfläche für jedes selbstgenutzte Objekt. Bei der Bestimmung der Wohnfläche wird dabei die Bauperiode des jeweiligen Objektes sowie der in der jeweiligen Gemeinde vorherrschende Objekttyp berücksichtigt («Gemeindetyp»). Die statistisch abgeleitete Wohnfläche wird in einem nächsten Schritt mit dem kommunalen Medianmietpreis je Quadratmeter Nettowohnfläche für Mietwohnungen und vermietete Einfamilienhäuser multipliziert. Die auf diese Art berechnete «Marktmiete» dient als Referenzgrösse zur Überprüfung des im System der Steuerverwaltung hinterlegten Eigenmietwerts. Sollte der Eigenmietwert im Einzelfall nachweislich tiefer sein als 60 % des Referenzmietwerts, erfolgt nur in diesen Fällen eine Korrektur des Eigenmietwerts von unten. Diese «Filtermethode» hat den grossen Vorteil, dass der Kreis der betroffenen Personen deutlich kleiner ausfällt. Es müssen nicht mehr alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer zur Erhebung der Nettowohnfläche eingeladen werden.

Nur im Falle einer Korrektur des Eigenmietwerts wird das Liegenschaftsblatt angepasst und an die betroffenen steuerpflichtigen Personen verschickt. Sind sie der Ansicht, dass der neu ermittelte Eigenmietwert offensichtlich von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht, haben sie die Möglichkeit, mittels Einreichen von beweiskräftigen Unterlagen eine Berichtigung der Wohnfläche und damit eine Neuberechnung des Eigenmietwerts zu verlangen. Unter Berücksichtigung der neuen Paragraphen (§ 27^{ter} Abs. 6^{bis} und § 109 Abs. 1^{bis}) sind in diesem Zusammenhang die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer anhand von Architekturplänen, Verkaufsdokumentationen, Gutachten eines Architekten etc. zu belegen. Mit der zeitlich späteren Veranlagung wird der korrigierte Eigenmietwert in der Veranlagungsverfügung verbindlich festgelegt. Dieser kann gegebenenfalls mittels Einsprache angefochten und damit einer Überprüfung im Rechtsmittelverfahren unterzogen werden.

Gemäss aktueller Planung sollen die allfällig korrigierten Eigenmietwerte ab Steuerjahr 2025 gelten. Dies führt gemäss Schätzungen ab 2025 zu Mehreinnahmen auf Kantonsebene in der Höhe von 7,5 Millionen bis 8,5 Millionen Franken. Hinzu kommen Mehreinnahmen von 4,2 Millionen bis

4,7 Millionen Franken für die Baselbieter Gemeinden. Diese geschätzten Mehreinnahmen sollen bei der geplanten Vermögenssteuerreform II / Reform der Einkommenssteuer berücksichtigt und ab 2027 zur Senkung der Einkommenssteuer verwendet werden. Der Regierungsrat wird aber bereits vorher Vorschläge zur Milderung der Einkommensteuerbelastung machen. Damit sollen nicht nur die genannten Mehreinnahmen kompensiert, sondern schon per 2025 erste Massnahmen zur Senkung der Einkommenssteuer geprüft werden. Hierfür wird der Regierungsrat rechtzeitig eine separate Landratsvorlage verabschieden.

1.2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht	2
1.1.	Zusammenfassung	2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	4
2.	Bericht	5
2.1.	Ausgangslage	5
2.1.1.	<i>Hintergrund des Eigenmietwerts</i>	5
2.1.2.	<i>Eigenmietwertbesteuerung im Kanton Basel-Landschaft</i>	5
2.1.3.	<i>Was bisher geschah</i>	7
2.2.	Ziel der Vorlage	8
2.3.	Erläuterungen	9
2.4.	Umsetzung	9
2.4.1.	<i>Abfrage light</i>	9
2.4.2.	<i>Zeitplan</i>	10
2.5.	Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm	10
2.6.	Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum	11
2.7.	Finanzielle Auswirkungen	11
2.8.	Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung	12
2.9.	Regulierungsfolgenabschätzung (§ 4 KMU-Entlastungsgesetz und § 58 Abs.1 Bst. e und e ^{bis} Geschäftsordnung Landrat)	12
2.10.	Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens	13
3.	Antrag	20
3.1.	Beschluss	20
4.	Anhang	21

2. Bericht

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Hintergrund des Eigenmietwerts

Hintergrund der Eigenmietwertbesteuerung ist die Beachtung der Steuergerechtigkeit, wie sie Art. 8 Abs. 1 und Art. 127 Abs. 2 BV¹ verlangen. Nach der in der Schweiz geltenden Ordnung können Eigentümerinnen und Eigentümer einer selbstbewohnten Immobilie einen Teil der Wohnkosten steuerlich zum Abzug bringen (Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten, etc.). Ein solcher Abzug von Wohnkosten ist den Mieterinnen und Mietern verwehrt. Dennoch haben auch diese unvermeidbare Auslagen für die Wohnungsmiete. Ohne die Besteuerung des Eigenmietwerts würden Mieterinnen und Mieter bei ansonsten gleichen Einkünften und Abzügen mit einem höheren steuerbaren Einkommen veranlagt als Eigentümerinnen und Eigentümer einer selbstbewohnten Liegenschaft.

Nach dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung und dem daraus abgeleiteten Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit hat der Eigenmietwert grundsätzlich dem Marktmietwert zu entsprechen.² Bis zu einem gewissen Mass ist es gleichwohl zulässig, dass der steuerbare Eigenmietwert etwas tiefer zu stehen kommt. Die Frage, wie weit der Eigenmietwert vom Marktmietwert abweichen darf, hat das Bundesgericht unter anderem in zwei Leitentscheiden ausgeführt: 60 % des Marktmietwerts bilden die untere Grenze, welche mit dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung nach Art. 8 Abs. 1 BV noch zu vereinbaren ist.³ Dabei handelt es sich um eine absolute Untergrenze, die sich aus der Verfassung ergibt und auch im Einzelfall nicht unterschritten werden darf.⁴

Das Bundesgericht hat denn auch eine Bestimmung, gemäss welcher der Eigenmietwert «in der Regel» 60 % des Marktmietwerts betragen soll, als verfassungswidrig aufgehoben, weil der kantonale Gesetzgeber mit der Festlegung eines Regelwerts von 60 % in Kauf nahm, dass Eigenmietwerte im Einzelfall auch unterhalb der verfassungsrechtlichen Grenze liegen können.⁵ Alsdann wurde die Verfassungswidrigkeit einer Schätzungsmethode festgestellt, die zur Folge hatte, dass der Eigenmietwert durchschnittlich 60–61 % des Marktmietwerts betrug, zumal davon auszugehen war, dass ein beträchtlicher Teil der veranlagten (Einzel-)Werte unterhalb von 60 % der Marktmiete lag.⁶ Gleichzeitig wies das Bundesgericht darauf hin, dass für die Genauigkeit der Schätzung umso strengere Anforderungen gelten, je geringer bei der Berechnung des Eigenmietwerts der Spielraum zwischen verfassungsrechtlicher Untergrenze und der im kantonalen Recht vorgesehenen gesetzlichen Obergrenze ist.⁷ Soweit die Theorie. Nun zur konkreten Regelung im Kanton Basel-Landschaft:

2.1.2. Eigenmietwertbesteuerung im Kanton Basel-Landschaft

Im Kanton Basel-Landschaft dient als Ausgangsbasis für die Festlegung des Eigenmietwerts der einfache Brandlagerwert einer Liegenschaft. Dieser wird gemäss dem aktuell (noch) gültigen Sachversicherungsgesetz⁸ geschätzt und mit einem gemeindespezifischen Korrekturfaktor, einem Korrekturfaktor nach Alter der Liegenschaft und – soweit anwendbar – mit einem weiteren Korrekturfaktor für Stockwerkeigentum multipliziert (§ 27^{ter} Abs. 1–4 StG⁹). Gestützt auf den so ermittelten steuerlichen Brandlagerwert werden mittels der Umrechnungssätze gemäss § 27^{ter} Abs. 5 StG die Eigenmietwerte berechnet. Laut § 27^{ter} Abs. 6 StG beträgt der nach den Umrechnungssätzen von

¹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999, SR 101

² BGE 132 I 157 E. 4.4; BGE 125 I 65 E. 3c

³ BGE 124 I 145 und Urteil 1P.40/1997 vom 25. März 1998

⁴ BGE 124 I 145 E. 4d; Urteil 1P.40/1997 vom 25. März 1998 E. 5 und E. 6

⁵ BGE 124 I 145 E. 5

⁶ BGE 124 I 193 E. 3 f.

⁷ BGE 125 I 65 E. 4

⁸ Gesetz über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken vom 12. Januar 1981, SGS 350

⁹ Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 7. Februar 1974, SGS 331

§ 27^{ter} Abs. 5 StG ermittelte Eigenmietwert in jedem Fall mindestens 60 % des marktüblichen Mietwerts; liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60 %, so wird er von Amtes wegen auf 60 % erhöht.

