

# 4

## Änderung des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 28. Juni 2018 (Gegenvorschlag des Landrats zur zurückgezogenen formulierten Gesetzesinitiative «Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten»)

### Abstimmungsfrage (grüner Stimmzettel Nr. 4)

Wollen Sie die Änderung des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 28. Juni 2018 (**Gegenvorschlag** des Landrats **zur zurückgezogenen formulierten Gesetzesinitiative «Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten»**) annehmen?

### Beschluss

Der Landrat hat am 28. Juni 2018 mit 58:15 Stimmen bei 4 Enthaltungen die Initiative abgelehnt und den Gegenvorschlag angenommen. Die Initiative wurde am 9. August 2018 zurückgezogen.

Regierungsrat und Landrat empfehlen den Stimmberechtigten, die von ihnen ausgearbeitete Änderung des Steuergesetzes anzunehmen.

## Das Wichtigste in Kürze

Der Regierungsrat hat einen Gegenvorschlag zur Initiative unterbreitet. Dieser wurde vom Landrat noch punktuell verändert. Er beinhaltet hauptsächlich eine Senkung der als Einkommen steuerbaren Eigenmietwerte von selbst genutzten Eigenheimen und zugleich eine Erhöhung der Pauschalabzüge für den Liegenschaftsunterhalt. Damit soll die durch einen Bundesgerichtsentscheid bewirkte Steuererhöhung für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer wieder reduziert werden. Weil die Anliegen der Initiative mehrheitlich umgesetzt wurden, ist die Initiative zurückgezogen worden.

Die Umrechnungssätze für die Eigenmietwerte wurden unverändert aus der Initiative übernommen. Diese betragen 64 Prozent einer vergleichbaren Marktmiete, was als bundesrechtskonform beurteilt wird. Zudem werden die Pauschalabzüge für den Liegenschaftsunterhalt in vertretbarem Umfang erhöht: Es sind im Gegenvorschlag Ansätze von 20 Prozent und 25 Prozent vorgesehen, wie sie auch in anderen Kantonen anzutreffen sind. Der Gegenvorschlag sieht eine kurze Rückwirkung auf den 1. Januar 2018 vor.

## Die Vorlage im Detail

### Eigenmietwerte

Die der Initiative entnommenen Werte der Eigenmietwert-Tabelle wurden durch einen externen Immobilienspezialisten analysiert. Die Überprüfung erfolgte anhand von vermieteten Einfamilienhäusern und Wohnungen im Stockwerkeigentum im Kanton Basel-Landschaft. Das Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Marktmiete liegt für die untersuchten Objekte insgesamt bei 63,9 Prozent. Das vom Bundesgericht vorgegebene Ziel von mindestens 60 Prozent einer vergleichbaren Marktmiete wird somit eingehalten.

### Korrektur bei Eigenmietwerten unter 60 Prozent

In der Verordnung soll festgelegt werden, wie eine Überprüfung vorzunehmen ist, um die gemäss Tabelle berechneten Eigenmietwerte im Einzelfall

zu überprüfen. Bisher haben sich Korrekturen eher zufällig ergeben, was vom Bundesgericht als unzureichend beanstandet wurde. Eine systematische Überprüfung soll nun die Einhaltung der 60-Prozent-Grenze sicherstellen. Die Wohnfläche des jeweiligen Objekts, multipliziert mit einem durchschnittlichen Quadratmeter-Mietpreis pro Gemeinde, ergibt einen vergleichbaren Marktmietwert. Wenn 60 Prozent dieses Werts über dem Eigenmietwert gemäss Tabelle liegen, muss dieser im Einzelfall von Amtes wegen auf 60 Prozent erhöht werden. Individuelle «Ausreisser» nach unten können auf diese Weise systematisch korrigiert werden, wie es das Bundesgericht verlangt.

