



An den Grossen Rat

16.5164.04

16.5166.04
16.5168.04

FD/P165164, P165166, P165168

Basel, 16. März 2022

Regierungsratsbeschluss vom 15. März 2022

Bericht zu den Motionen

- **Thomas Strahm und Konsorten betreffend „Besteuerung des Eigenmietwerts ohne Berücksichtigung des Landwerts“**
- **Katja Christ und Konsorten betreffend „Besteuerung des Eigenmietwerts: Berücksichtigung energetische Sanierung“**
- **Christophe Haller und Konsorten betreffend „Besteuerung des Eigenmietwerts zu 60% des Marktwerts“**

Der Grosse Rat hat an seinen Sitzungen vom 16. November 2016 und vom 7. Dezember 2016 die nachstehenden Motionen Thomas Strahm und Konsorten, Katja Christ und Konsorten sowie Christophe Haller und Konsorten dem Regierungsrat überwiesen.

Motion Thomas Strahm und Konsorten:

„In Beantwortung der Interpellation Haller betreffend Neubewertung der Liegenschaft für selbstgenutztes Wohneigentum (Geschäftsnummer 16.5026) verweist der Regierungsrat unter anderem auch auf die kantonalen Berechnungsgrundlagen gemäss Steuergesetz: Im Kanton Basel-Stadt wird der Eigenmietwert für selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) auf der Basis des Vermögenssteuerwertes ermittelt. Für den Vermögenssteuerwert von selbstgenutzten Liegenschaften ist nach § 46 Abs. 4 StG der Realwert massgebend. Wie der Realwert bestimmt wird, regelt die Steuerverordnung (StV): Gemäss § 51 StV setzt sich der Realwert aus dem Gebäudewert und dem Landwert (Abs. 1) zusammen. Als Gebäudewert gilt der (indexierte) Gebäudeversicherungswert unter angemessener Berücksichtigung der zustandsabhängigen Altersentwertung gemäss Gebäudeversicherung. Die Altersentwertung beträgt maximal 50 Prozent des Gebäudeversicherungswerts (Abs. 2). Der Landwert entspricht dem relativen Landwert.

Diese Berechnungsweise mag richtig sein für die Berechnung der Vermögenssteuern. Für die Berechnung der Eigenmietwerte führt diese Berechnung aber zu verzerrten und unrichtigen Werten. Es ist nicht einzusehen, wieso der Landwert für die Berechnung des Eigenmietwerts herangezogen wird. So berechnet beispielsweise der Kanton Basel-Landschaft den Eigenmietwert ausschliesslich auf dem Gebäudewert. Dies ist auch richtig so, da es nicht sein kann, dass die Grösse der Land- und Gartenfläche den Eigenmietwert beeinflusst. Der Verzicht auf die Berücksichtigung des Landwerts ist auch nur folgerichtig, da die Kosten für die Nutzung dieses Landanteils steuerlich nicht abzugsfähig sind.

In der Interpellationsbeantwortung stellt der Regierungsrat auch fest, dass der Bruttowert der Eigennutzung der Marktmiete der selbst genutzten Liegenschaft entsprechen sollte. Der Regierungsrat verweist auch auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach der Wert der Eigennutzung einem Preis zu entsprechen habe, zu dem ein Dritter eine Liegenschaft unter gleichen Verhältnissen gemietet hätte. Gleichzeitig räumt er aber ein, dass mit Blick auf die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV die Eigenmietwerte meist tiefer angesetzt würden als der Marktwert. Gemäss Bundesgericht dürfen die Eigenmietwerte im Einzelfall 60% des Marktwerts nicht unterschreiten.

Da es auch nicht zutrifft, dass alle Mieter eine Marktmiete bezahlen, ist eine Limitierung des Eigenmietwerts nach oben nicht abwegig. Sowohl private Eigentümer wie auch Genossenschaften bieten Mieten an, die unterhalb der Marktmiete liegen, die beispielsweise gemäss Mietpreisraster statistisch erhoben werden. Gemäss eigenen Angaben der Genossenschaften liegen ihre Mietzinse 30% unter den Marktmieten. Diese Mietzinspolitik wird unter anderem aufgrund einer aktiven Förderungspolitik durch den Kanton, auch finanzieller Natur, ermöglicht.

Die Motionärinnen und Motionäre bitten den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine Änderung des Steuergesetzes vorzulegen, wonach auf die Berücksichtigung des Landwerts bei der Berechnung des Eigenmietwerts verzichtet wird und die Altersentwertung nach den herkömmlichen Regeln ohne Beschränkung auf 50% des Gebäudeversicherungswerts berechnet wird. Zudem darf der Eigenmietwert 60% des auf diese Weise ermittelten Werts nicht überschreiten.“

Thomas Strahm, Christophe Haller, Michel Rusterholtz, Katja Christ, Beatrice Isler

Motion Christophe Haller und Konsorten:

„In Beantwortung der Interpellation Haller betreffend Neubewertung der Liegenschaft für selbstgenutztes Wohneigentum (Geschäftsnummer 16.5026) stellt der Regierungsrat fest, dass der Mietwert der eigenen Wohnung, der sog. Eigenmietwert, kein fiktives, sondern ein echtes (Natural-) Einkommen in der Höhe des Mietzinses darstelle, den der Eigentümer bei der Vermietung seiner Liegenschaft erzielen könnte. Der Grundeigentümer, der sein Haus oder seine Wohnung selber bewohne, spare auf diese Weise Mietkosten. Der geldwerte Vorteil oder Nutzen, der ihm zukomme, liege in der Miete, die er als Mieter für eine gleichwertige Liegenschaft entrichten müsste oder die er für seine Liegenschaft als Vermieter verlangen könnte. Der Bruttowert der Eigennutzung sollte deshalb der Marktmiete der selbst genutzten Liegenschaft entsprechen. Der Regierungsrat verweist auch auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach der Wert der Eigennutzung einem Preis zu entsprechen habe, zu dem ein Dritter eine Liegenschaft unter gleichen Verhältnissen gemietet hätte. Für die Festsetzung des Mietwertes nach Marktwerten spreche auch das Gebot der rechtsgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen: Der Mieter müsse für seine Wohnung eine Marktmiete entrichten. Die steuerliche Gleichbehandlung fordere ein Gleiches für den Eigentümer, umso mehr, als er die mit der Liegenschaft verbundenen Kosten in ihrer effektiven Höhe oder wenn für ihn günstiger mit einer Pauschale abziehen könne. Immerhin räumt der Regierungsrat ein, dass im schweizerischen Steuerrecht die Eigenmietwerte meist tiefer angesetzt würden als der Marktwert. Damit werde den Anliegen der in Art. 108 BV verankerten Wohneigentumsförderung Rechnung getragen. Der Förderung des Wohneigentums seien nach der bundesgerichtliche Rechtsprechung allerdings Grenzen gesetzt, um eine rechtsgleiche Besteuerung der Mieter und der Wohneigentümer nicht zu stark zu beeinträchtigen. Die Eigenmietwerte dürften im Einzelfall 60% des Marktwerts nicht unterschreiten.

Die Antworten und Annahmen des Regierungsrats gehen von falschen Voraussetzungen aus und widersprechen den eigenen politischen Bestrebungen. Es trifft keinesfalls zu, dass alle Mieter eine Marktmiete bezahlen. Sowohl private Eigentümer wie auch Genossenschaften bieten Mieten an, die unterhalb der Marktmiete liegen, die beispielsweise gemäss Mietpreisraster statistisch erhoben werden. Gemäss eigenen Angaben der Genossenschaften liegen ihre Mietzinse 30% unter den Marktmieten. Diese Mietzinspolitik wird unter anderem aufgrund einer aktiven Förderungspolitik durch den Kanton, auch finanzieller Natur, ermöglicht. Es ist somit weder verfassungswidrig noch abwegig, wenn auch im Bereich des Eigenheims über die kantonale Steuergesetzgebung eine Förderung stattfindet.

Die Motionärinnen und Motionäre bitten deshalb den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine Änderung des Steuergesetzes vorzulegen, wonach die Besteuerung des Eigenmietwerts 60% des Marktwerts weder unter- noch überschreiten darf. Dies hat für den Eigenmietwert sowohl im Bereich des selbstgenutzten Liegenschaften (EFH, STWE) wie auch bei der Nutzung einer Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus zu gelten.“

Christophe Haller, Katja Christ, Michel Rusterholtz, Thomas Strahm, Beatrice Isler

Motion Katja Christ und Konsorten:

„In Beantwortung der Interpellation Haller betreffend Neubewertung der Liegenschaft für selbstgenutztes Wohneigentum (Geschäftsnummer 16.5026) verweist der Regierungsrat unter anderem auch auf die kantonalen Berechnungsgrundlagen gemäss Steuergesetz: Im Kanton Basel-Stadt wird der Eigenmietwert für selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) auf der Basis des Vermögenssteuerwertes ermittelt. Er beträgt gemäss Steuerverordnung 4% des Vermögenssteuerwertes. Für den Vermögenssteuerwert von selbstgenutzten Liegenschaften ist nach § 46 Abs. 4 StG der Realwert massgebend. Gemäss § 51 StV setzt sich der Realwert aus dem Gebäudewert und dem Landwert (Abs. 1) zusammen. Als Gebäudewert gilt der (indexierte) Gebäudeversicherungswert unter angemessener Berücksichtigung der zustandsabhängigen Altersentwertung gemäss Gebäudeversicherung. Die Altersentwertung beträgt maximal 50 Prozent des Gebäudeversicherungswerts (Abs. 2). Der Landwert entspricht dem relativen Landwert. Der relative Landwert leitet sich aus dem absoluten Landwert gemäss Bodenwertkatalog ab und berücksichtigt die altersabhängige Nutzungsintensität des Grundstücks durch einen prozentualen Einschlag.

Diese Berechnungsweise mag richtig sein für die Berechnung der Vermögenssteuern. Für die Berechnung der Eigenmietwerte führt diese Berechnung aber zu verzerrten und ungerechten Werten. So werden die Bestrebungen des Regierungsrats im Bereich der Förderung von erneuerbaren Energien torpediert. Die Abkehr von fossilen Energieträgern zu erneuerbaren Energien erfolgt hauptsächlich über Investitionen im Bereich von Sonnenkollektoren und Photovoltaik. Diese Anlagen sind feste Bestandteile des Gebäudes und werden von der Gebäudeversicherung Basel-Stadt mitversichert. Dadurch erfährt die Liegenschaft eine Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts. Da dieser Grundlage für die Berechnung des Vermögenssteuerwertes bildet, von welchem wiederum der Eigenmietwert berechnet wird, führen solche Investitionen im Endeffekt zu einer Erhöhung des Eigenmietwerts. Dies kann nicht Absicht der Förderung von erneuerbaren Energien sein.