Unter Berücksichtigung von § 27^{ter} Abs. 8 StG gab der Regierungsrat im Jahr 2013 eine repräsentative Studie bei Wüest & Partner zur Überprüfung der Korrekturfaktoren und Umrechnungssätze nach den Absätzen 2–5 der genannten Bestimmung in Auftrag. Für diese hat die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft zur Erhebung vergleichbarer Daten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen identifiziert, die in der Steuerperiode 2011 vermietet waren. Gemäss der Studie von Wüest & Partner lag das Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Marktmiete für die untersuchte Datenmenge bei 63,9 %. Während die Zielerreichung der Einfamilienhäuser mit 65,4 % leicht über dem Zielwert von 60 % war, waren die Wohnungen im Stockwerkeigentum mit 56,8 % leicht darunter. Zur Überprüfung der Aussagen von Wüest & Partner wurde bei PricewaterhouseCoopers (PwC) in Basel eine Zweitmeinung eingeholt. Mit Bericht vom 22. April 2014 wurden die Ergebnisse von Wüest & Partner bestätigt.

In der Folge schlug der Regierungsrat folgende Änderungen von § 27^{ter} StG vor: Einerseits die Anpassung der Eigenmietwerttabelle in § 27^{ter} Abs. 5 StG und andererseits die Erhöhung des Korrekturfaktors für Stockwerkeigentumswohnungen von 0,8 auf 0,9. Daraus resultierte im Durchschnitt ein Eigenmietwert von 60,1 % der marktüblichen Miete und die Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum wurden angeglichen.

Diese Gesetzesanpassung wurde in der Folge beim Bundesgericht mittels abstrakter Normenkontrolle angefochten. Mit Urteil vom 12. Januar 2017 (BGE 2C_519/2015) rügte das Bundesgericht die neu angepasste Umrechnungstabelle. Insbesondere wurde bemängelt, dass die Korrektur zu tiefer Eigenmietwerte im Rahmen von § 27^{ter} Abs. 6 StG eher zufällig erfolgt. Aufgrund der Streubreite, die eine formelmässige Bestimmung des Marktmietwerts stets mit sich bringt, kann ein Durchschnittswert von 60,1 % der Marktmiete nur daraus resultieren, dass ein beträchtlicher Teil der Einzelwerte unterhalb von 60 % liegt. Dies widerspricht jedoch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach die Untergrenze von 60 % in jedem Einzelfall – und nicht nur im Durchschnitt – zu beachten ist.¹⁰ Das Konzept des Kantons Basel-Landschaft zur Festlegung der Eigenmietwerte beruht auf einer formelmässigen Bewertung und ist – im Unterschied zu anderen kantonalen Systemen – nicht darauf angelegt, eine lückenlose Kontrolle der Eigenmietwerte im Einzelfall zu gewährleisten. Führen zu tiefe Umrechnungssätze nach § 27^{ter} Abs. 5 StG systembedingt in einer grossen Anzahl von Fällen zu einer Unterschreitung der verfassungsrechtlichen Schwelle von 60 % des Marktmietwerts, müsste das Gesetz zuverlässige Instrumente vorsehen, welche diese Verfassungswidrigkeit durchgängig beheben, was mit § 27^{ter} Abs. 6 StG allein nicht der Fall ist. Der auf punktuelle Korrekturen ausgelegte Mechanismus in § 27^{ter} Abs. 6 StG ist demnach ungeeignet, um die durch eine Senkung der Umrechnungssätze systembedingt bewirkten Verstösse gegen das Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) zu verhindern.¹¹ Der Kanton Basel-Landschaft hat hier also eindeutig Handlungsbedarf. Und auch der Regierungsrat kam zum Schluss: «Nichts tun ist keine Option».

Entsprechend hat der Regierungsrat entschieden, die in § 27^{ter} Abs. 8 StG vorgesehene Überprüfung zeitlich vorzuziehen und im gleichen Zug eine systematische Korrektur von unten – wie sie das Bundesgericht verlangt – in Angriff zu nehmen. Parallel dazu wurde auf politischer Ebene die Wohnkosteninitiative lanciert. Diese Initiative hatte erneut zum Ziel, die Eigenmietwerttabelle in § 27^{ter} Abs. 5 StG massvoll zu senken. Zudem sah sie einen pauschalen Liegenschaftskostenabzug von 18 % für Gebäude, die jünger als 10 Jahre sind, und 28 % für Gebäude, die älter als 10 Jahre sind, vor.

¹⁰ BGE 2C_519/2015 E. 3.3

¹¹ BGE 2C_519/2015 E. 4.5.3

Der Regierungsrat hat in seinem Gegenvorschlag zur eingereichten Wohnkosteninitiative die Eigenmietwert-Tabelle der Initiative übernommen und den Pauschalabzug auf 20 % für bis zu 10-jährige Gebäude und 25 % für Gebäude, die älter als 10 Jahre sind, festgelegt. Im Weiteren schlug er ein taugliches und vom Immobilienspezialisten Wüest Partner AG vorgeschlagenes Modell zur Plausibilisierung des Eigenmietwerts vor. In Absatz 6 von § 27^{ter} StG sollte bestimmt werden, wie eine solche Überprüfung konkret vorgenommen wird, um die über den Brandlagerwert formelmässig ermittelten Eigenmietwerte im Einzelfall zu plausibilisieren. Der Landrat hat den Prüfmechanismus jedoch nicht auf Gesetzes-, sondern bloss auf Verordnungsstufe festsetzen wollen. Seit Dezember 2018 ist dieser Mechanismus in § 1a Abs. 2 Vo StG¹² festgehalten. In der Volksabstimmung vom 25. November 2018 wurde der vom Landrat abgeänderte Gegenvorschlag zur zurückgezogenen Wohnkosteninitiative mit rund 81 % Ja-Stimmen angenommen.¹³ Gegen diese Gesetzesänderung wurde insbesondere mit Fokus auf den pauschalen Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten Beschwerde beim Bundesgericht erhoben. Das Bundesgericht kam in seinem Entscheid jedoch zum Schluss, dass die gerügten Abzüge zwar tatsächlich ausgesprochen hoch seien, aber eine systematische und flächendeckende Bevorzugung von Personen mit Liegenschaftseigentum nicht erwiesen sei. Die angefochtenen Pauschalabzüge wurden folglich als bundesrechts- bzw. verfassungskonform bestätigt.¹⁴

In der regierungsrätlichen Verordnung zum Steuergesetz ist vorgesehen, dass zur systematischen Überprüfung ein Vergleich mit dem durchschnittlichen kommunalen Mietpreis (Median-Wert) je Quadratmeter Nettowohnfläche des betreffenden Objekts gemacht wird. Ohne Nettowohnfläche ist eine sachgerechte Überprüfung der Eigenmietwerte im Einzelfall – wie sie in § 1a Abs. 2 Vo StG vorgesehen ist und auch vom Bundesgericht gefordert wird – somit nicht durchführbar. Die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer stellen hierfür unerlässliche Parameter dar.

2.1.3. Was bisher geschah

Im ersten Quartal 2019 startete die Steuerverwaltung das Projekt «Korrektur EMW von unten». Auf der Suche nach verlässlichen Daten hat sich dabei gezeigt, dass weder die Gebäudeversicherung (BGV) noch die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) über die nötigen Quadratmeter-Angaben der Wohnfläche einer Liegenschaft verfügen. Diese sind jedoch für eine sorgfältige Überprüfung unerlässlich. Zwar verfügt das statistische Amt über ein eigenes Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Diese Gebäudedatenbank basiert einerseits auf Daten, die dem statistischen Amt unter anderem im Rahmen von Baugesuchsverfahren zur Verfügung gestellt werden. Andererseits sind darin auch Gebäudedaten vorhanden, die noch auf die Volkszählung aus dem Jahr 2000 zurückzuführen sind. Bisher konnten diese Daten mangels gesetzlicher Grundlage nicht mit der Steuerverwaltung ausgetauscht werden. Mit der Teilrevision des Anmeldungs- und Registergesetzes hat sich dies geändert¹⁵. Wie sich nachfolgend aber zeigen wird, haben die im GWR erfassten Wohnflächen nicht die für die systematische Überprüfung der Eigenmietwerte erforderliche Qualität. Aus dem GWR werden die Daten auch an den Bund geliefert, um damit das eidgenössische Register zu aktualisieren.

Bei der kantonalen Steuerverwaltung werden die Wohnflächen und die Anzahl Zimmer (bis jetzt) nicht systematisch erfasst, da solche Angaben für die Veranlagung bislang nicht relevant waren. Seit der Einführung des Prüfmechanismus gemäss § 1a Abs. 2 Vo StG sieht dies bekanntermassen anders aus.

Schliesslich wurde man beim Bundesamt für Statistik (BfS) fündig. Das BfS lieferte die im Gebäude- und Wohnungsregister erfassten Nettowohnflächen wie auch die Anzahl Zimmer. Wie oben ausgeführt, erhält das BfS diese Daten aus dem kantonalen GWR.

