

1. Begrüssung



Regierungsrat
Dr. Anton Lauber

Vorsteher der
Finanz- und Kirchendirektion

Ablauf der Medienkonferenz

1. Begrüssung
2. Entscheid des Bundesgerichts vom 12. Januar 2017
3. Vernehmlassungsvorlage vom Juni 2021
4. Vernehmlassungsergebnisse
5. Umsetzung
6. Fazit und Schlussfolgerung
7. Fragen / Diskussion

Die lange Geschichte des Eigenmietwerts (EMW)



26.03.2015:
LR-Beschluss /
Steuer-gesetzes-
änderung

12.01.2017:
Bundesgericht /
Aufhebung neue
EMW

28.06.2018:
LR-Beschluss
25.11.2018:
Volksabstimmung

01.02.2019:
Beschwerde Mieter-
verband ans
Bundesgericht

Entscheid Bundes-
gericht offen

18.05.2021:
Bundesgericht /
Abweisung der
Beschwerde

Korrektur EMW
«von unten»

seit 2007

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022 ff.

- Neue Wohn-eigentums-besteu-erung
- EMW-Formel ab Brandlagerwert
- Zielgrösse 60 % der Marktmiete
- Korrektur von Amtes wegen

- Erste allgemeine Überprüfung der EMW durch RR
- Neue EMW-Tabelle mit Reduktion EMW
- Reduktion Pauschalabzug

- **BGE 2C_519/2015**
- Aufhebung neue EMW-Tabelle
- Alte EMW bleiben in Kraft wegen fehlender **systematischer** amtlicher Korrektur «von unten» auf 60 %

- Annahme Gegenvorschlag zur Wohnkosten-Initiative
- Neue EMW-Tabelle und höherer Pauschalabzug
- Korrektur von Amtes wegen

- Abstrakte Normenkontrolle wegen höherem Pauschalabzug
- Vorbereitung Korrektur EMW «von unten»

- Vorbereitung Korrektur EMW «von unten»

- **BGE 2C_142/2019** Bestätigung Pauschalabzüge
- Vernehmlassung betr. Wohnflächen-erhebung

- LRV zur Wohnflächen-erhebung
- Systematische Korrekturen EMW

2. Entscheid des Bundesgerichts vom 12. Januar 2017



Eigenmietwert – Neue Umrechnungstabelle

§ 27^{ter} Abs. 5 StG

⁵ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von CHF 20'000 beträgt der Eigenmietwert 61,93 %. Für jeden um CHF 100 höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Satz gemäss nachstehender Tabelle:

von CHF	bis CHF	Abnahme %	Auf %
20'001	26'000	0,193000 %	61,93 %
26'001	35'000	0,085778 %	62,63 %
35'001	46'000	0,067091 %	63,25 %
46'001	61'000	0,040667 %	63,97 %
61'001	78'000	0,017222 %	64,69 %
78'001	99'000	0,012381 %	65,41 %
99'001	122'000	0,007478 %	66,13 %
122'001	203'000	0,002370 %	66,85 %
203'001	290'000	0,001966 %	67,57 %
290'001	435'000	0,001703 %	68,29 %

Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über CHF 435'000 beträgt der Eigenmietwert einheitlich CHF 68'700.

BGE 2C_519/2015 (Auszug Begründung) (1)

- Die per 2016 angepasste Umrechnungstabelle führt im Durchschnitt zu einem EMW von 60,1 Prozent der marktüblichen Miete.
 - Aufgrund der Streubreite ist davon auszugehen, dass ein beträchtlicher Teil der Einzelwerte unter 60 Prozent liegt.
- **Untergrenze von 60 Prozent ist in jedem Einzelfall zu beachten.**

BGE 2C_519/2015 (Auszug Begründung) (2)

- Steuergesetz sieht eine Korrektur von Amtes wegen vor, wenn der Eigenmietwert nachweislich weniger als 60 Prozent beträgt (Korrektur «von unten»).
- Punktuelle Überprüfungen sind nicht geeignet, um die durch das System bedingten zu tiefen Eigenmietwerte zu korrigieren.
- Es fehlt ein zuverlässiges Instrument im Steuergesetz BL.