Die Motionärinnen und Motionäre bitten den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine Änderung des Steuergesetzes vorzulegen, wonach Investitionen im Bereich der erneuerbaren Investitionen nicht zu einer Erhöhung des Eigenmietwerts führen.“

Katja Christ, Beatrice Isler, Michel Rusterholtz, Christophe Haller, Thomas Strahm

1. Ausgangslage

1.1 Beschlüsse des Grossen Rates

Mit Schreiben vom 7. Januar 2021 hat der Regierungsrat dem Grossen Rat einen Zwischenbericht vorgelegt. Mit den Beschlüssen GRB 27/01/30.1G (Motion Strahm und Konsorten), GRB 27/01/30.2G (Motion Christ und Konsorten) und GRB 21/07/30.3G (Motion Haller und Konsorten) vom 10. Februar 2021 hat der Grosse Rat die Motionen entgegen den Anträgen des Regierungsrates stehengelassen und dem Regierungsrat mit Frist von einem Jahr überwiesen.

1.2 Entwicklung auf Bundesebene

Das Bundesparlament berät zurzeit eine tiefgreifende Reform der Wohneigentumsbesteuerung. Der Kanton muss die neuen Bundesvorgaben nachvollziehen. Die nachfolgende Tabelle 1 fasst die Entwicklung auf Bundesebene zusammen.

Tabelle 1: Entwicklung auf Bundesebene

| | |
|--------------------|--|
| 2. Februar 2017 | Parlamentarische Initiative (Pa.lv.) 17.400 zur Abschaffung des Eigenmietwerts („Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“) |
| 28. Mai 2021 | Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) legt ihren Entwurf über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vor. |
| 21. September 2021 | Der Ständerat stimmt dem grundsätzlichen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zu. Die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz soll auf Bundes- und Kantonebene abgeschafft werden. |
| 2022 | Frühestmöglicher Beschluss des Nationalrates |

Der Ständerat beschloss am 21. September 2021, die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz auf Bundes- wie auf Kantonebene aufzuheben. Gleichzeitig sollen bei diesen Liegenschaften die Abzüge teilweise aufgehoben werden. Insbesondere sollen nach dem Willen des Ständerates Schuldzinsen, die Gewinnungskosten darstellen, weiterhin abzugsfähig sein. Der Schuldzinsenabzug soll im Umfang von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge weiterhin erlaubt sein. Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten sollen sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene weiterhin möglich bleiben, ausserdem sieht der Ständerat neu einen befristeten Ersterwerberabzug vor.

Im Gegensatz dazu sollen selbstbewohnte Zweitliegenschaften sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene wie bis anhin versteuert werden, ebenso die Einnahmen aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften.

Bei Redaktionsschluss dieses Berichts steht die Behandlung des Geschäfts im Nationalrat noch bevor.

1.3 Weiteres Vorgehen

Die Beschlüsse des Bundesparlaments haben Folgen auf das weitere Vorgehen in Bezug auf die in diesem Bericht behandelten Motionen.

Sollte die Reform gemäss Beschlüssen des Ständerates in Kraft treten, wird die Besteuerung des Eigenmietwerts am Erstwohnsitz hinfällig. Zugleich müssten zahlreiche Abzüge gemäss den neuen bundesrechtlichen Vorgaben angepasst werden. Parallel dazu bliebe der Eigenmietwert für selbstbewohnte Zweitliegenschaften erhalten.

Im aktuellen Stand ist der Ausgang des Geschäfts auf Bundesebene völlig offen. Es ist denkbar, dass weitere Anpassungen erfolgen und der Eigenmietwert abgeschafft wird. Es ist aber ebenso denkbar, dass alles beim Alten bleibt.

Die Besteuerung von selbstbewohntem Wohneigentum ist nach bisheriger Ansicht des Grossen Rates und des Regierungsrates revisionsbedürftig. Der Revisionsbedarf bleibt bestehen, selbst wenn auf Bundesebene der Eigenmietwert abgeschafft würde: Der Eigenmietwert für Zweitwohnungen und Vermögenssteuerwerte blieben bestehen.

Es macht wenig Sinn, während einer laufenden, derart weitgehenden Bundesreform dem Grossen Rat einen ausgearbeiteten Ratschlag vorzulegen. Sollte die Bundesreform kommen, müssten die Bestimmungen betreffend Wohneigentumsbesteuerung zum zweiten Mal innert kurzer Zeit umfassend revidiert werden.

Aus diesem Grund legt der Regierungsrat mit dem vorliegenden Bericht dem Grossen Rat eine Auslegeordnung über die Umsetzung der hängigen Motionen vor. Darüber hinaus sind die Arbeiten an der dafür notwendigen Gesetzesrevision und Vorbereitungsarbeiten an den Systemen bereits eingeleitet. Sie werden so ausgestaltet, dass die Änderungen auf Bundesebene rechtzeitig eingearbeitet werden können.

2. Aktueller Stand der Wohneigentumsbesteuerung in Basel-Stadt

2.1 Heutiges System

2.1.1 Vermögenssteuerwert

Selbstgenutzte Liegenschaften werden in Basel-Stadt heute auf der Basis des so genannten Realwertes bewertet. Dieser setzt sich zusammen aus dem Gebäudewert und dem Landwert.