¹² Verordnung zum Steuergesetz vom 13. Dezember 2005, SGS 331.11

¹³ LRV 2018/316; Beschluss des Landrats vom 28. Juni 2018

¹⁴ Urteil 2C_142/2019 vom 18. Mai 2021

¹⁵ Anmeldungs- und Registergesetz vom 19. Juni 2008, SGS 111; LRV 2021/6; in Kraft seit 1. Oktober 2021

Die nächste grosse Herausforderung bestand darin, die Daten aus dem Liegenschaftsdialog der Steuerverwaltung mit den Daten des BfS auf einer gemeinsamen Liste zu vereinen. Dabei gestaltete sich die Zuordnung der BfS-Daten mit den Objektdaten der kantonalen Steuerverwaltung schwieriger als erwartet. Dies insbesondere deswegen, weil diverse Daten nicht mit Sicherheit einem Objekt zugeordnet werden konnten.

Zudem verfügten etliche Objekte gemäss Daten des BfS über eine Quadratmetergrösse von weniger als 10 m², was erfahrungsgemäss nicht stimmen konnte. Mit Hilfe des Internetportals «GeoView»¹⁶ wurden schliesslich einzelne Objekte stichprobenartig auf ihre Datenrichtigkeit überprüft und plausibilisiert. Dabei fanden sich diverse Liegenschaften, bei denen offensichtlich anstatt der Nettowohnfläche die gesamte Parzellengrösse erfasst wurde. Einer der Gründe für die mangelhafte Datenqualität liegt darin, dass die Wohnflächen zum Teil noch aus der Volkszählung (letztmals nach traditioneller Art im Jahr 2000) stammen, in welcher empirisch Wohnflächen angegeben wurden, die nicht der Realität entsprechen und vielfach auch nur ganz grob geschätzt wurden.

Im Zuge dieser Arbeiten sank das Vertrauen in die vom BfS gelieferten Daten, die ursprünglich aus dem kantonalen GWR stammen. Die kantonale Steuerverwaltung gelangte zur Erkenntnis, dass die vorhandenen statistischen Zahlen nicht die erforderliche Qualität aufweisen, um eine zuverlässige Referenzgrösse im Einzelfall ermitteln zu können. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass falsche Quadratmeter-Angaben direkt mit dem Median-Wert multipliziert werden und dann zu verfälschten Korrekturen führen könnten. Als einzige gangbare Lösung drängte sich damals die eigene Erhebung der notwendigen Daten, sprich der Nettowohnfläche auf. Nur so schien gewährleistet, dass der Überprüfungsmechanismus – wie vom Bundesgericht gefordert und auch in § 1a Abs. 2 Vo StG festgehalten – kein «toter Buchstabe» wird.

Dieses ursprünglich geplante Vorgehen (vollständige Erhebung der Nettowohnflächen) wurde in der im Sommer 2021 durchgeführten Vernehmlassung insbesondere aufgrund des befürchteten administrativen Aufwands für Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer kritisiert. Der Regierungsrat hat diese Kritik aufgenommen und gestützt darauf nach alternativen Lösungsansätzen gesucht. Nach erneuten Gesprächen mit Wüest Partner AG plant der Regierungsrat eine einfachere Umsetzung und sieht eine sogenannte «Abfrage light» vor (vgl. dazu im Einzelnen Ziff. 2.4.).

2.2. Ziel der Vorlage

Für die Umsetzung des in der Verordnung zum Steuergesetz vorgegebenen Überprüfungs-Mechanismus fehlen bisher die zuordenbaren Quadratmeter-Angaben pro Liegenschaft (Nettowohnfläche). Mit der vorgeschlagenen Gesetzesanpassung bzw. -ergänzung soll eine genügende gesetzliche Grundlage für die im Einzelfall notwendige Erhebung der Nettowohnflächen von selbst genutztem Wohneigentum geschaffen werden. Damit wird die vom Bundesgericht geforderte systematische Überprüfung möglich sein. Die im Einzelfall nachweislich unter 60 % liegenden Eigenmietwerte können sodann flächendeckend von Amtes wegen auf 60 % erhöht werden.

¹⁶ GeoView BL ist der Darstellungsdienst des Kantons BL. Es ist ein Auskunftssystem, mit dem räumliche Daten in einer Karte dargestellt und deren Eigenschaften abgefragt werden können.

2.3. Erläuterungen

Das Steuergesetz wird wie folgt ergänzt:

§ 27^{ter} Abs. 6^{bis} StG (neu)

Zur Überprüfung des in Abs. 6 festgelegten mindestens steuerbaren Eigenmietwerts hat die steuerpflichtige Person die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer des selbst genutzten Wohneigentums auf Anfrage den Einschätzungsbehörden zu belegen.

§ 109 Abs. 1^{bis} StG (neu)

Die Einschätzungsbehörden können von der steuerpflichtigen Person Angaben zur Nettowohnfläche sowie zur Anzahl Zimmer des selbst genutzten Wohneigentums verlangen.

Diese beiden neu geschaffenen Gesetzesgrundlagen ermöglichen, die Nettowohnfläche sowie die Anzahl Zimmer von selbst genutztem Wohneigentum bei Bedarf direkt bei den steuerpflichtigen Personen abzufragen. Diese müssen dann die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer nachweisen und belegen. Mit Hilfe der gestützt auf § 27^{ter} Abs. 6^{bis} bzw. § 109 Abs. 1^{bis} StG gemeldeten Quadratmeter-Angaben pro Liegenschaft wird im Einzelfall eine konkrete Überprüfung des Eigenmietwerts erst möglich (siehe nachfolgend Ziff. 2.4.). Somit wird gewährleistet, dass individuelle «Ausreisser nach unten» systematisch korrigiert werden können. Dabei ist die Überprüfung und Korrektur im Einzelfall eine reine Vollzugsaufgabe der Exekutive, d. h. konkret der kantonalen Steuerverwaltung.

Bei den abzufragenden Daten handelt es sich um reine objektbezogene Daten, d. h. sie beziehen sich auf eine bestimmte Liegenschaft (Objekt) und nicht auf eine Person bzw. den jeweiligen Eigentümer oder die jeweilige Eigentümerin eines Objekts. Diese Daten sind somit nicht personenbezogen und gelten deshalb auch nicht als datenschutzrechtlich sensibel.

2.4. Umsetzung

Aufgrund der in der Vernehmlassung geäusserten Kritik sieht der Regierungsrat anstelle der ursprünglich geplanten umfassenden Nettowohnflächenerhebung neu ein zweistufiges Verfahren vor («Abfrage light»). Dieses gestaltet sich wie folgt:

2.4.1. Abfrage light

Phase I

In einem ersten Schritt ermittelt Wüest Partner AG mit Hilfe der Anzahl Zimmer aus der eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) eine statistische Wohnfläche für jedes selbstgenutzte Objekt. Bei der Bestimmung der Wohnfläche wird dabei die Bauperiode des jeweiligen Objekts sowie der in der jeweiligen Gemeinde vorherrschende Objekttyp berücksichtigt («Gemeindetyp»). Damit fliessen einerseits die in einer gewissen Bauperiode typischerweise erstellten Flächen in die Bestimmung der Wohnfläche ein. Andererseits werden die für die jeweilige Gemeinde typischen Objektgrössen entsprechend mitberücksichtigt. Durch die Berücksichtigung des Gemeindetyps wird der Tatsache Rechnung getragen, dass z. B. in einer Gemeinde mit sehr guten Wohnlagen die Objekte meist grösser sind.

Die statistisch abgeleitete Wohnfläche wird in einem nächsten Schritt mit dem kommunalen Medianmietpreis je Quadratmeter Nettowohnfläche für Mietwohnungen und vermietete Einfamilienhäuser multipliziert. Die auf diese Art berechnete «Marktmiete» dient als Referenzgrösse zur Überprüfung des im System der Steuerverwaltung hinterlegten Eigenmietwerts. Sollte der Eigenmietwert im Einzelfall nachweislich tiefer sein als 60 % des Referenzmietwerts, erfolgt nur in diesen Fällen eine Korrektur des Eigenmietwerts von unten. Diese «Filtermethode» hat den grossen Vorteil, dass der Kreis der betroffenen Personen deutlich kleiner ausfällt. Es müssen nicht mehr alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer zur Erhebung der Nettowohnfläche eingeladen werden.

Nur im Falle einer Korrektur des Eigenmietwerts wird das Liegenschaftsblatt angepasst und an die betroffenen steuerpflichtigen Personen verschickt. Diese werden dabei über die Herleitung bzw. Berechnung des korrigierten Eigenmietwerts informiert. Das Liegenschaftsblatt selbst stellt dabei keine Verfügung, sondern bloss ein Informationsschreiben dar. Sind die betroffenen Personen der Ansicht, dass der neu ermittelte Eigenmietwert offensichtlich von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht, haben sie die Möglichkeit, mittels Einreichen von beweiskräftigen Unterlagen eine Berichtigung der Wohnfläche und damit eine Neuberechnung des Eigenmietwerts zu verlangen. Unter Berücksichtigung der neuen Paragraphen (§ 27^{ter} Abs. 6^{bis} und § 109 Abs. 1^{bis}) sind in diesem Zusammenhang die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer anhand von Architekturplänen, Verkaufsdokumentationen, Gutachten eines Architekten etc. zu belegen.