Folgen des BGE 2C_519/2015

- Die Belastung der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer ist höher als mit der Steuervorlage 2016 beabsichtigt.
- Korrektur «von unten» muss systematisch im Steuergesetz umgesetzt werden.

➤ Wohnkosten-Initiative

➤ Gegenvorschlag des RR zur Wohnkosten-Initiative

Auszug Gegenvorschlag LR zur Wohnkosten-Initiative

- Neue Umrechnungstabelle für Eigenmietwertberechnung
- Zielwert von 60 bis 65 Prozent des marktüblichen Mietwerts
- Korrektur von Amtes wegen bei EMW von weniger als 60 Prozent auf 60 Prozent der Marktmiete

➤ ~~Gesetzliche Korrektur «von unten».~~

➤ Korrektur «von unten» gemäss Verordnung durch RR

- Pauschaler Liegenschaftskostenabzug von 20 und 25 Prozent

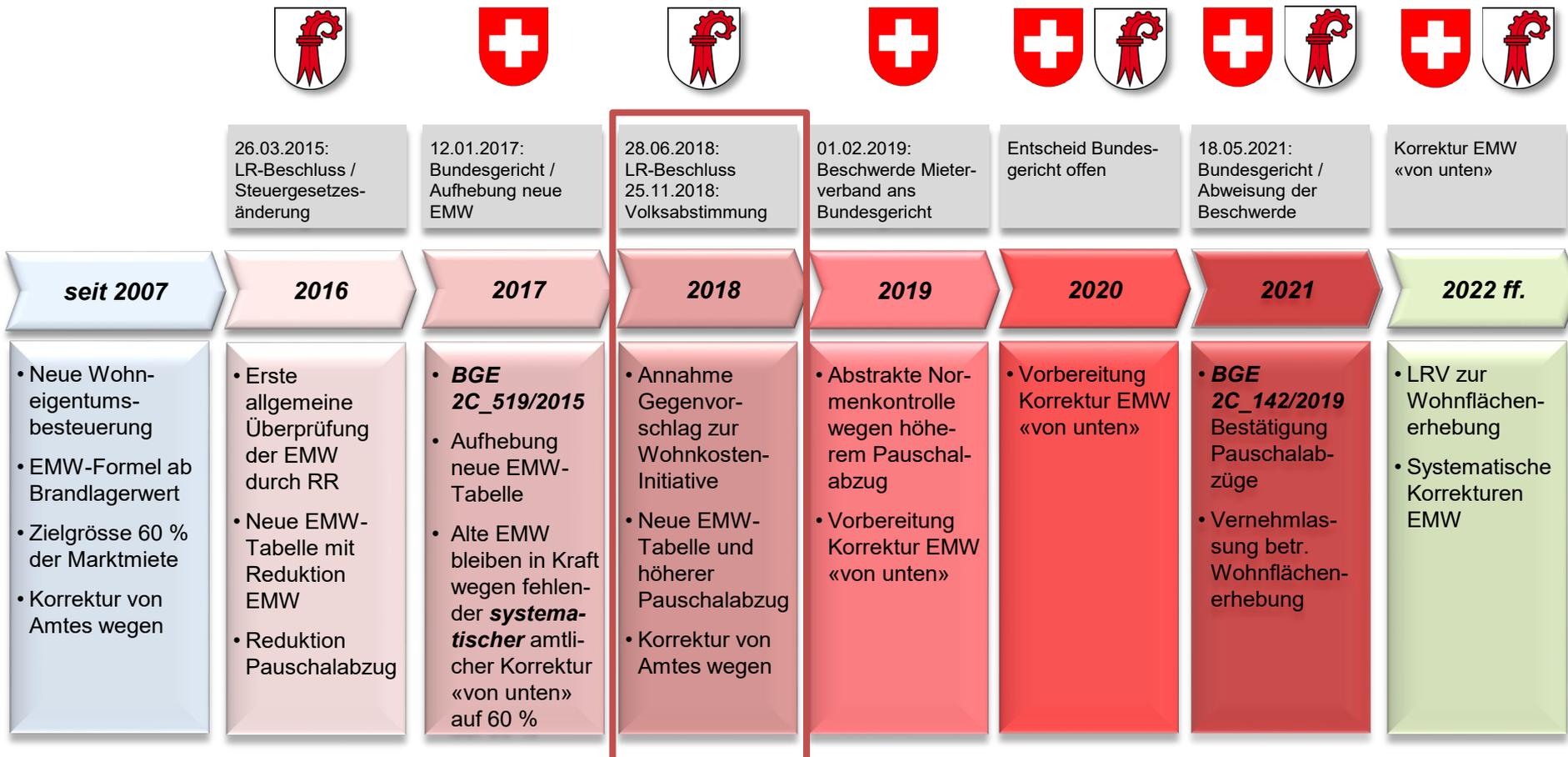
Verordnung zum Steuergesetz

§ 1a Korrektur Mietwert selbstgenutzter Liegenschaften (§ 27^{ter} Absatz 6 StG)

1 ...

² Liegt der gemäss den gesetzlichen Bestimmungen formelmässig ermittelte Eigenmietwert im Einzelfall nachweislich unter 60 Prozent des Marktmietwerts, so wird er von Amtes wegen auf einen Wert von 60 Prozent erhöht. Zur systematischen Überprüfung wird insbesondere ein Vergleich mit dem durchschnittlichen kommunalen Mietpreis (Median-Wert) je Quadratmeter Wohnfläche des betreffenden Objekts gemacht.

Die lange Geschichte des Eigenmietwerts (EMW)



3. Vernehmlassungsvorlage vom Juni 2021



Peter B. Nefzger

Vorsteher der Steuerverwaltung
Finanz- und Kirchendirektion

Korrektur EMW «von unten»

- Plausibilisierung des EMW mit

$$\text{Wohnfläche} \times \text{kommunaler Median-Mietpreis pro m}^2 \\ = \text{«Marktmietpreis»}$$

- Angaben zu Median-Mietpreisen pro Quadratmeter und Gemeinde von Wüest Partner AG