Als Gebäudewert gilt der indexierte Gebäudeversicherungswert unter angemessener Berücksichtigung der von der Gebäudeversicherung festgestellten zustandsabhängigen Altersentwertung. Um nicht nur der Bausubstanz, sondern auch anderen Aspekten Rechnung zu tragen, wird die von der Gebäudeversicherung festgestellte Altersentwertung von der Steuerverwaltung um 50 Prozent zugunsten der Steuerpflichtigen zusätzlich gewichtet. Ausserdem wird die Zeitspanne seit der letzten Revisionsschätzung bis zum Bewertungsstichtag (Indexierungszeitpunkt) mit 0.5 Prozentpunkten pro Kalenderjahr berücksichtigt. Der Abzug für die Altersentwertung beträgt jedoch maximal 50 Prozent des Gebäudeversicherungswerts.

Als Landwert gilt der so genannte relative Landwert. Er leitet sich aus dem absoluten Landwert ab. Der absolute Landwert wird von der Bodenbewertungsstelle des kantonalen Grundbuch- und Vermessungsamts ermittelt und richtet sich nach den durchschnittlichen Verkaufspreisen, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in derselben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor dem Bewertungsstichtag bezahlt wurden. Für die Berechnung der absoluten Landwerte stehen der Bodenbewertungsstelle alle im Kanton Basel-Stadt erfolgten Transaktionspreise von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Verfügung. Aus diesen Vergleichswerten werden die durchschnittlichen Landwerte pro Strassenzug, Wohnblock oder Wohnbezirk bestimmt. Die ermittelten Landwerte werden zudem mit Plausibilisierungsberechnungen, Stockwerkeigentumspreisen, Landwerten aus vorhergehenden Jahren sowie weiteren Auswertungen und Quervergleichen geprüft und, falls angezeigt, angepasst. Die absoluten Landwerte hängen neben der Lage stark von der auf einer Parzelle möglichen Nutzung ab. Deshalb erfolgt die Festlegung der Landwerte unter Bezug auf die jeweiligen Bauzonen. Zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten wird auf den Landwerten ein prozentualer Abzug von 10 Prozent gewährt.

Der relative Landwert wird in Prozenten des absoluten Landwertes ausgedrückt. Er berücksichtigt auf schematische Weise die Nutzung einer Liegenschaft. Mit zunehmendem Gebäudealter nimmt die Ausnutzung des Bodens fortlaufend ab. Der relative Landwert ist bei Gebäuden mit einem Alter zwischen 30 bis 70 Jahren am tiefsten; bei noch älteren Liegenschaften nimmt er infolge der zunehmenden Neubauwahrscheinlichkeit wieder zu. Liegenschaften, die mehr als 100 Jahre alt sind, unter Denkmalschutz stehen oder sich in der Schutz- oder Schonzone befinden, werden einer gesonderten Bewertung unterstellt.

2.1.2 Eigenmietwert

Der Vermögenssteuerwert bildet die Grundlage für die Berechnung des Eigenmietwerts. Dieser berechnet sich durch Multiplikation des Vermögenssteuerwerts mit dem Eigenmietwertsatz. Der anzuwendende Eigenmietwertsatz wird für jede Steuerperiode neu berechnet. Er besteht aus dem Referenzzinssatz für Hypotheken bei Beginn der Steuerperiode und einem Zuschlag von 1.75 Prozent. Er beträgt höchstens 4.5 Prozent. Für die kantonale Einkommenssteuer der Steuerperiode 2021 beträgt der Eigenmietwertsatz 3 Prozent, für die direkte Bundessteuer 4 Prozent. Der Eigenmietwertsatz ist an den Referenzzinssatz gekoppelt und kann sich deshalb jedes Jahr verändern.

2.2 Analyse der Bewertungen heutigen Systems

Das Bundesgericht verlangt, dass der Eigenmietwert in jedem Einzelfall 60 Prozent des Marktwerts nicht unterschreiten darf. Andererseits verlangen die Motionen Haller und Strahm, dass der Eigenmietwert im Einzelfall 60 Prozent des Marktwerts nicht überschreiten soll.

Aus der unter 2.1 dargelegten Methodik lässt sich jedoch kein direkter Zusammenhang zu den Marktwerten ableiten. Insbesondere in den vergangenen Jahren war die Marktentwicklung derart dynamisch, dass sie vom beschriebenen System nicht direkt erfasst wird.

Wüest Partner hat deshalb im Auftrag des Finanzdepartements im Jahr 2020 die damals aktuellen Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte im Vergleich zu den Marktwerten analysiert. Damit sollte ein erster Eindruck über die aktuellen Verhältnisse und Erkenntnisse für die Umsetzung der Motionen gewonnen werden. Wüest Partner weist darauf hin, dass der Vergleich erst eine grobe Übersicht über das Verhältnis der steuerlichen Werte zu den jeweiligen Marktwerten ermöglicht. Die Studie liegt diesem Bericht bei.

Gemäss der externen Analyse lagen im Jahr 2020 im Kanton Basel-Stadt die *Vermögenssteuerwerte* – basierend auf dem groben Vergleich – im Segment der Einfamilienhäuser im Median bei etwa 40 bis 60 Prozent der Marktwerte. Bei den Eigentumswohnungen lagen die Vermögenssteuerwerte bei rund 15 bis 35 Prozent der Marktwerte.

Die *Eigenmietwerte* lagen gemäss der Analyse bei den Einfamilienhäusern im Median zwischen 40 und 70 Prozent der Marktwerte. Bei den Eigentumswohnungen ergibt sich je nach Vergleichsmethodik eine Streuung von 25 bis zu 95 Prozent der Marktwerte.