Phase II

Mit der zeitlich späteren Veranlagung wird der korrigierte Eigenmietwert in der Veranlagungsverfügung verbindlich festgelegt. Dieser kann gegebenenfalls mittels Einsprache angefochten und damit einer Überprüfung im Rechtsmittelverfahren unterzogen werden. Hier haben die steuerpflichtigen Personen die Gründe, die gegen die Erhöhung des Eigenmietwerts sprechen, zu beweisen. Gegebenenfalls sind auch im Einspracheverfahren die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer in Anwendung der neuen Gesetzesbestimmungen zu belegen. Der Eigenmietwert wird im Rechtsmittelverfahren individuell überprüft (z. B. mit einer «hedonischen» Schätzung (Vergleichsmethode)) und mit einem Entscheid festgelegt, der wiederum ans Steuergericht weitergezogen werden kann.

2.4.2. Zeitplan

Findet die Vorlage keine 4/5-Mehrheit im Landrat, so entscheidet das Volk. In der Annahme, dass eine Volksabstimmung im 2. Quartal 2023 durchgeführt wird, könnte das Gesetz frühestens per 1. Juli 2023 in Kraft treten. Zurzeit arbeitet die Steuerverwaltung an der Ablösung des NEST-Liegenschaftsdialogs durch die neue Applikation NEST.Objekt. Die Inbetriebnahme der ersten Etappe ist im 1. Quartal 2024 geplant. Die Erfassung von korrigierten amtlichen Eigenmietwerten im alten NEST-Liegenschaftsdialog führt unter dieser Prämisse zu unverhältnismässigem Mehraufwand und zusätzlichen Risiken wegen der Daten-Migration. Daher soll die Plausibilisierung der Eigenmietwerte im 1. Semester 2024 mit aktualisierten Daten aus dem kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister durchgeführt werden. Der Versand der «neuen» Liegenschaftsblätter würde im 3. Quartal 2024 erfolgen. Die korrigierten Eigenmietwerte wären somit ab 1. Januar 2025, d. h. für das Steuerjahr 2025 anwendbar.

2.5. Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm

Der Regierungsrat hält in seiner Langzeitplanung 2021–2030 fest¹⁷, dass die Besteuerung von Einkommen und Vermögen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten moderater und ausgeglichener ausgestaltet werden soll. Zu einer ausgeglichenen Besteuerung gehört auch, dass alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebots (Art. 8 Abs. 1 BV) besteuert werden. Sie sollen daher alle auf Basis eines Eigenmietwerts von mindestens 60 % der Marktmiete besteuert werden. Zur Sicherstellung dieses Grundsatzes ist die Erhebung der Nettowohnfläche und der Anzahl Zimmer des selbstbewohnten Wohneigentums erforderlich.

In seiner Steuerstrategie, die der Regierungsrat mit der Vernehmlassungsvorlage zur Vermögenssteuerreform I am 15. September 2021 bekannt gegeben hat, sieht er drei – zeitlich gestaffelte – Reformen vor: Vorlage 1: Wohnflächenerhebung zur Überprüfung der Eigenmietwerte, Vorlage 2: Vermögenssteuerreform I sowie die Vorlage 3: Vermögenssteuerreform II / Reform der Einkommenssteuer. Die vorliegende Vorlage stellt somit einen Schritt in der langfristigen Steuerstrategie des Regierungsrats dar.

¹⁷ LRV 2020/393

Hinzu kommt, dass das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 12. Januar 2017 (BGE 2C_519/2015) festgestellt hat, dass der Kanton Basel-Landschaft wegen der fehlenden systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte im Ergebnis auch gegen das Gleichbehandlungsgebot von Mieterinnen und Mietern mit Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern verstösst. Nach dem Rechtsverständnis des Regierungsrats sind Urteile des Bundesgerichts zwingend umzusetzen. Systembedingte Verstösse gegen das Gleichbehandlungsgebot sind daher zu beseitigen. Mit der vorliegenden Gesetzesänderung wird die Grundlage dazu geschaffen.

2.6. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG)¹⁸ schreibt den Kantonen in Art. 7 Abs. 1 ausdrücklich vor, dass die Eigennutzung von Liegenschaften der Einkommenssteuer unterworfen wird. Diese Vorschrift wurde im Kanton Basel-Landschaft bereits seit Jahrzehnten mit § 23 Abs. 2 i.V.m. § 24 Abs. 1 lit. d sowie § 27^{ter} StG umgesetzt.

Gemäss langjähriger bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss der Eigenmietwert mindestens 60 % des Marktmietwerts betragen. In diesem Zusammenhang hat das Bundesgericht das schon mehrmals erwähnte Urteil (BGE 2C_519/2015) betreffend systematischer Korrektur allfällig zu tief liegender Eigenmietwerte gefällt.

Rechtsgrundlage der vorliegenden Gesetzesrevision bildet § 106a Abs. 5 KV BL¹⁹. Danach erlässt der Kanton Vorschriften über die massvolle Festsetzung der Eigenmietwerte.

Die Revision des Steuergesetzes unterliegt dem obligatorischen oder fakultativen Referendum.

2.7. Finanzielle Auswirkungen

Voraussichtliche Mehr- oder Minderausgaben resp. Mehr- oder Mindereinnahmen (§ 4a Abs. 1 Bst. a Vo FHG):

Ja Nein

Die Umsetzung des unter Ziffer 2.4 beschriebenen Vorgehens führt zu einmaligen Projektkosten von 200'000 Franken sowie jährlich wiederkehrenden Personalkosten von rund 115'000 Franken ab 2023. Die Projektkosten setzen sich aus Sachkosten für Druck und Versand (geschätzt 100'000 Franken), Kosten für externe Unterstützung (geschätzt 50'000 Franken) sowie IT-Anpassungen (geschätzt 50'000 Franken) zusammen.

Wenn die Eigenmietwerte bei einer systematischen Überprüfung im Einzelfall erhöht werden, führt dies mittelbar zu Mehreinnahmen. Der Regierungsrat geht nach Auswertung und Analyse von Daten aus dem Jahr 2019 durch Wüest Partner AG ab 2025 von Mehreinnahmen auf Kantonsebene in der Höhe von 7,5 Millionen bis 8,5 Millionen Franken aus (inkl. Anteil an der direkten Bundessteuer). Hinzu kommen Mehreinnahmen von 4,2 Millionen bis 4,7 Millionen Franken (inkl. Anteil an der direkten Bundessteuer) für die Baselbieter Gemeinden. Diese geschätzten Mehreinnahmen sollen in der im Rahmen der Steuerstrategie geplanten Vermögenssteuerreform II / Reform der Einkommenssteuer (Vorlage 3) berücksichtigt und ab 2027 zur Senkung der Einkommenssteuer verwendet werden. Der Regierungsrat wird aber bereits vorher Vorschläge zur Milderung der Einkommensteuerbelastung machen. Damit sollen nicht nur die genannten Mehreinnahmen kompensiert, sondern schon per 2025 erste Massnahmen zur Senkung der Einkommenssteuer geprüft werden. Diese Massnahmen sollen in einer separaten Landratsvorlage vorgeschlagen werden. Der Regierungsrat will den zwingenden bundesgerichtlichen Auftrag zur systematischen Eigenmietwertüberprüfung nicht mit einer Steuerentlastungsdiskussion vermischen. Diese beiden Themen sollen unabhängig und getrennt voneinander diskutiert werden können.

¹⁸ Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990, SR 642.14

¹⁹ Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984, SGS 100

Auswirkungen auf den Aufgaben- und Finanzplan (§ 4a Abs. 1 Bst. a Vo FHG):

Ja Nein

Für die Durchführung des Projekts (Abfragen der Nettowohnflächen und systematische Überprüfung der Eigenmietwerte) ist mit den oben genannten einmaligen und wiederkehrenden Kosten zu rechnen. Von den einmaligen Projektkosten werden 150'000 Franken über das Budget der Steuerverwaltung sowie 50'000 Franken über das Budget der Zentralen Informatik finanziert. Der Regierungsrat hat die Mittel für die einmaligen Projektkosten sowie die wiederkehrenden Personalausgaben in den AFP 2023–2026 aufgenommen.

Noch nicht berücksichtigt sind im AFP die geschätzten Mehreinnahmen von 7,5 Millionen bis 8,5 Millionen Franken (inkl. Anteil an der direkten Bundessteuer). Der Regierungsrat wird diese Mehreinnahmen nach Gutheissung der Vorlage durch den Landrat bzw. das Stimmvolk in den AFP aufnehmen.

