

Ihre Vernehmlassungseinladung

17. Juni 2021

Vernehmlassungsfrist bis

30. September 2021

Datum / Unser Zeichen

30. September 2021 / ZAA/MEM

SVP Baselland Geschäftsstelle 4410 Liestal

**Per E-Mail**

Finanz- und Kirchendirektion

Herrn Michael Chiesa

4410 Liestal

[michael.chiesa@bl.ch](mailto:michael.chiesa@bl.ch)

## VERNEHMLASSUNGSANTWORT

### ÄNDERUNG DES STEUERGESETZES – ABFRAGE DER WOHNFLÄCHEN BEI DER ÜBERPRÜFUNG DER EIGENMIETWERTE

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Lauber

Sehr geehrter Herr Chiesa

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns die rubrizierte Vernehmlassungsvorlage zur Stellungnahme zukommen lassen. Wir bedanken uns für die Gelegenheit, unsere Ansichten und Vorschläge einbringen zu können.

#### Zusammenfassung der Vernehmlassungsvorlage

Die Vorlage geht unter Hinweis auf ein Urteil des Bundesgerichtes vom 12. Januar 2017 von der Notwendigkeit einer systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte aus, um sicherzustellen, dass die Eigenmietwertbesteuerung von Liegenschaften und Stockwerkeigentum auch im Einzelfall nicht unter 60 % zu liegen kommt. Für eine solche systematische Überprüfung der Eigenmietwerte fehlten der kantonalen Steuerverwaltung jedoch aktuell die massgeblichen Daten. Die Vernehmlassungsvorlage schlägt sodann die Schliessung dieser Lücke mittels der Erhebung der Nettowohnfläche und Anzahl Zimmer von selbstbewohnten Liegenschaften und Stockwerkeigentumseinheiten vor.

#### Position der SVP Baselland

**Die SVP Baselland lehnt die Vernehmlassungsvorlage ab.** Dies aus den nachfolgenden Gründen:

##### 1. Keine Datenerhebung bei Mietern

Die vorgesehene Massnahme ist zur Erreichung des angestrebten Zweckes von vornherein ungeeignet: Die Erhebung der Nettowohnfläche und Anzahl Zimmer von selbstgenutzten Liegenschaften und Stockwerkeigentumseinheiten ist nämlich nicht Selbstzweck, sondern soll gemäss Vorlage dazu dienen, dass sich präzisere Aussagen zum Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Marktmiete tätigen liessen. Die

Erreichung dieses Zieles würde es aber erforderlich machen, nicht nur bei selbstgenutztem Wohneigentum, sondern auch bei ge-/vermietetem Wohnraum eine entsprechende Erhebung vorzunehmen, um zumindest einigermaßen angenäherte Vergleichsdaten zu erhalten. Dies ist jedoch offenkundig gerade nicht vorgesehen. So wie es von der Vorlage vorgesehen ist, würde vielmehr nur das selbstgenutzte Wohneigentum näher beleuchtet, die Vergleichsgrösse jedoch nicht. Demzufolge liessen sich selbst nach Durchführung der von der Vorlage geplanten, aufwändigen Erhebungen keine verlässlicheren Aussagen zum Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Marktmiete machen. Stattdessen schafft die Vorlage die immanente Gefahr, dass anschliessend Äpfel mit Birnen verglichen werden, indem etwa von einem durchschnittlichen Mietzins ausgegangen wird, welcher seinerseits auf inkorrekten Quadratmeterangaben basiert.

---

## 2. Selbstdeklaration führt nicht zu präziseren Daten

Die Vorlage sieht vor, die benötigten Angaben mittels einer Selbstdeklaration der Eigentümer von Liegenschaften und Stockwerkeigentumseinheiten zu erheben. Nebst der obenstehenden Problematik, dass dies nur die Nutzer von Wohneigentum und eben nicht auch die Mieter betreffen würde, lässt sich nicht ernstlich behaupten, dass die so erhobenen Daten in jedem Fall zu einer präziseren Einschätzung führen als die bisher bereits vorhandenen. Abgesehen davon, dass diverse Wohneigentümer gar nicht dazu in der Lage sein dürften, ganz präzise Flächenangaben zu den von ihnen bewohnten Liegenschaften zu liefern (etwa weil keine genauen Pläne mehr vorhanden sind), droht auch die Gefahr, dass ehrliche Steuerpflichtige, welche korrekte oder gar zu hohe Flächenangaben machen, benachteiligt werden zugunsten von jenen, die absichtlich oder unabsichtlich eine bei gleichem Brandlagerwert effektiv zu tiefe Fläche deklarieren. Wenn schon müssten sämtliche Liegenschaften (egal ob vermietet oder selbstbewohnt) von Amtes wegen vermessen werden. Dass dies völlig unverhältnismässig wäre und insbesondere in keiner Relation zu allenfalls daraus resultierenden Mehreinnahmen stünde, versteht sich von selbst und bedarf an dieser Stelle keiner weiteren Ausführungen. Schliesslich ist stark zu bezweifeln, inwieweit Nettowohnfläche und Zimmeranzahl überhaupt als sachdienliches Bewertungskriterium von Marktmietwerten herangezogen werden können. Neben den wertbeurteilungsmässig massgeblichen Kriterien der örtlichen Lage einer Wohneinheit und deren Erschliessung, ihrer Bausubstanz und ihrem Ausbaustandard, dürfte die Anzahl der Räume und deren Nettoflächen stark vernachlässigbare wenn nicht gar gänzlich ungeeignete bzw. sogar irreführende Elemente darstellen.

---

## 3. Bestrebungen auf Bundesebene zur Abschaffung des Eigenmietwertes

Bekanntlich laufen gegenwärtig auf Ebene des Bundes Gesetzgebungsprojekte, welche die gänzliche (selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz und selbstgenutzte Zweitwohnungen) oder zumindest teilweise (selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz) 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.

Wir danken Ihnen für die geschätzte Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen  
**SVP Baselland**

Dominik Straumann  
*Parteipräsident*

Peter Riebli  
*Fraktionspräsident*