Aus der Analyse lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Erstens: Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte in Basel-Stadt liegen im Median zu tief. Das Bundesgericht und auch die Motion Haller verlangen, dass die 60 Prozent des Marktwerts beim Eigenmietwert in jedem Einzelfall erreicht werden sollen. Diese Anforderung wird gemäss der – ersten und groben – Analyse nicht erreicht. Dies ist nicht überraschend, wenn man bedenkt, dass sich der Markt seit der letzten Neubewertung dynamisch entwickelt hat. Wenn sich der Markt stark bewegt, wie das seit einigen Jahren der Fall ist, dann ist der heutige Ansatz, die Bewertung sehr unregelmässig anzupassen, den Anforderungen nicht gewachsen.
- Zweitens: Im heutigen System kommt es im Vergleich zu den Marktwerten zu einer grossen Streuung. Diese Streuung kann im Einzelfall stossend sein: Manche Liegenschaften werden im heutigen System weit entfernt vom Marktwert, andere deutlich näher am Marktwert bewertet. Die Streuung deutet darauf hin, dass die Herausforderung nicht mit einer simplen Neubewertung gemäss heutigem System gelöst werden kann.

Erfolgt im heutigen System eine Erhöhung, so können zwar womöglich die unteren Eigenmietwerte in den erforderlichen Bereich von 60 Prozent angehoben werden. Somit würde den Anforderungen des Bundesgerichts Rechnung getragen. Damit würden aber auch diejenigen Werte angehoben, die bereits heute über 60 Prozent liegen – und somit die Motionen nicht erfüllt.

Nach Ansicht des Regierungsrates braucht es deshalb eine neue Methodik. Diese neue Methodik soll dazu führen, dass eine gleichmässiger Bewertung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte erfolgt.

3. Anforderungen an die Umsetzungsvarianten

Eine umfassende Revision muss nach Einschätzung des Regierungsrates folgende Anforderungen zwingend erfüllen:

1. Erfüllung der Anforderungen des Bundesrechts

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts muss der Eigenmietwert mindestens 60 Prozent der Marktmiete betragen (BGer 2C_660/2018 Erw. 3.1; BGE 124 I 145 Erw. 4d). Diese Untergrenze ergibt sich aus der Verfassung und darf auch im Einzelfall nicht unterschritten werden. Eine Umsetzungsvariante, die diese Anforderung nicht erfüllt, kommt für den Regierungsrat nicht in Frage.

2. Einbezug der Anforderungen an die Vermögenssteuerwerte

Neben den Anforderungen an die Höhe des Eigenmietwerts stellt das Bundesgericht auch Anforderungen an die Berechnungen der Vermögenssteuerwerte. Gemäss Bundesgericht muss der Vermögenssteuerwert wenigstens 70 Prozent des Marktwerts betragen (siehe aber auch den Hinweis in Kapitel 4.3 zum Modell des Kantons Bern). Es ist offen, ob Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte nach demselben oder nach einem anderen Verfahren berechnet werden. Im Rahmen einer Revision sollen aber Synergien möglichst genutzt werden und die beiden Berechnungen möglichst konsistent ausgestaltet werden können.

3. Erfüllung der überwiesenen Motion Strahm und Konsorten, soweit wie möglich

Die Motion Strahm verlangt, dass die Eigenmietwerte ohne Berücksichtigung des Landwerts und ohne Beschränkung der Altersentwertung für das Gebäude berechnet werden und 60 Prozent der auf diese Weise ermittelten Werte nicht überschreiten dürfen. Die Motion ist soweit wie möglich umzusetzen, jedoch ohne das Bundesrecht (siehe Anforderung 1) zu verletzen.

4. Erfüllung der überwiesenen Motion Haller und Konsorten, soweit wie möglich

Die Motion Haller verlangt, dass die Eigenmietwerte für selbstgenutzte Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen und auch für (nicht im Stockwerkeigentum stehende) selbstgenutzte Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus 60 Prozent des Marktwerts weder unter- noch überschreiten dürfen. In Kombination mit der bundesgerichtlichen Anforderung würde das bedeuten, dass die Revision des Eigenmietwerts mit einer neuen Berechnungsmethode *möglichst gut* 60 Prozent der Marktmiete treffen soll, soweit dies innerhalb der vom Bundesgericht gesetzten Grenzen und praktisch überhaupt möglich ist.

5. Abschreibung der überwiesenen Motion Christ und Konsorten

Die Motion Christ verlangt, dass Investitionen im Bereich der erneuerbaren Energien nicht zu einer Erhöhung des Eigenmietwerts führen dürfen.

Das geltende Recht setzt für Investitionen im Bereich der erneuerbaren Energien bereits heute steuerliche Anreize, da energiesparende und umweltschonende Investitionskosten in bestehende Gebäude bei der Kantonssteuer und direkten Bundessteuer abgezogen werden können.

Mit einem weiteren Abzug auf dem Eigenmietwert ergäbe sich eine steuerliche Doppelentlastung, die der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zuwiderlaufen würde. Der in der Motion verlangte Nichteinbezug der Aufwendungen zur rationellen Nutzung von erneuerbaren Energien in die Berechnung des Eigenmietwerts entspricht einem Steuerabzug auf dem Eigenmietwert. Das Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes sieht einen solchen Steuerabzug auf dem Eigenmietwert nicht vor. Die Umsetzung der Motion würde somit gegen Bundesrecht verstossen.