Auswirkungen auf den Stellenplan (§ 4a Abs. 1 Bst. a Vo FHG):

Ja Nein

Für die Abwicklung des Projekts und die künftige Bewirtschaftung der Eigenmietwerte wird bei der kantonalen Steuerverwaltung eine zusätzliche 100%-Stelle benötigt. Der Regierungsrat hat die Stelle in den AFP 2023–2026 aufgenommen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Risiken (§ 35 Abs. 1 Bst. k, § 49–51 Vo FHG):

Die Überprüfung resp. die Korrektur der Eigenmietwerte lässt sich nicht allein auf Grund von allgemein verfügbaren statistischen Angaben machen. Vielmehr müssen auch die Unterschiede in der Preisentwicklung in den verschiedenen Regionen sowie der Anstieg der Mietpreise mitberücksichtigt werden. Dies gelingt am effizientesten und einfachsten mit der Überprüfung der Eigenmietwerte unter Berücksichtigung der Medianmieten pro Gemeinde. Als Alternative wäre auch ein eigenes kantonales Schätzungswesen denkbar. Dieses wäre jedoch viel teurer und stünde in keinem Verhältnis zu den angestrebten Zielen.

Zudem gilt es zu beachten, dass die vorgeschlagene Erhebung der Nettowohnfläche und der Zimmer nicht ohne Not gewählt wurde. Das Bundesgericht hat in seinem Urteil vom 12. Januar 2017 klar bemängelt, dass die Korrektur zu tiefer Eigenmietwerte im Rahmen von § 27^{ter} Abs. 6 StG eher zufällig erfolgt und dadurch das Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 Abs.1 BV) verletzt wird. Ohne diese gesetzliche Anpassung kann die vom Bundesgericht geforderte systematische Überprüfung der Eigenmietwerte nicht in allen Fällen umgesetzt werden. Der heutige, im Einzelfall verfassungswidrige Zustand würde weiterhin bestehen, was für den Regierungsrat keine vertretbare Alternative darstellt.

2.8. Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung

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

2.9. Regulierungsfolgenabschätzung (§ 4 KMU-Entlastungsgesetz und § 58 Abs.1 Bst. e und e^{bis} Geschäftsordnung Landrat)

Die Regulierungsfolgenabschätzung nach § 4 des KMU-Entlastungsgesetzes²⁰ ergibt, dass diese Steuergesetzesrevision die kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) nicht betrifft. Adressaten der

²⁰ Gesetz über die Reduktion der Regelungsdichte und den Abbau der administrativen Belastung für die kleinen und mittleren Unternehmen vom 05. Juni 2005, SGS 541

vorgesehenen Nettowohnflächenerhebung sind nur private Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, die ihre Liegenschaften selbst nutzen. Für die Baselbieter Wirtschaft werden keine zusätzlichen Formerfordernisse oder administrativen Erschwernisse eingeführt. Für die KMU sind mit dieser Gesetzesrevision somit keine zusätzlichen administrativen Umtriebe verbunden.

2.10. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Im Sommer 2021 hat der Regierungsrat die Vernehmlassung durchgeführt und eine flächendeckende Erhebung der Wohnflächen und Anzahl Zimmer vorgeschlagen. Die nachfolgenden Standpunkte nehmen zu diesem Vorschlag Stellung.

Am Vernehmlassungsverfahren haben sieben Parteien (SVP, FDP.Die Liberalen, CVP, EVP, GLP, SP und Grüne), fünf Verbände (Wirtschaftskammer Baselland, Handelskammer beider Basel [HKBB], Hauseigentümergebiet Baselland [HEV Baselland], Liga der Baselbieter Steuerzahler, Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein [MV Baselland]), der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG), der Gemeindefachverband Basel-Landschaft (GFV), die Region Leimental Plus sowie rund ein Viertel der Gemeinden teilgenommen und eine Stellungnahme eingereicht. Die Haltung der einzelnen Gemeinden ist nachfolgend immer dann separat aufgeführt, wenn sie von der Stellungnahme des VBLG / GFV abweicht. Die drei kantonalen Landeskirchen (Evangelisch-reformierte Kirche, Römisch-katholische Landeskirche und Christkatholische Landeskirche) haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

Partei	Grundhaltung	Stellungnahme
SVP	ablehnend / Sistierung	Die Massnahme ist ungeeignet, da die Datenerhebung nur bei selbstgenutztem Wohneigentum stattfindet, die Vergleichsgrösse bei Mietern jedoch nicht erhoben wird. Die Selbstdeklaration führt nicht zu präziseren Daten. Bekanntlich laufen gegenwärtig auf Ebene des Bundes Gesetzgebungsprojekte, welche die gänzliche oder zumindest teilweise Abschaffung des Eigenmietwertes beinhalten. Aus diesem Grund erscheint es zum jetzigen Zeitpunkt als nicht angezeigt, in einer Riesenübung langwierige, teure und zudem methodisch fragwürdige Abklärungen zum Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Marktmiete zu treffen. Vielmehr erscheint es gegenwärtig als sachgerecht, die weiteren Entwicklungen auf Bundesebene abzuwarten und später – soweit dies dann noch immer als notwendig erscheinen sollte – mit einem ausgereifteren bzw. sachgerechteren Konzept die entsprechend relevanten Daten zu evaluieren und diese zu erheben. Die SVP beantragt die Sistierung, weil Bestrebungen zur Abschaffung auf Bundesebene laufen.
FDP.Die Liberalen	ablehnend / Sistierung	Die FDP.Die Liberalen weist die Vorlage zurück und fordert vom Regierungsrat, die Vorlage zu sistieren, bis auf nationaler Ebene entschieden wurde, wie der Eigenmietwert sowie der dazugehörige Systemwechsel neu umgesetzt werden soll.
CVP	zustimmend	Die CVP stimmt der vorliegenden Gesetzesänderung zu. Es ist zielführend, dass die steuerpflichtigen Personen die Angaben mittels Selbstdeklaration zur Verfügung stellen sollen.
EVP	zustimmend	Das hierzu zu verfassende Merkblatt hat ebenso einfach wie klar verständlich zu sein: Jeder Steuerzahlende muss die gewünschten Angaben ohne grösseren Aufwand einsetzen können. Unbefriedigend ist, dass eine Schätzung der Mehreinnahmen nicht vorgenommen werden kann. Hier erwarten die EVP genauere Angaben bzw. Annahmen. Zumindest eine grobe Schätzung sollte dem Landrat vorgelegt werden können. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb es für die künftige Bewirtschaftung der Eigenmietwerte ab 2023 einer 100%-Stelle bedarf. Diese Vorgabe stellt die EVP in Frage und beantragt eine nochmalige Überprüfung dieser Annahme und des vermuteten Arbeitsvolumens.

Partei	Grundhaltung	Stellungnahme
GLP	zustimmend	<p>Die geplanten einmaligen Projektkosten von 200'000 Franken für die neu einzuführende Gesetzesbestimmung hält die GLP für akzeptabel; sie sind wohl eher zu tief angesetzt.</p> <p>Die beschriebenen Auswirkungen auf den Stellenplan, eine zusätzliche 100%-Stelle bei der kantonalen Steuerverwaltung für die künftige Bewirtschaftung der Eigenmietwerte, lehnt die GLP jedoch entschieden ab. Die zukünftige Bewirtschaftung der Eigenmietwerte muss kostenneutral mit dem jetzigen Personalbestand möglich sein.</p> <p>Es stellt sich die Frage, ob die Mindestgrenze von 60 % des Eigenmietwertes zielführend ist. Wäre es nicht sinnvoller, wenn der Mindestgrenzwert höher angesetzt würde, um die Vorgaben des Bundesgerichtes zu erfüllen? Als Ausgleich des dadurch höheren steuerbaren Einkommens soll der Steuertarif entsprechend reduziert werden. Die hohen Steuertarife für mittel- und hohe Einkommen sind ja unbestritten ein Nachteil im interkantonalen Steuerwettbewerb. Tiefere Steuertarife sind steuermarketingmässig attraktiver als tiefe Eigenmietwerte.</p>
SP	zustimmend	<p>Die SP ist damit einverstanden, dass der Kanton die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer des selbst genutzten Wohneigentums erhebt und dass dafür eine gesetzliche Grundlage geschaffen wird.</p> <p>In der Vorlage ist zu erläutern, mit welchen Mitteln die Finanzdirektion gedenkt, die Unschärfe der Median-Werte pro Gemeinde auszugleichen, und ob dafür allenfalls zusätzliche Daten erhoben werden müssen.</p> <p>Die SP beantragt eine regelmässige, institutionalisierte Abfrage aller Wohneigentümerinnen und -eigentümer. Dies ist im Steuergesetz zu verankern.</p>
Grüne	ablehnend	<p>Die vorgeschlagene individuelle Wohnflächen-Erhebung beurteilen die Grünen negativ. Sie verursacht einen grossen Aufwand, nicht nur für die Verwaltung, sondern auch für alle EFH-Besitzenden. Sie lehnen das vorgeschlagene Vorgehen, welches das Genauigkeitsproblem nicht zu lösen vermag, als ineffiziente Zeitverzögerung ab. Die Grünen legen der Regierung nahe, effizientere Lösungen ins Auge zu fassen – beispielsweise die Verwendung von individuellen Liegenschaftsbewertungen kommerzieller Anbieter. Diese Daten seien im Kanton (z. B. bei der Basellandschaftlichen Kantonalbank) bereits vorhanden.</p>