#### **Versand Liegenschaftsblatt**

Die Steuerverwaltung muss den Steuerpflichtigen jedes Jahr ein Informationsschreiben mit Angaben zu den individuellen Liegenschaftswerten zustellen. Dieses Liegenschaftsblatt dient als Hilfe zum Ausfüllen der Steuererklärung. Darauf sind der steuerliche Brandlagerwert, der Eigenmietwert, die Pauschalabzüge für den Liegenschaftsunterhalt sowie der Vermögenssteuerwert aufgeführt.

#### **Pauschalabzüge für Liegenschaftsunterhalt**

Die Steuergesetzänderung vom 26. März 2015 beinhaltete auch eine Reduktion der Pauschalabzüge für Liegenschaftsunterhalt und war Teil eines Gesamtpakets mit der Senkung der Eigenmietwerte. Letztere wurden jedoch durch einen Bundesgerichtsentscheid wieder aufgehoben. Der einseitige Verzicht auf eine Senkung der Eigenmietwerte unter Beibehaltung der reduzierten Pauschalabzüge war aber politisch nicht gewollt. Deshalb rechtfertigt sich die vorgeschlagene Erhöhung der Pauschalabzüge. Für Gebäude mit einem Alter unter 10 Jahren beträgt der Abzug statt 12 Prozent neu 20 Prozent. Für Gebäude mit einem Alter über 10 Jahren beträgt der Abzug statt 24 Prozent neu 25 Prozent.

#### **Energiesparmassnahmen**

Das im Rahmen der Energiestrategie 2050 beschlossene Energiegesetz des Bundes beinhaltet auch steuerliche Änderungen. Neu können Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau als Unterhaltskosten abgezogen werden. Zudem können Aufwendungen für energetische Investitionen und

Rückbaukosten auf maximal zwei nachfolgende Steuerperioden übertragen werden, wenn sie im betreffenden Jahr nicht vollständig abgezogen werden konnten. Diese Neuerung ist zwingender Natur, darf aber erst auf den 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt werden.

#### **Keine Nachbesteuerung bei Veräusserung einer ausserkantonalen Ersatzliegenschaft**

Gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung gilt im interkantonalen Verhältnis, dass beim Verkauf einer selbst bewohnten Ersatzliegenschaft immer der letzte Kanton (Zuzugskanton) sowohl den Grundstückgewinn «seiner» Liegenschaft besteuern darf als auch denjenigen der ausserkantonalen Liegenschaft (Wegzugskanton), der aufgrund einer Ersatzbeschaffung aufgehoben wurde. Die bestehende Bestimmung über die Nachbesteuerung muss deshalb aufgehoben werden.

#### **Arbeitszimmerabzug**

Neu wird im Steuergesetz der Abzug eines privaten Arbeitszimmers speziell erwähnt. Dieser war bisher in den allgemeinen Berufsauslagen enthalten. Die Voraussetzungen dafür und die Berechnung des Abzugs werden jedoch in der Verordnung festgelegt, wie dies bisher schon der Fall war.

## Stellungnahme des Regierungsrats

### Problematik der Eigenmietwerte

Die Besteuerung des Eigenmietwerts ist zwar umstritten, und dessen Bewertung oder sogar Abschaffung führt allseits zu Diskussionen. Solange aber auf Bundesebene keine Abschaffung beschlossen wird, muss diese Form der Besteuerung der Eigennutzung von Wohneigentum beibehalten werden, wenn auch in gewollt massvoller Höhe.

Der Regierungsrat liess die in der Initiative vorgeschlagenen Eigenmietwerte durch ein unabhängiges Unternehmen punkto Zielerreichung überprüfen. Diese Untersuchung hat ein Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Marktmiete von insgesamt 64 Prozent ergeben. Das vom Bundesgericht vorgegebene Ziel von mindestens 60 Prozent einer vergleichbaren Marktmiete wird folglich eingehalten.

### Korrekturen im Einzelfall

Es muss festgelegt werden, wie eine systematische Überprüfung vorzunehmen ist, um gewährleisten zu können, dass im Einzelfall kein Eigenmietwert unter die Grenze von 60 Prozent einer vergleichbaren Marktmiete fallen kann. Eine solche Überprüfungsmethode soll mittels Delegation in der Verordnung geregelt werden, da es sich mehrheitlich um eine rein technische und detaillierte Bestimmung handelt.