Anstelle der Investitionen im Bereich der erneuerbaren Energien kann aus energetischer Sicht weiter ein Ersatzneubau sinnvoll sein. Mit der Inkraftsetzung der Energiestrategie 2050 wurden in diesem Bereich schon neue Abzugsmöglichkeiten geschaffen: die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau und die Übertragungsmöglichkeit energiesparender und umweltschonender Investitionskosten einschliesslich der Rückbaukosten auf maximal drei Steuerperioden. Diese Abzugsmöglichkeiten wurden auch im kantonalen Recht umgesetzt. Die bestehenden Steuerabzüge sind eine von

verschiedenen Massnahmen zur Förderung von Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich.

Neben der steuerlichen Förderung existiert mit der Direktförderung ein weiteres Instrument. So hilft das von Bund und Kantonen 2010 ins Leben gerufene Gebäudeprogramm dank Fördergeldern, den Energieverbrauch des Schweizer Gebäudeparks und den CO₂-Ausstoss erheblich zu reduzieren. 299 Millionen Franken Fördergelder flossen allein 2020 in Sanierungs- und Neubauprojekte. Im Kanton Basel-Stadt bestehen Förderinstrumente und Anreize zu Gunsten erneuerbarer Energien, die der Regierungsrat sehr begrüsst¹.

Schliesslich kann das Anliegen nicht erfüllt werden, wenn gleichzeitig der Eigenmietwert möglichst 60 Prozent des Marktwerts betragen soll (Anliegen der Motion Haller), da damit bereits die untere Grenze des Zulässigen erreicht wäre. Der Regierungsrat stellt aus diesen Gründen erneut den Antrag, die Motion Katja Christ und Konsorten abzuschreiben.

6. Automatische und regelmässige Aktualisierung der Bewertungen

Die heutige unregelmässige Aktualisierung führt – wegen der in den letzten Jahren dynamischen Marktentwicklung – zu grossen Sprüngen in der Bewertung. Diese Sprünge können einerseits zu finanziellen Härten und andererseits zu fehlender Akzeptanz führen. Darüber hinaus tragen sie dazu bei, dass sich die Bewertung von den Vorgaben des Bundesgerichts entfernt. Aus diesen Gründen soll ein neues, überarbeitetes System eine regelmässige, automatische Neubewertung ermöglichen.

7. Minimierung des administrativen Aufwands für Steuerpflichtige und Behörden

Das heutige System ist administrativ aufwändig. Ein neues System soll so ausgestaltet sein, dass es sowohl auf Seiten der Steuerpflichtigen als auch auf Seiten der Verwaltung den administrativen Aufwand möglichst geringhält.

8. Lösung Übergangs- und Härtefallsystematik

Die Einführung eines neuen Systems wird bei seiner Erstanwendung aufgrund der dynamischen Marktentwicklung zwangsläufig zu Sprüngen in der Bewertung führen. Aus diesem Grund soll bei der Einführung eine geeignete Übergangsregel angewendet werden, die Sprünge abmildert. Darüber hinaus, soll im Gesetz auch eine dauerhafte Härtefallregelung enthalten sein, soweit sie für die Akzeptanz notwendig und innerhalb der Bundesvorgaben möglich ist.

4. Umsetzungsvarianten

Für die Evaluation von Umsetzungsvarianten hat das Finanzdepartement erstens die Systeme einiger anderer Kantone geprüft. Zweitens hat das Finanzdepartement andere, neuartige Methoden untersucht.

Es kommen nur Varianten von Kantonen in Frage, die bezüglich ihrer Voraussetzungen mit dem Kanton Basel-Stadt vergleichbar sind. Kantone mit rein ländlichem Umfeld haben bezüglich der Bewertung und Marktentwicklung andere Voraussetzungen als ein städtischer Kanton wie Basel-Stadt. Die zu vergleichenden Kantone sollen deshalb mindestens die Bewertungsproblematik städtischer Gebiete abdecken können. Der Regierungsrat hat sich bei der Evaluation deshalb auf den Nachbarkanton Baselland und auf Deutschschweizer Kantone mit grösseren Städten (Bern, Zürich, Luzern) fokussiert.

Kantone, deren Systeme, Modelle oder Teile davon aufgrund von Gerichtsurteilen selbst revisionsbedürftig sind, wurden nicht weiterverfolgt:

- Die Schätzungsmethode des Kantons Baselland befand das Bundesgericht 2017 in einem Beschwerdefall des Baselbieter Mieterinnen- und Mieterverbands als ungenügend und deshalb verfassungswidrig. Zwingend vorgeschrieben ist ein Eigenmietwert von mindestens 60 Prozent

¹ Siehe <http://www.aue.bs.ch/energie/foerderbeitrage.html>

des Marktmietwerts in jedem Einzelfall. Das Gericht monierte, dass diese Untergrenze in Baselland in zahlreichen Fällen unterschritten werde (vgl. BGer 2C_519/2015).

- Im Kanton Zürich sind Teile der Berechnung der Eigenmietwerte und der Vermögenssteuerwerte aufgrund Urteilen des Steuerrekursgerichts und Verwaltungsgerichts aus dem Jahr 2020 in Frage gestellt. Der Regierungsrat geht davon aus, dass die Steuerwerte erhöht werden müssen und hat bereits angekündigt, eine vertiefte Prüfung durchzuführen. Die Finanzdirektion hat ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, das eine solide Grundlage für allfällige Anpassungen des Vermögenssteuerwertes und des Eigenmietwertes bilden soll (vgl. Regierungsratsbeschluss 103/2021 des Regierungsrats des Kantons Zürich).