- Angaben zu Wohnflächen???

Problemfeld «Wohnfläche»

- Keine (verlässlichen) Daten zur Wohnfläche
 - bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung
 - bei der Bau- und Umweltschutzdirektion
 - beim Statistischen Amt
 - bei der kantonalen Steuerverwaltung
- Eigene, *flächendeckende* Erhebung von Nettowohnfläche und Anzahl Zimmer
- Gesetzesvorlage (Verordnungstext genügt nicht)

Kurzer Text mit grosser Wirkung

– § 27^{ter} Abs. 6^{bis} StG (neu)

Zur Überprüfung des in Abs. 6 festgelegten mindestens steuerbaren Eigenmietwerts hat die steuerpflichtige Person die Netto-Wohnfläche und die Anzahl Zimmer des selbst genutzten Wohneigentums auf Anfrage den Einschätzungsbehörden anzugeben.

– § 109 Abs. 1^{bis} StG (neu)

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

4. Vernehmlassungsergebnisse



Regierungsrat
Dr. Anton Lauber

Vorsteher der
Finanz- und Kirchendirektion

Grundsätzliche Zustimmung (1)

Partei/Verband/Körperschaft	Bemerkungen (Auszug)
Die Mitte BL	Zielführende Reform
EVP BL	Möglichst geringer Aufwand für Wohneigentümerinnen und -eigentümer ist wichtig; Forderung nach Aussagen zu finanziellen Auswirkungen
GLP BL	Mindestgrenze von 60 Prozent wird in Frage gestellt
SP BL	Unschärfe bei den Medianwerten ist zu beheben; Forderung nach regelmässiger, institutionalisierter Abfrage

Grundsätzliche Zustimmung (2)

Partei/Verband/Körperschaft	Bemerkungen (Auszug)
HKBB	Fraglich vor dem Hintergrund der diskutierten Neuordnung der Wohneigentumsbesteuerung auf Bundesebene → Sistierung; Forderung nach haushaltsneutraler Umsetzung
Mieterinnen- und Mieterverband BL	Unschärfe bei den Medianwerten ist zu beheben; Forderung nach regelmässiger, institutionalisierter Abfrage