Verband	Grundhaltung	Bemerkungen
Wirtschaftskammer	Sistierung	<p>Die Wirtschaftskammer hält fest, dass die Vorlage keine direkten Auswirkungen auf die KMU hat. Trotzdem macht sie folgende Anmerkungen:</p> <p>Eine Selbstdeklaration birgt stets die Gefahr einer hohen Fehlerquote, ebenso gibt es Liegenschaften, deren Nettowohnfläche wohl erst ermittelt werden müsste. Dies ist mit einem erhöhten Aufwand für die Steuerzahlenden sowie die Steuerverwaltung verbunden. Auch für KMU, die eine Liegenschaft als Geschäfts- sowie als Wohnraum nutzen, können Unsicherheiten bei der Abgrenzung und Eruiierung der für die Besteuerung massgeblichen Daten entstehen. Zudem zeigt ein Vergleich mit anderen Kantonen, dass es durchaus praktikablere Ansätze zur Erhebung der Eigenmietwerte gibt. Der Aufwand für die Gemeinden könnte ebenfalls steigen, da sich viele Liegenschaftsbesitzer dort nach möglichen fehlenden Liegenschaftsplänen erkundigen oder generell Auskünfte zum Thema haben wollen.</p> <p>Solange nicht geklärt ist, ob der Eigenmietwert auf Bundesebene noch gesetzlichen Niederschlag findet, soll auf eine</p>

Verband	Grundhaltung	Bemerkungen
		punktueller Anpassung des kantonalen Eigenmietwertensystems einzig zum Vollzug bundesgerichtlicher Rechtsprechung verzichtet werden. Die Wirtschaftskammer plädiert daher für die Sistierung der vorgesehenen Gesetzesänderung und Vorlage.
HKBB	zustimmend / Sistierung	Die HKBB unterstützt die Revision des kantonalen Steuergesetzes, um einen verfassungskonformen Zustand herzustellen. Sie schlägt jedoch vor, die Vorlage zu sistieren, bis das eidgenössische Parlament seine Beratungen über die Abschaffung des Eigenmietwerts abgeschlossen hat. Die Vorlage soll zwingend haushaltsneutral ausgestaltet werden. Mehreinnahmen durch höhere Eigenmietwerte sollen vollumfänglich über eine Reduktion der Steuerbelastung an die Betroffenen zurückbezahlt werden. Die Handelskammer begrüsst, dass der Regierungsrat die Möglichkeit der digitalen Deklaration vorsieht. Je mehr Personen ihre Daten mittels Online-Tool angeben, desto geringer ist der Aufwand für die Verarbeitung der Daten durch den Kanton. Zudem fordert die Handelskammer eine verbindliche Zusage, dass die zu erwartenden Mehreinnahmen für die vorgesehene Reform der Einkommensteuern verwendet werden, um die höhere Steuerbelastung zu kompensieren.
Liga der Baselbieter Steuerzahler	ablehnend / Sistierung	Die Liga der Baselbieter Steuerzahler anerkennt, dass Urteile des Bundesgerichts einen kantonalen Gesetzesnachvollzug bedeuten können, lehnt aber den vorliegenden Gesetzesvorschlag zur Wohnflächenerhebung und somit zur systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte ab. Die Steuerliga fordert die Sistierung der Änderung des Steuergesetzes, da die vorgeschlagene Datenerhebung keine effiziente und schlanke Lösung darstellt. Die Liga der Baselbieter Steuerzahler äussert ebenfalls Zweifel an der Art der Datenerhebung sowie an Nachhaltigkeit und Wirkung des Besteuerungszwecks.
HEV Baselland	ablehnend / Sistierung	Der HEV Baselland steht der Vorlage sehr skeptisch gegenüber. Er setzt sich für eine vorläufige Sistierung und allfällige Ablehnung der Vorlage ein. Andere Kantone kennen einfachere Methoden zur Ermittlung des Eigenmietwerts. Als Beispiel wird der Kanton Aargau genannt, wo der Eigenmietwert durch kantonale Schätzungsexperten erhoben wird, ohne dass die Wohneigentümer in eine bürokratische Pflicht genommen werden. Der HEV Baselland ist der Überzeugung, dass anstelle einer generellen und sehr aufwendigen Gesamtanpassung des heutigen Systems viel mehr das Prinzip der Einzelfallbetrachtung ins Gesetz aufgenommen werden müsste: Bei Verdacht auf einen zu geringen Eigenmietwert soll durch den dann greifenden Prozess sichergestellt werden, wie der Eigenmietwert auf 60 % angehoben werden kann.
MV Baselland	zustimmend	Der MV Baselland ist damit einverstanden, dass der Kanton die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer des selbst genutzten Wohneigentums erhebt und dafür eine gesetzliche Grundlage geschaffen wird. Damit soll möglich werden, dass die Eigenmietwerte systematisch überprüft werden können. Ob sich dieses System in der Praxis bewährt, hängt wesentlich davon ab, ob auch die Median-Mietwerte korrekt ermittelt, regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst werden. In der Vorlage wird zur Begründung, weshalb die Wohnflächen zusätzlich zu den Angaben im GWR neu erhoben werden sollen, erwähnt: «...dass falsche Quadratmeter-Angaben direkt mit dem Median-Wert multipliziert werden und dann zu verfälschten Korrekturen führen könnten». Verfälschte Korrekturen der Eigenmietwerte würden aber auch entstehen, wenn die (neu) korrekten Quadratmeter-Angaben mit dem falschen Median-Mietwert multipliziert wird. In der Vorlage ist daher

Verband	Grundhaltung	Bemerkungen
		auch zu erläutern, mit welchen Mitteln die Finanzdirektion denkt, die Unschärfe der Median-Mietwerte pro Gemeinde auszugleichen, und ob dafür allenfalls zusätzliche Daten erhoben werden müssen. Der MV Baselland beantragt daher eine regelmässige, institutionalisierte Abfrage aller Wohneigentümerinnen und -eigentümer. Dies ist im Steuergesetz zu verankern.

Gemeinde	Grundhaltung	Bemerkungen
VBLG / GFV	zustimmend	Der in Aussicht gestellte Leitfaden für die Wohneigentümerinnen und -eigentümer muss möglichst einfach verständlich, nachvollziehbar, bildlich illustriert und praktikabel gestaltet sein, um die Betroffenen nicht unnötig zu überfordern. Ein Ansturm auf die kommunalen Verwaltungen, insbesondere Bauabteilungen, zur Unterstützung der Berechnungen muss vermieden werden. Gerade bei Altliegenschaften sind oft keine Pläne mehr vorhanden, so dass die Gemeinden gar keine Unterstützung bieten können. Im Weiteren ist es wichtig, dass nicht nur der Kanton, sondern auch die Gemeinden kostenlosen Zugang zu den relevanten Daten erhalten, so dass beispielsweise auch statistische Auswertungen zu Wohnungsstrukturen und Ähnliches möglich sind. Im Übrigen sind die kommunalen Steuerverwaltungen dankbar, wenn sie regelmässig über den Umsetzungsstand informiert werden.
Region Leimental Plus (RLP) Biel-Benken Binningen Bottmingen Burg im Leimental Ettingen Oberwil Therwil	zustimmend / Sistierung	Aufgrund der fehlenden Dringlichkeit und in Anbetracht der aktuellen Diskussion im Bundesparlament fragt sich die RLP, ob diese «basellandschaftliche Übung» zum aktuellen Zeitpunkt wirklich Sinn macht? Der Initialaufwand in den ersten Jahren dürfte für die Steuerbehörden und die Bauabteilungen gross sein. Ein Aufwand, der sich aufgrund einer erneuten Gesetzesänderung auf Bundesstufe sehr bald als «Leerlauf» entpuppen könnte. Aufgrund dieser Ausführungen würde es die RLP sehr begrüessen, die vorgeschlagene Änderung des Steuergesetzes solange zu sistieren, bis absehbarer wird, welche Anpassungen zu diesem Thema auf Bundesebene zu erwarten sind.
Allschwil	zustimmend	Die Gemeinde Allschwil als Mitglied der RLP begrüsst und unterstützt die vorgeschlagenen Änderungen. Des Weiteren schliesst sie sich der Stellungnahme von VBLG / GFV an. Der Leitfaden soll einfach und verständlich gestaltet sein, und die Gemeinden sollen den dafür benötigten Zugang zu den Informationen erhalten.
Arboldswil	zustimmend	Das Vorgehen des Kantons wie in der Vorlage beschrieben scheint überlegt zu sein. Indes gibt es Kritik zu äussern über die Auswirkungen im Stellenplan. Eine Aufstockung des Stellenplans erachtet Arboldswil als nicht nötig, da diese Arbeit mit den bereits grosszügigen Stellenpensen gut zu bewältigen sein sollte. Folglich sollte auf eine Aufstockung verzichtet werden.
Biel-Benken	zustimmend / Sistierung	Die Gemeinde Biel-Benken schliesst sich der Stellungnahme der RLP an und ergänzt diese mit der Forderung, die Verbände – und da besonders den GFV – frühzeitig in die Erarbeitung des Leitfadens einzubinden.
Brislach	zustimmend / Sistierung	Aus Sicht der Gemeinde Brislach lässt sich lediglich aus den zwei erhobenen Werten Anzahl genutzter Zimmer und genutzte Wohnfläche der Eigenmietwert nicht hinlänglich genau schätzen. Alter, Zustand, Ausbaustandard und auch Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde sind weitere Faktoren, die grossen Einfluss auf einen vergleichbaren Mietertrag ha-