4.1 Kanton Bern

Der amtliche Wert wird im Kanton Bern heute in der Regel aufgrund eines Augenscheins und einer Beurteilung durch einen kantonalen Schätzer oder eine kantonale Schätzerin festgesetzt. Dabei wird den besonderen Verhältnissen jedes einzelnen Grundstückes Rechnung getragen. Die vom Schätzer oder von der Schätzerin zu einem Grundstück festgehaltenen Daten finden sich im Grundstückprotokoll ("Bewertungsdossier") wieder. Eigentümer, Eigentümerin, Nutzniesser oder Nutzniesserin können das Grundstückprotokoll auf der Verwaltung der Standortgemeinde des Grundstückes einsehen.

Da die mathematische genaue Bestimmung der Höhe des amtlichen Wertes und damit eine exakte Gleichbehandlung aller steuerpflichtigen Personen aus praktischen Gründen nicht möglich ist, ist sicherzustellen, dass sich die Bewertungen in der gewünschten Bandbreite befinden. Diese Bandbreite wird durch die Festlegung eines sogenannten Ziel-Medianwertes der amtlichen Werte in den kantonalen Schätzungsnormen bestimmt. Dabei wird das anzupeilende Verhältnis des amtlichen Werts zum Verkehrswert in Prozenten festgehalten.

Der Grosse Rat des Kantons Bern hat in der Frühlingssession 2020 einen Ziel-Medianwert von 70 Prozent für die Allgemeine Neubewertung 2020 beschlossen. Das bedeutet aber nicht, dass ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf einen amtlichen Wert von genau 70 Prozent des Verkehrswertes besteht. Vielmehr sollen möglichst viele amtlichen Werte um die 70 Prozent des Verkehrswertes betragen, wobei je die Hälfte der Fälle unter bzw. über 70 Prozent zu liegen kommen.

Das Bundesgericht hiess mit Entscheid vom 21. Dezember 2021 eine Beschwerde gegen diese Regelung zur Festsetzung der amtlichen Werte von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken gut (BGer 2C_418/2020) und hob diese auf. Eine Bestimmung, die als Ziel für die amtlichen Werte einen Medianwert im Bereich von 70 Prozent der Verkehrswerte anstrebt, verstosse gegen das Steuerharmonisierungsgesetz und könne nicht bundesrechtskonform umgesetzt werden.

Das System des Kantons Berns wäre grundsätzlich auf den Kanton Basel-Stadt übertragbar. Jedoch ist es für Behörden und Steuerpflichtige aufwändig. Es würde eine regelmässige Neuanpassung erschweren. Zudem ist mit dem jüngsten Entscheid des Bundesgerichts auch im Modell Bern wieder Anpassungsbedarf vorhanden.

4.2 Aufbau eines eigenen Systems

Als Alternative zu den bestehenden Systemen besteht die Möglichkeit, ein eigenes und moderneres System anzuwenden. Die grössere Verfügbarkeit von Daten und die Digitalisierung ermöglichen es, die Bewertung von Immobilien nahe am Markt zu erstellen und weitgehend zu automatisieren.

Ein Beispiel für eine solche neue Bewertungsmethodik ist die hedonische Bewertungsmethode. Die hedonische Bewertung ist ein Vergleichswert-Verfahren. Eine Liegenschaft wird mit der Methode aufgrund ihrer Eigenschaften und Preise mit tausenden Objekten verglichen, für welche die Preise bekannt sind. Mit statistischen Verfahren kann für jedes Objekt statistisch der Preis ermittelt, den

vergleichbare Objekte an vergleichbarer Lage erzielen. Je mehr untersuchte Eigenschaften für die Liegenschaft vorliegen (beispielsweise zu einer Region, Attraktivität der Gemeinde, Erreichbarkeit des Zentrums, Distanzen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Sicht, Besonnung, Immissionen, Volumen, Nutzfläche, Zimmerzahl usw.) umso genauer wird die Bewertung. Viele der Bewertungseigenschaften sind mittlerweile öffentlich verfügbar und können automatisiert verwendet werden.

Der Vorteil einer solchen modernisierten Bewertungsmethodik besteht darin, dass sie automatisiert und schnell für eine grosse Zahl von Liegenschaften Marktwerte ermitteln kann. Sie ist somit administrativ relativ einfach umsetzbar und erreicht im Verhältnis zu den Kosten eine hohe Genauigkeit. Damit liesse sich die von den Motionen geforderte Bewertung abgeleitet vom Marktwert am ehesten erreichen. Die heutige Problematik der Streuung wird – soweit das möglich ist – eliminiert. Weiter ermöglicht die Automatisierung eine regelmässigeren Neubewertung. Sie verhindert so die heute bekannten, grossen Sprünge bei einer Neubewertung. Zudem könnte die Nachvollziehbarkeit (auch Private können die Methode kostengünstig online zur Bewertung ihrer Immobilie anwenden und damit die Schätzwerte nachvollziehen) zu einer höheren Akzeptanz der Bewertung führen.

Ein Nachteil einer solchen Bewertungsmethodik liegt darin, dass es sich um eine Neuerung im Vergleich zu den Modellen vieler anderer Kantone handeln würde. Darüber hinaus stützt sich die Methode weitgehend auf Know-how und Daten von Externen ab.

Mit der hedonischen Methode können die Marktwerte der Liegenschaften annähernd und dynamisch eruiert werden. Auf Basis dieser Werte kann, mittels eines in seiner Höhe zu diskutierenden Abschlags, der Vermögenssteuerwert bestimmt werden.