Grundsätzliche Zustimmung (3)

Partei/Verband/Körperschaft	Bemerkungen (Auszug)
Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) / Gemeindefachverband (GFV) / Region Leimental Plus / Diverse Gemeinden	Einfacher und verständlicher Leitfaden für Wohneigentümerinnen und -eigentümer → keine Überforderung der Betroffenen; Zugang zu den Daten der Steuerverwaltung; z. T. in Frage gestellt wegen der diskutierten Neuordnung der Wohneigentumsbesteuerung auf Bundesebene → Sistierung

Grundsätzliche Ablehnung (1)

Partei/Verband/Körperschaft	Bemerkungen (Auszug)
SVP BL	Ungeeignete Massnahme; fraglich vor dem Hintergrund der diskutierten Neuordnung der Wohneigentumsbesteuerung auf Bundesebene → Sistierung
FDP.Die Liberalen BL	Rückweisung der Vorlage; fraglich vor dem Hintergrund der diskutierten Neuordnung der Wohneigentumsbesteuerung auf Bundesebene → Sistierung
Grüne BL	Grosser Aufwand; ineffiziente Lösung; Verwendung individueller Liegenschaftsbewertungen

Grundsätzliche Ablehnung (2)

Partei/Verband/Körperschaft	Bemerkungen (Auszug)
Wirtschaftskammer BL	Aufwand sehr hoch; fraglich vor dem Hintergrund der diskutierten Neuordnung der Wohneigentumsbesteuerung auf Bundesebene → Sistierung
Liga der Baselbieter Steuerzahler	Fraglich vor dem Hintergrund der diskutierten Neuordnung der Wohneigentumsbesteuerung auf Bundesebene → Sistierung
Hauseigentümerverband BL	Einzelfallbetrachtung und nicht flächendeckende Gesamtlösung

Feststellungen des Regierungsrats

- Hauptkritik gegenüber der flächendeckenden Wohnflächen-erhebung
 - Grosser Aufwand für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer
 - Grosser Aufwand für Verwaltung
- Starker Ruf nach Sistierung der Vorlage, bis Klarheit bei der Wohneigentumsbesteuerung besteht

Folgerungen des Regierungsrats

- «Bundesgerichtlicher Auftrag» ist klar
→ Handlungsbedarf ist zwingend
- Ergebnisse auf Bundesebene zur Wohneigentumsbesteuerung sind offen → Zuwarten ist keine Option
- Verfassungskonforme Besteuerung des Wohneigentums ist ein zentrales Anliegen des RR → Umsetzung ist dringend
- Gesetzesvorlage ist notwendig,
aber Umsetzung muss angepasst werden
- Keine flächendeckende Wohnflächenerhebung

Die lange Geschichte des Eigenmietwerts (EMW)



26.03.2015:
LR-Beschluss /
Steuer-gesetzes-
änderung

12.01.2017:
Bundesgericht /
Aufhebung neue
EMW

28.06.2018:
LR-Beschluss
25.11.2018:
Volksabstimmung

01.02.2019:
Beschwerde Mieter-
verband ans
Bundesgericht

Entscheid Bundes-
gericht offen

18.05.2021:
Bundesgericht /
Abweisung der
Beschwerde

Korrektur EMW
«von unten»

seit 2007

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022 ff.

- Neue Wohn-eigentums-besteu-erung
- EMW-Formel ab Brandlagerwert
- Zielgrösse 60 % der Marktmiete
- Korrektur von Amtes wegen

- Erste allgemeine Überprüfung der EMW durch RR
- Neue EMW-Tabelle mit Reduktion EMW
- Reduktion Pauschalabzug

- **BGE 2C_519/2015**
- Aufhebung neue EMW-Tabelle
- Alte EMW bleiben in Kraft wegen fehlender **systematischer** amtlicher Korrektur «von unten» auf 60 %