Gemeinde	Grundhaltung	Bemerkungen
		ben können und sollten deshalb berücksichtigt werden. Ausserdem soll mit der Umsetzung zugewartet werden, bis das eidgenössische Parlament über die Aufhebung des Eigenmietwerts entschieden hat.
Muttenz	zustimmend / Sistierung	Der Kanton wird aufgefordert, ein Mindestmass an Harmonisierung zwischen der kantonalen Steuerverwaltung und den selbstveranlagenden Gemeinden als auch unter den selbstveranlagenden Gemeinden sicherzustellen. Hierfür könnte es sich allenfalls anbieten, zu gegebener Zeit eine Weisung an die Gemeinden zu adressieren. Angesichts der vom Kanton geschätzten Projektkosten in Höhe von 200'000 Franken und den erwarteten Mehrkosten für die Gemeinden mindestens in der Initialisierungsphase, müsste geprüft werden, ob mit der Revision nicht abgewartet werden kann, bis das Bundesparlament über den zur Diskussion stehenden Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung diskutiert und entschieden hat. Insofern erachtet die Gemeinde Muttenz eine Revision des Steuergesetzes zum jetzigen Zeitpunkt als unverhältnismässig.
Schönenbuch	zustimmend	Die Gemeinde Schönenbuch als Mitglied der RLP schliesst sich vollumfänglich der gemeinsamen Stellungnahme von VBLG / GVF an.

Die CVP, die EVP, die GLP und die SP, die HKBB, der MV Baselland, der VBLG / GFV und die Mehrheit der Gemeinden unterstützen die Vorlage grundsätzlich und erachten die Einführung einer gesetzlichen Grundlage zur Abfrage der Wohnfläche und der Anzahl Zimmer – insbesondere auch vor dem Hintergrund des Bundesgerichtsentscheids – als nachvollziehbar. Abgelehnt wird die Vorlage von der SVP, der FDP. Die Liberalen, den Grünen, der Liga der Baselbieter Steuerzahler und vom HEV Baselland. Die SVP, die FDP. Die Liberalen, die Wirtschaftskammer, die HKBB, die Liga der Baselbieter Steuerzahler, die Region Leimental Plus sowie die Gemeinden Brislach und Muttenz fordern die Sistierung der Vorlage, bis auf nationaler Ebene über die Abschaffung des Eigenmietwerts entschieden ist.

Der Regierungsrat ist der klaren Auffassung, dass trotz der aktuellen Diskussion auf nationaler Ebene eine Sistierung nicht der richtige Weg ist. Der Regierungsrat will die vom Bundesgericht geforderte systematische Überprüfung der Eigenmietwerte zeitnah umsetzen. Das Gesetzgebungsverfahren auf Bundesebene ist derzeit noch völlig offen und eine schnelle Lösung erscheint fraglich. Nachdem der Ständerat in der Herbstsession 2021 der Vorlage nur mit einer knappen Mehrheit zugestimmt hat, ist zurzeit die Wirtschaftskommission des Nationalrats am Zug. Diese ist zwar auf die Vorlage eingetreten, hat aber in Anbetracht der Komplexität des Geschäfts der Verwaltung einige weitere Aufträge erteilt und wird im August 2022 eine zweite Lesung vornehmen (siehe Medienmitteilung der WAK-N vom 6. Mai 2022). Falls die Abschaffung des Eigenmietwerts ein weiteres Mal misslingen sollte, würde aus Sicht des Regierungsrats mit der Sistierung wertvolle Zeit verloren gehen.

Die EVP bemängelt, dass in der Vorlage keine Schätzung der Mehreinnahmen vorgenommen wurde. Eine solche Schätzung war damals noch nicht möglich. In der Zwischenzeit wurden Daten aus dem Jahr 2019 durch Wüest Partner AG analysiert und ausgewertet. Gemäss Schätzungen ist ab 2025 von Mehreinnahmen auf Kantonsebene in der Höhe von 7,5 Millionen bis 8,5 Millionen Franken auszugehen (siehe vorne Ziff. 2.7.).

Ein zentrales Anliegen des VBLG / GFV, der Region Leimental Plus, der Gemeinden und auch der EVP ist, dass das Merkblatt zur Abfrage der Wohnfläche einfach und klar verständlich sein muss. Die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer müssen die gewünschten Angaben ohne grösseren Aufwand deklarieren können. Insbesondere die Gemeinden befürchten bei Unklarheiten einen möglichen Ansturm auf die kommunalen Verwaltungen. Der Regierungsrat hat dieses Anliegen

ernst genommen und nach alternativen Lösungsansätzen gesucht. Nach erneuten Gesprächen mit Wüest Partner AG plant der Regierungsrat nun eine einfachere und pragmatische Umsetzung. Er sieht eine sogenannte «Abfrage light» vor (vgl. dazu im Einzelnen Ziff. 2.4.).

Kritik äussern die EVP, die GLP und die Gemeinde Arboldswil an der geplanten zusätzlichen 100%-Stelle bei der kantonalen Steuerverwaltung für die Abwicklung des Projekts und die künftige Bewirtschaftung der Eigenmietwerte. Dabei wird unterschätzt, was mit dem Projekt «Korrektur EMW von unten» alles zusammenhängt: Der Regierungsrat geht davon aus, dass auch bei der geplanten pragmatischen Umsetzungsvariante über 20'000 selbstbewohnte Liegenschaften individuell überprüft werden müssen. Im Rahmen der späteren Veranlagung haben die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer die Möglichkeit, Einsprache gegen den neuen Eigenmietwert zu erheben. Auch diese müssen von der Steuerverwaltung bearbeitet werden. Diese Tätigkeiten können nicht alle automatisiert ausgeführt werden und lassen sich mit den bestehenden Ressourcen nicht bewältigen. Die Kritik an der Stellenerhöhung steht im Widerspruch zur Forderung von anderen Vernehmlassungsteilnehmenden nach einem kantonalen Schätzungsamt. Dessen Betrieb erforderte deutlich mehr Personal und wäre um ein Vielfaches teurer. Im Vergleich dazu erweist sich der vom Regierungsrat vorgesehene zusätzliche Ressourceneinsatz als ökonomisch und vorteilhaft.

Die SP, der MV Baselland und die Gemeinde Brislach bemängeln, dass beim Median-Mietwert pro Gemeinde Parameter wie Lage, Ausbau und Alter unberücksichtigt bleiben und deshalb der Medianwert eine unscharfe Grösse darstellt. Der Regierungsrat weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch die Berechnung des Eigenmietwerts gemäss § 27^{ter} StG nach einer Formel erfolgt, die nur das Alter, nicht aber Lage oder Ausbau berücksichtigt. Auch diese Berechnung enthält somit Unschärfen. Es ist daher folgerichtig, dass die Überprüfung desselben in analoger Weise durchgeführt wird. Sollte es in der Folge im Einzelfall zu unbegründeten Korrekturen kommen, können sich die betroffenen Personen mittels Einsprache dagegen wehren. Im Einspracheverfahren wird der Eigenmietwert z. B. mit einer «hedonischen» Schätzung (Vergleichsmethode) individuell geprüft, wobei dann Parameter wie Lage, Ausbau und Alter berücksichtigt werden.

Der Regierungsrat spricht sich zudem gegen eine regelmässige, d. h. institutionalisierte Abfrage von Wohnfläche und Anzahl Zimmern bei allen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern aus, wie dies vom MV Baselland und der SP gefordert wird. Sobald diese Daten erfasst sind, kann der betreffende Eigenmietwert einfach mittels Medianwert überprüft und plausibilisiert werden. Eine erneute Abfrage der Quadratmeter inklusive Anzahl Zimmer erübrigt sich damit und ist folglich nicht mehr nötig. Ferner ist schon heute in der Verordnung zum Steuergesetz festgeschrieben, dass die systematische Überprüfung der Eigenmietwerte und allfälliger Korrektur von unten vorzunehmen ist. Davon klar zu unterscheiden ist die allgemeine Überprüfung und Anpassung der Korrekturfaktoren aufgrund veränderter Marktverhältnisse. Diese generelle Überprüfung muss gemäss § 27^{ter} Abs. 8 StG alle sechs Jahre vorgenommen werden. Die nächste Erhebung wird im Kalenderjahr 2024 erfolgen.