### Konforme Pauschalabzüge

Die Erhöhung der Pauschalabzüge nimmt Rücksicht auf die damalige Reduktion von 25 Prozent auf 12 Prozent, die jetzt auf ein Niveau von 20 Prozent angehoben wird für Gebäude mit einem Alter unter 10 Jahren. Für Gebäude mit einem Alter über 10 Jahren fällt die Erhöhung deutlich geringer aus: von 24 Prozent auf neu 25 Prozent. Ein höherer Abzug, wie dies früher lange mit 30 Prozent der Fall war, wird aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als höchst kritisch beurteilt und deshalb abgelehnt.

### Frage der Rückwirkung

Der Landrat hat die Inkraftsetzung per 1. Januar 2018 beschlossen. Damit ist nur eine kurze Rückwirkung verbunden. Dadurch können Vollzugsprobleme bei der Veranlagung vermieden werden, weil die Veranlagung der Steuerperiode 2018 – mit Ausnahme der Todesfälle oder Wegzüge ins Ausland – erst im Frühjahr 2019 mit der Abgabe der Steuererklärung für das Jahr 2018 beginnt.

### Fazit

Der Regierungsrat unterstützt den vom Landrat punktuell abgeänderten Gegenvorschlag und beurteilt die darin geregelte Wohneigentumsbesteuerung als verfassungskonform.

### Beschluss und Empfehlung

Der Landrat hat am 28. Juni 2018 mit 58:15 Stimmen bei 4 Enthaltungen die Initiative abgelehnt und den Gegenvorschlag angenommen. Die Initiative wurde am 9. August 2018 zurückgezogen.

Regierungsrat und Landrat empfehlen den Stimmberechtigten, die von ihnen ausgearbeitete Änderung des Steuergesetzes anzunehmen.

### Weiterführende Links

[www.bger.ch](http://www.bger.ch) (BGE 2C\_519/2015 vom 12. Januar 2017 betreffend Steuergesetzänderung)

Landratsvorlage 2018-316 (Gegenvorschlag)

Landratsvorlage 2017-588 (Rechtsgültigkeit)



## Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz)

Änderung vom 28. Juni 2018

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

### I.

Der Erlass SGS 331 (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974) (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

#### § 27<sup>ter</sup> Abs. 5 (geändert), Abs. 6 (geändert), Abs. 7 (geändert), Abs. 8 (geändert), Abs. 10 (neu)

<sup>5</sup> Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von CHF 20000 beträgt der Eigenmietwert 63,23 %. Für jeden um CHF 100 höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Satz gemäss nachstehender Tabelle:

Tabelle geändert:

von CHF	bis CHF	um je %	auf %
20001	26000	0,192963 %	51,65 %
26001	35000	0,085751 %	43,93 %
35001	46000	0,067110 %	36,55 %
46001	61000	0,040663 %	30,45 %
61001	78000	0,017287 %	27,51 %
78001	99000	0,012380 %	24,91 %
99001	122000	0,007468 %	23,19 %
122001	203000	0,002373 %	21,27 %
203001	290000	0,001963 %	19,56 %
290001	435000	0,001702 %	17,09 %

Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über CHF 435000 beträgt der Eigenmietwert einheitlich CHF 74 340. Dieser Absatz 5 und der nachfolgende Absatz 6 sollen sicherstellen, dass die aufgrund der vorstehenden Tabelle

berechneten Eigenmietwerte im Einzelfall den marktüblichen Mietwert von 60 % nicht unterschreiten.

<sup>6</sup> Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert umfasst einen Bereich zwischen mindestens 60 % und maximal 65 % des marktüblichen Mietwertes. Liegt dieser aber im Einzelfall trotzdem nachweislich unter 60 %, so wird er von Amtes wegen auf 60 % erhöht. Das entsprechende Verfahren regelt der Regierungsrat in einer Verordnung. Diese umschreibt den Begriff des marktüblichen Mietwertes.