- Annahme Gegenvorschlag zur Wohnkosten-Initiative
- Neue EMW-Tabelle und höherer Pauschalabzug
- Korrektur von Amtes wegen

- Abstrakte Normenkontrolle wegen höherem Pauschalabzug
- Vorbereitung Korrektur EMW «von unten»

- Vorbereitung Korrektur EMW «von unten»

- **BGE 2C_142/2019** Bestätigung Pauschalabzüge
- Vernehmlassung betr. Wohnflächen-erhebung

- LRV zur Wohnflächen-erhebung
- Systematische Korrekturen EMW

5. Umsetzung



Peter B. Nefzger

Vorsteher der Steuerverwaltung
Finanz- und Kirchendirektion

Neuer Text

– § 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.

Abfrage light – Phase I (1)

- Ermittlung der statistischen Wohnfläche für jedes selbstgenutzte Objekt aufgrund der Anzahl Zimmer durch Wüest Partner AG
 - Berücksichtigung der Bauperiode
 - Berücksichtigung der Gemeinde
- Multiplikation der statistisch abgeleiteten Wohnfläche mit dem kommunalen Medianmietpreis je m²
 - Referenzgrösse zur Überprüfung des EMW
- Plausibilisierung des EMW und gegebenenfalls **Korrektur EMW «von unten»**

Abfrage light – Phase I (2)

- Plausibilisierung des EMW mit

$$\text{Wohnfläche} \times \text{kommunaler Median-Mietpreis pro m}^2 \\ = \text{«Marktmietpreis»}$$

- Angaben zu Median-Mietpreisen pro Quadratmeter und Gemeinde von Wüest Partner AG
- Abgeleitete statistische Wohnflächen von Wüest Partner AG

Abfrage light – Beispiel

Anzahl Zimmer gemäss GWR:	4
Wohnfläche gemäss WP:	150 m ²
Median-Mietpreis Gemeinde X:	150 x CHF 202 = CHF 30'300
Berechneter EMW (60 %):	= CHF 18'180
Aktuell gültiger EMW:	= CHF 14'576
Zielerreichung:	48,1 Prozent → Korrektur

Massnahmen bei Korrektur (1)

- Versand Liegenschaftsblatt mit korrigierten EMW (amtl. EMW) an betroffene Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümer
- mit Informationsschreiben an Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer

Angaben für die Steuererklärung 2019 Liegenschaftswerte im Kanton Basel-Landschaft per 31.12.2019

Auskünfte über diese Liegenschaftswerte erhalten Sie unter Telefon 061 552 52 80.
Bitte beachten Sie die beiliegenden Erläuterungen.

Vermögenssteuerwert der Parzellen per 31.12.2019						
Gemeinde	Einfacher Brandlagerwert CHF		Jahr	Anteil	Steuerwerte (Katasterwerte)	
Parzelle (StWE = Stockwerkeigentum, ME = Miteigentum, BR = Baurecht, UBR = Unterbaurecht)					Boden CHF	Gebäude CHF
Adresse						
Pratteln STWE.6643 - Unt.Ruetschetenweg 32 Hofraum/Garten - Unt.Ruetschetenweg 32 Wohnhaus	3	100	2001	1 / 2 1 / 2	8'000	62'100
Total					8'000	62'100

Mietwert der Gebäude im Eigengebrauch	Eigenmietwert (EM)		Pauschale Unterhalt		Einfacher Brandlagerwert
	Staatsteuer	Bundessteuer	Staatsteuer	Bundessteuer	
Pratteln <i>Ursprünglicher Eigenmietwert</i> Medianmietpreis pro m2 216 Wohnfläche in m2 119 Markt-Mietpreis (100%) 25'704 Amtlicher EM (60%) 15'422 STWE.6643	6'867	7'711	8'240	9'253	36'000
Total massgebende Werte	7'711	9'253	1'928	1'851	

Dieses Liegenschaftsblatt ist nur eine Information und stellt keine anfechtbare Verfügung dar. Der korrigierte und amtlich neu festgelegte Eigenmietwert kann deshalb nur mittels Einsprache gegen die definitive Steuerveranlagungs-Verfügung des betroffenen Jahres angefochten werden.