Der HEV Baselland schlägt vor, dass die Überprüfung des Eigenmietwerts lediglich in Einzelfällen bei Verdacht auf einen zu geringen Eigenmietwert durchgeführt werden soll. Der Regierungsrat weist diesbezüglich darauf hin, dass das Bundesgericht den Kanton Basel-Landschaft im Urteil vom 12. Januar 2017²¹ genau deswegen gerügt hat, weil die Korrektur zu tiefer Eigenmietwerte im Rahmen von § 27^{ter} Abs. 6 StG eher zufällig erfolgt. Entsprechend ist der Regierungsrat klar der Ansicht, dass diese Überprüfungen nun systematisch vorgenommen werden müssen.

Der HEV Baselland und die Liga der Baselbieter Steuerzahler verweisen in ihren Stellungnahmen darauf, dass in anderen Kantonen einfachere Methoden zur Erhebung des Eigenmietwerts bestehen. Als Beispiel wird der Kanton Aargau aufgeführt, wo der Eigenmietwert durch kantonale Schätz-

²¹ BGE 2C_519/2015

zungsexperten anhand diverser Kriterien erhoben wird. Sie fordern deshalb Alternativen zur prä-sentierten Lösung. Der Regierungsrat hält dazu fest, dass es vorliegend nicht darum geht, die Be-rechnungsweise des Eigenmietwerts im Kanton Baselland neu zu regeln oder ein neues System einzuführen. Vielmehr soll nur die gesetzliche Grundlage geschaffen werden, um gegebenenfalls die heute fehlenden Daten abzufragen, damit der formelmässig berechnete Eigenmietwert im Ein-zelfall auch überprüft werden kann. Im Übrigen wäre eine Lösung mit Schätzungsexperten, welche jede der 64'000 Liegenschaften einzeln schätzen sollen, um ein Vielfaches aufwändiger und teurer als die aktuell praktizierte formelmässige Schätzung des Eigenmietwerts. So hat der Kanton Lu-zern mit dem «Projekt LuVal» beschlossen, aus Effizienzgründen vom kantonalen Schätzungswesen auf eine formelmässige Schätzungsmethode zu wechseln. Er rechnet, mit diesem Wechsel jährlich 1,5 Millionen Franken einzusparen²². Hinzu kommt, dass die Kosten für ein eigenes Schät-zungswesen von der Allgemeinheit getragen werden müssten. Dazu gehören sowohl Wohneigen-tümerinnen und Wohneigentümer als auch Mieterinnen und Mieter. Aus diesen Gründen wurde im Baselland ein Schätzungswesen bisher auch nicht in Betracht gezogen. Auch in weiteren Kantonen (z. B. Aargau und Solothurn) sind Bestrebungen im Gang, das Schätzungswesen durch eine for-melmässige Festlegung des Eigenmietwerts abzulösen.

In eine ähnliche Richtung zielt auch die Forderung der Grünen nach einer effizienteren Lösung bei-spielsweise durch die Verwendung von individuellen Liegenschaftsbewertungen kommerzieller An-bieter. Diese Daten seien im Kanton Baselland (z. B. bei der Basellandschaftlichen Kantonalbank) bereits vorhanden. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass die hier angesprochenen Daten auf einem privatrechtlichen Verhältnis basieren und der Kanton keinen Zugriff darauf hat. Gerade im Hinblick auf die Basellandschaftliche Kantonalbank gilt zudem das Bankgeheimnis. Ferner ist die Basellandschaftliche Kantonalbank nicht die einzige Bank, die im Kanton Liegenschaften finan-ziert. Flächendeckende Daten dürften daher auch dort nicht vorhanden sein. Wenn aber die be-troffenen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer lediglich durch Anfrage bei ihrer Bank die nachgefragte Wohnfläche erhalten können, erscheint das vom Regierungsrat vorgeschlagene Vor-gehen als einfach und mühelos umsetzbar.

Diverse Vernehmlassungsteilnehmende betonen, dass die Wohnflächenerhebung mittels Selbst-deklaration ineffizient sei und für die betroffenen Personen zu einem unzumutbaren Aufwand füh-ren würde. Der Regierungsrat hat diese Kritik aufgenommen und schlägt mit der sog. «Abfrage light» ein für die betroffenen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer einfacheres Verfahren vor (siehe dazu im Einzelnen Ziff. 2.4.). Allerdings weist der Regierungsrat darauf hin, dass das System der Selbstdeklaration eine tragende Säule des Schweizer Steuerwesens ist. Es ist aner-kannt und gilt als effizient. So zeigt denn auch die Praxis, dass es den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern keine Mühe bereitet, jedes Jahr Belege für kleinste Abzüge zu sammeln und der Steuererklärung beizulegen. Dies beispielsweise im Bereich der Krankheits- und Unfallkosten oder der Spenden.

Die GLP regt an, die Zielgrösse zur Berechnung des Eigenmietwerts höher als 60 % anzusetzen. Der Regierungsrat sieht in diesem Vorschlag eine mögliche Alternative. Im Rahmen der bisherigen politischen Diskussionen war ein solcher Ansatz jedoch nicht mehrheitsfähig.

Die HKBB fordert eine verbindliche Zusage, dass die zu erwartenden Mehreinnahmen für die vor-gesehene Reform der Einkommensteuern verwendet werden, um die höhere Steuerbelastung zu kompensieren. Der Regierungsrat kann hierzu keine verbindliche Zusage machen, da eine allfäll-ige Kompensation über eine Gesetzesänderung erfolgen muss und somit in der Kompetenz des Landrats liegt. Wie aber bereits unter Ziffer 2.7. ausgeführt, wird der Regierungsrat vorschlagen, die Mehreinnahmen in der geplanten Vermögenssteuerreform II / Reform der Einkommenssteuer zu berücksichtigen bzw. zu kompensieren. Zudem beabsichtigt er, bereits vorher Vorschläge zur

²² <https://www.lu.ch/-/klu/ris/cdws/document?fileid=c835b6c00e964db0b8a7a187d8a00904>

Milderung der Einkommensteuerbelastung zu machen. Damit sollen nicht nur die genannten Mehreinnahmen kompensiert, sondern schon per 2025 in einer separaten Landratsvorlage erste Massnahmen zur Senkung der Einkommenssteuer geprüft werden.

Schliesslich fordern die Gemeinden bzw. der VBLG / GFV den kostenlosen Zugang zu den relevanten Daten, so dass beispielsweise auch statistische Auswertungen zu Wohnungsstrukturen und Ähnliches möglich sind. § 12 VkgWR²³ hält fest, dass die Einwohnergemeinden zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben gemäss Art. 1 Abs. 2 und Art. 6 Abs. 1 Bst. c und d des Registerharmonisierungsgesetzes (RHG)²⁴ die Gebäude- und Wohnungsregister-Daten in ihre Datenbestände übernehmen. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, dass die Steuerverwaltung ihre erhobenen Daten einmalig zur Verbesserung der Datenqualität ins GWR einspeisen wird. Mit dem periodischen Abgleich erhalten die Gemeinden somit automatisch die geforderten Daten.

Der Regierungsrat hält insbesondere aus folgenden Gründen an der Gesetzesanpassung fest:

- Die verfassungskonforme Besteuerung von Wohneigentum ist ein zentrales Anliegen des Regierungsrats. Mit der vorliegenden Gesetzesanpassung wird ein wichtiger Schritt unternommen, um dieses Ziel vollständig zu erreichen. Es wird sichergestellt, dass die Eigenmietwerte systematisch überprüft und individuelle «Ausreisser nach unten» korrigiert werden.
- Auch wenn auf Bundesebene Bestrebungen zur Abschaffung des Eigenmietwerts im Gange sind, will der Regierungsrat die vom Bundesgericht geforderte systematische Überprüfung der Eigenmietwerte zeitnah umsetzen. Ob und wann Ergebnisse des Bundesparlaments vorliegen, ist aus heutiger Sicht offen. Zuwarten ist keine Option und ist nach Auffassung des Regierungsrats nicht der richtige Weg.
- Das neu vorgeschlagene Verfahren («Abfrage light») zur Umsetzung der bundesgerichtlichen Vorgaben beurteilt der Regierungsrat als effizient, ressourcenschonend und ökonomisch. Ein eigenes kantonales Schätzungswesen hingegen wäre überaus aufwändig und kostenintensiv und stellt somit keine Alternative dar.

3. Antrag

3.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Änderung des Steuergesetzes gemäss beiliegendem Entwurf.

²³ Verordnung über das kantonale Gebäude- und Wohnungsregister (VkgWR), vom 26. Oktober 2021, SGS 111.12

²⁴ Bundesgesetz über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister (RHG), vom 23. Juni 2006, SR 431.02

Liestal, 28. Juni 2022

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Thomas Weber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

4. Anhang

- Entwurf Landratsbeschluss
- Entwurf Gesetz (in Lexwork)

Landratsbeschluss

über die Änderung des Steuergesetzes vom 7. Februar 1974

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Das Steuergesetz vom 7. Februar 1974 wird gemäss Beilage geändert.
2. Ziffer 1 unterliegt der Volksabstimmung gemäss § 30 Abs. 1 Bst. b und § 31 Abs. 1 Bst. c der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Die Präsidentin:

Die Landschreiberin: Heer Dietrich