<sup>7</sup> Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass der Eigenmietwert des von ihm selbst genutzten Wohneigentums mehr als 60 % des marktüblichen Mietwertes beträgt, so beträgt der Eigenmietwert 60 % des marktüblichen Mietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung. Diese umschreibt insbesondere auch sachgerechte und für den Steuerpflichtigen praktikable Kriterien für den von diesem zu erbringenden Nachweis.

<sup>8</sup> Der Regierungsrat überprüft nach Ablauf von 6 Jahren anhand einer repräsentativen Erhebung, ob aufgrund veränderter Marktverhältnisse eine Anpassung der Korrekturfaktoren und der in Absatz 5 aufgeführten Umrechnungssätze vorgenommen werden muss. Die nächste Überprüfung erfolgt im Kalenderjahr 2024.

<sup>10</sup> Die kantonale Steuerverwaltung stellt den betroffenen Steuerpflichtigen jedes Jahr ein Informationsschreiben mit den jeweils aktuellen Angaben zu den individuellen Liegenschaftswerten zu. Aus diesem müssen der steuerliche Brandlagerwert und diejenigen weiteren Zahlen betreffend die Liegenschaft hervorgehen, welche die betroffenen Steuerpflichtigen für die Einreichung ihrer Steuererklärungen benötigen. Der Versand dieser Dokumente hat auch dann jährlich zu erfolgen, wenn sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben haben.

#### § 29 Abs. 1, Abs. 2 (geändert), Abs. 2<sup>bis</sup> (geändert)

<sup>1</sup> Von den steuerbaren Einkünften werden abgezogen:

- (geändert)** bei unselbständiger Erwerbstätigkeit die Erwerbsunkosten wie Kosten für Fahrten zwischen Wohn- und Arbeitsstätte bis zu einem jährlichen Maximalbetrag von CHF 6000, Mehrkosten der Verpflegung und für Schichtarbeit, die Kosten für Berufskleider, Schwerarbeit, besonderen Kleiderverschleiss, Berufswerkzeuge, Fachliteratur, die statutarischen Mitgliederbeiträge des Berufsverbandes und übrige Berufsauslagen (vorbehältlich § 29 Absatz 1 Buchstabe k<sup>ter</sup>) sowie eine zusätzliche Pauschale von CHF 500; der Umfang

dieser Erwerbsunkosten wird durch den Regierungsrat näher geregelt; zu den Erwerbsunkosten gehören insbesondere die Kosten für das private Arbeitszimmer; der Regierungsrat regelt in einer Verordnung die Voraussetzungen und die Berechnung dieses Arbeitszimmerabzugs für Mieter und für das Wohneigentum selbstnutzende Eigentümer;

<sup>2</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Der Steuerpflichtige kann für solche Liegenschaften für jede Steuerperiode anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug beträgt bei über 10-jährigen Gebäuden 25 % und bei bis zu 10-jährigen Gebäuden 20 % des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat.

<sup>2bis</sup> Bei Liegenschaften des Privatvermögens werden Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gemäss Absatz 2 gleichgestellt und können zusätzlich abgezogen werden, soweit sie auch bei der direkten Bundessteuer als abzugsfähig erklärt werden. Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Derartige Investitionskosten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den 2 nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Abziehbar sind ausserdem nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

#### **§ 75 Abs. 4 (aufgehoben)**

<sup>4</sup> *Aufgehoben.*

#### **Anhänge**

1 Vademecum **(geändert)**

#### **II.**

Keine Fremdänderungen.

#### **III.**

Keine Fremdaufhebungen.

#### **IV.**

Diese Änderung tritt mit Ausnahme von § 29 Absatz 1 Bst. a. und Absatz 2<sup>bis</sup> rückwirkend auf 1. Januar 2018 in Kraft. Die Änderung von § 29 Absatz 1 Bst. a. tritt am 1. Januar 2019 in Kraft, die Änderung von § 29 Absatz 2<sup>bis</sup> tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

Liestal, 28. Juni 2018

Im Namen des Landrats

die Präsidentin: Augstburger

der 2. Landschreiber: Kaufmann