Massnahmen bei Korrektur (2)

- Versand Liegenschaftsblatt mit korrigierten EMW (amtl. EMW)
 - mit Informationsschreiben an Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer
- Hotline und E-Mail-Adresse für Rückfragen
 - 061 552 52 80
 - stv.eigenmietwert@bl.ch

Korrekturmöglichkeiten Wohneigentümer/innen

Das Liegenschaftsblatt ist *keine* anfechtbare Verfügung

Vorgehen bei «falscher» Wohnfläche:

- **Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer:**
Berichtigungsantrag mit beweiskräftigen Unterlagen →
Wohnfläche ist **zu belegen** (z. B. mit Architekturplänen,
Verkaufsdokumentation, Gutachten etc.)
- **Steuerverwaltung:** Prüfung des Antrags und Versand des
korrigierten Liegenschaftsblatts oder Negativmitteilung

➤ **Abschluss Phase I**

Abfrage light – Phase II

Verbindliche Festlegung des EMW in der Veranlagungsverfügung

Vorgehen bei Anfechtung:

- **Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer:**
Möglichkeit der Einsprache gegen Steuerveranlagung
 - Gründe gegen die Erhöhung des EMW sind zu beweisen
- **Steuerverwaltung:**
Durchführung Einspracheverfahren mit individueller Überprüfung des EMW
- Möglichkeit des Rechtsmittelverfahrens vor den Gerichten

➤ **Abschluss Phase II**

Modellberechnungen – Annahmen

- Steuerbares Einkommen ohne EMW/Liegenschaftsunterhalt
= 80'000 Franken
- Steuerbares Einkommen Staat/Gemeinde
= steuerbares Einkommen Bund
- Anwendung Vollsplitting/Ehepaartarif
- Anwendung Gemeindesteuerfüsse 2021

Modellrechnungen – Beispiel 1

- Haus in Aesch
- Baujahr 2004
- Wohnfläche 157 m²

	<i>Staat/Gemeinde</i>	<i>Bund</i>
Aktuell gültiger EMW brutto	16'271	19'525
./. Liegenschaftsunterhalt pauschal	- 4'068	- 3'905
Aktuell gültiger EMW netto	12'203	15'620
Berechneter EMW brutto	21'562	25'874
./. Liegenschaftsunterhalt pauschal	- 5'391	- 5'175
Berechneter EMW netto	16'171	20'699
Erhöhung EMW	3'968	5'079
Mehrsteuern	851	250

Modellrechnungen – Beispiel 2

- Haus in Bubendorf
- Baujahr 1977
- Wohnfläche 180 m²

	<i>Staat/Gemeinde</i>	<i>Bund</i>
Aktuell gültiger EMW brutto	19'306	23'167
./. Liegenschaftsunterhalt pauschal	- 4'827	- 4'633
Aktuell gültiger EMW netto	14'479	18'534
Berechneter EMW brutto	21'886	26'263
./. Liegenschaftsunterhalt pauschal	- 5'472	- 5'253
Berechneter EMW netto	16'414	21'010
Erhöhung EMW	1'935	2'476
Mehrsteuern	428	125

Geschätzte Auswirkungen auf den Staatshaushalt

	Kanton ¹⁾	Gemeinden ²⁾	Bund
Steuerertragsmehrungen (in Mio. Franken)	7,5 – 8,5	4,2 – 4,7	1,9 – 2,9

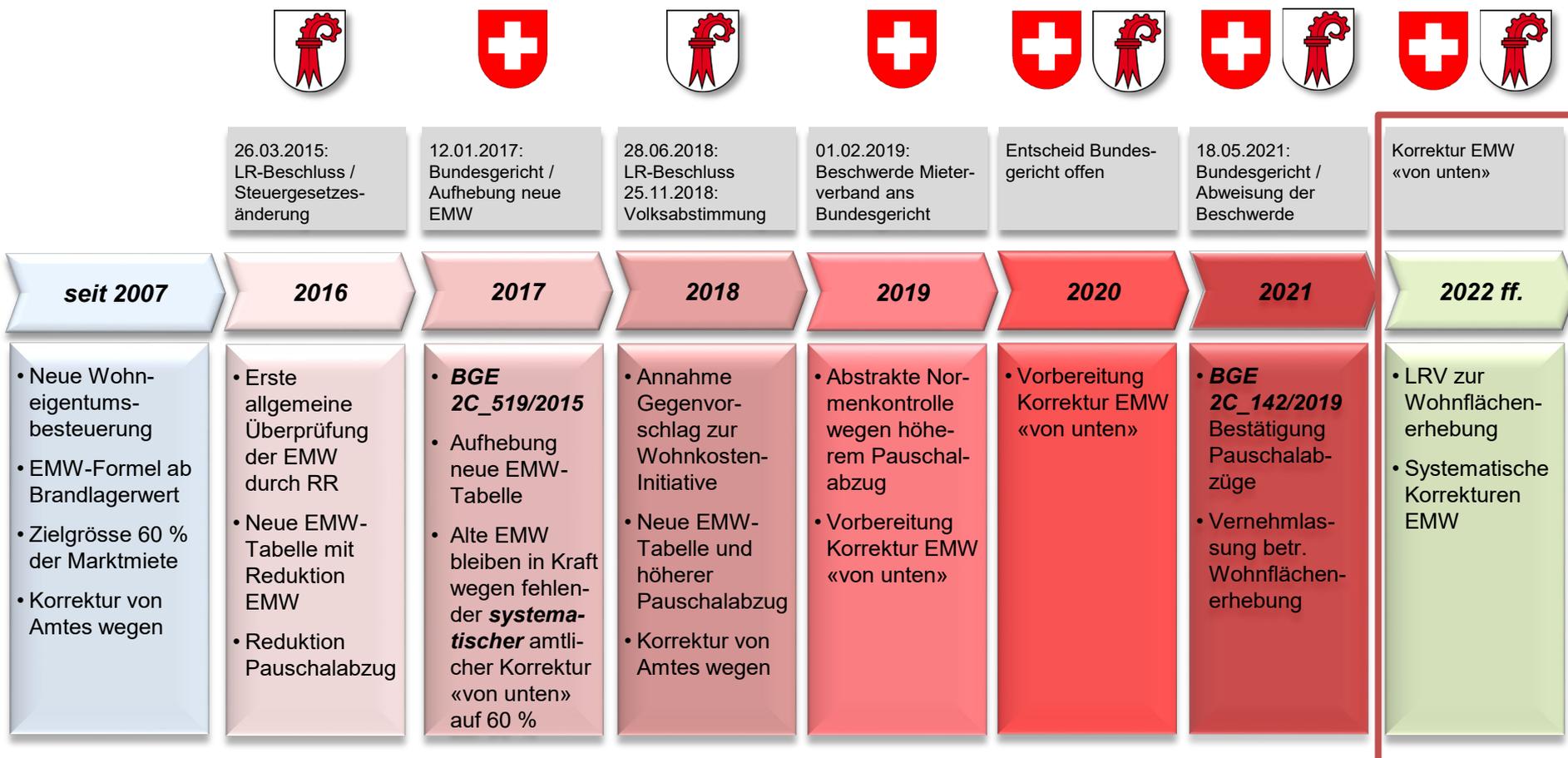
1) Inkl. Anteil an direkter Bundessteuer

2) Plus Kirchensteuern je nach Konfession

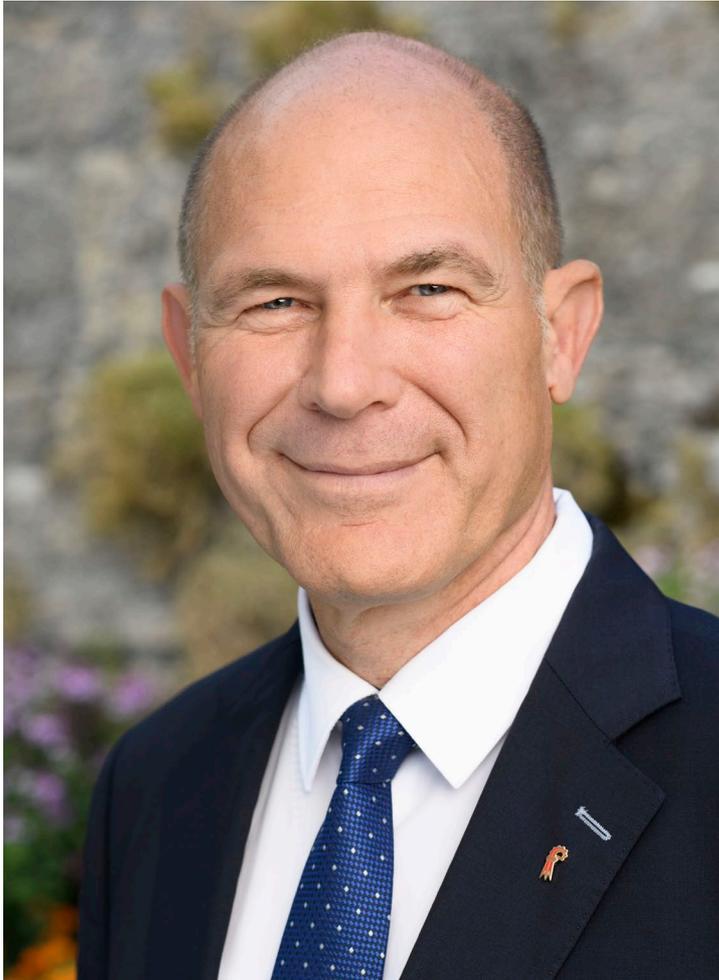
Zeitplan

Politische Beratung bis	Januar/Februar 2023
Evtl. Volksabstimmung	Juni 2023
Früheste Inkraftsetzung	1. Juli 2023
Vorbereitung der Plausibilisierung und Einführung neuer Liegenschafts- dialog	2. Semester 2023
Durchführung Plausibilisierung EMW	1. Semester 2024
Versand Liegenschaftsblätter	2./3. Quartal 2024
Geltung amtl. EMW (Abschluss Phase I)	ab 2025

Die lange Geschichte des Eigenmietwerts (EMW)



6. Fazit und Schlussfolgerungen



Regierungsrat
Dr. Anton Lauber

Vorsteher der
Finanz- und Kirchendirektion

Fazit und Schlussfolgerungen (1)

- «Bundesgerichtlicher Auftrag» ist klar – Umsetzung ist zwingend.
- Verfassungskonforme Besteuerung des Wohneigentums ist ein zentrales Anliegen des Regierungsrats.
- Zuwarten ist keine Option.
- Kritik aus der Vernehmlassung wurde aufgenommen.
- Umsetzung ist ohne flächendeckende Wohnflächen-erhebung möglich.
 - Nur potenziell betroffene Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer werden involviert.

Fazit und Schlussfolgerungen (2)

- Phase I und Phase II
 - zweimalige Berichtigungsmöglichkeit für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer
- Mehrerträge sollen kompensiert werden.
- Separate Vorlage
- Keine Vermischung von bundesgerichtlichem Auftrag und Steuerentlastungsdiskussion

Einbettung der Reform

2023	2023–2024	2025	2027
<p>Vermögenssteuerreform I</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufhebung BL-Werte auf Wert-schriften • Entlastung bei der Vermögenssteuer • Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit <p>Inkrafttreten: 1.1.23</p>	<p>Umsetzung BGer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Systematische EMW-Überprüfung • Erhebung Netto-wohnfläche im Einzelfall <p>Inkrafttreten: 1.7.23</p>	<p>Kompensation Umsetzung BGer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ertragsneutralität der EMW-Überprüfung • Entlastung bei der Einkommenssteuer <p>Inkrafttreten: 1.1.25</p>	<p>Reform Einkommenssteuer/Vermögenssteuerreform II</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marktgerechte Schätzung der Liegenschaftswerte • Entlastung bei der Einkommens- und Vermögenssteuer • Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit <p>Inkrafttreten: 1.1.27</p>

7. Fragen / Diskussion