Der Eigenmietwert kann danach aus dem marktnahen Vermögenssteuerwert abgeleitet werden. Alternativ dazu könnte der Eigenmietwert vom Vermögenssteuerwert entkoppelt werden. In diesem Fall würde für jede Liegenschaft zuerst die Marktmiete eruiert und dann mittels einem Abschlag der Eigenmietwert bestimmt.

4.3 Kanton Luzern

Der Kanton Luzern hat im Jahr 2019 eine Revision der Bewertungsvorschriften für selbstgenutzte Liegenschaften an die Hand genommen (Projekt LuVal). Die Revision trat am 1. Januar 2022 in Kraft. Für die Bewertung wird neu je nach Objektart entweder auf den Real- oder den Ertragswert abgestellt. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich anhand weniger, in der Regel bereits vorhandener Daten (Gebäudeversicherungswert, Altersentwertung, Landwert). Zudem sind im Modell des Kantons Luzern Elemente eines modernen, hedonischen Modells enthalten.

Der Mietwert im Kanton Luzern wird in Prozenten des Katasterwerts festgelegt. Ein Augenschein erübrigt sich deshalb in den meisten Fällen. Alle fünf Jahre sollen die der Bewertung zugrundeliegenden Faktoren (z.B. Landwerte, Kapitalisierungszinssatz und Mietwertansatz) überprüft und die Bewertungen gegebenenfalls angepasst werden (generelle Anpassung). Bewertungen nach neuem Recht sollen im Gegensatz zu den bisherigen Schätzungsanzeigen keinen Verfügungscharakter mehr haben. Deren Zustellung wird rein informativen Charakter haben, damit die Steuerdeklaration vorgenommen werden kann. Der Katasterwert wird neu analog zum Mietwert im Steueranlagungsverfahren in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden können.

Das System des Kantons Luzerns wäre grundsätzlich auf den Kanton Basel-Stadt übertragbar. Es ist im Vergleich am nächsten am heutigen System des Kantons Basel-Stadt, aber in einer modernisierten Methodik. Das System erscheint auf den ersten Blick zudem weniger aufwändig als – beispielsweise – dasjenige des Kantons Bern.

Jedoch lassen sich mit dem System des Kantons Luzern die hängigen Motionen nicht vollständig erfüllen. Die Methodik widerspricht der vom Grossen Rat überwiesenen Motion Strahm: Die Motion Strahm verlangt eine Bewertung ohne Landwert, die Methode des Kantons Luzern bezieht aber

den Landwert explizit ein. Darüber hinaus wird die Methodik, die auf den gegebenen Parametern aufbaut, im Vergleich zur Marktmiete immer zu einer gewissen Streuung führen, was sich mit einem eigenen Modell möglicherweise verbessern lässt.

5. Vorschlag des Regierungsrates zum weiteren Vorgehen

Der Regierungsrat schlägt vor, unabhängig von der Entwicklung auf Bundesebene die Arbeiten an einem neuen Bewertungsmodell und an den notwendigen gesetzlichen Grundlagen nun rasch voranzutreiben. Die Arbeiten werden so strukturiert, dass die Änderungen auf Bundesebene berücksichtigt werden können. Aus heutiger Sicht könnte die Vorlage frühestens bis Ende 2023 dem Grossen Rat vorgelegt werden, sofern die Bundesvorlage bis Ende 2022 vorliegt.

Das neue Bewertungsmodell soll sowohl die Vermögenssteuerwerte, als auch die Eigenmietwerte umfassen und dabei grösstmögliche Synergien ermöglichen. Sollte das Bundesparlament den Eigenmietwert anpassen oder abschaffen, wird dies in den Arbeiten berücksichtigt.

Inhaltlich werden zwei Varianten vertieft und auf ihre Machbarkeit überprüft. Es sind auch Mischformen und Weiterentwicklungen denkbar, sofern sie sich als hilfreich erweisen:

- Variante 1 stützt sich auf die Methodik des Kantons Luzern.
- Variante 2 stützt sich auf ein neues Modell, das eine hohe Automatisierung und datenbasierte Abstützung ermöglicht. Es ermöglicht eine besonders rasche und marktnahe Bewertung. Umgekehrt ist es aufgrund der Neuartigkeit mit gewissen Risiken verbunden.

Für die Umsetzung geht der Regierungsrat von folgenden Prämissen aus:

- Die bundesgerichtlichen und bundesgesetzlichen Vorgaben werden erfüllt.
- Die Motionen werden soweit wie möglich erfüllt.
- Das neue Modell ist administrativ möglichst einfach.
- Das neue Modell ermöglicht eine regelmässige Neubewertung.
- Es wird eine Übergangs- und Härtefallregel umgesetzt, die einen schrittweisen und tragbaren Übergang vom alten ins neue System ermöglicht.

6. Auswirkungen

Die Auswirkungen auf Bevölkerung und Kanton hängen stark davon ab, wie die Entwicklung auf Bundesebene weitergeht.

6.1 Annahme: Keine bundesrechtlichen Änderungen

Gemäss der Analyse des heutigen Systems liegen die Bewertungen im Median im Vergleich zu den bundesrechtlichen Anforderungen zu tief (siehe Abschnitt 2.2). Somit ist beim Systemwechsel insgesamt mit Steuererhöhungen für den Kanton bei Vermögens- und Einkommenssteuern zu rechnen. Eine Steuererhöhung ergibt sich nicht in jedem Einzelfall: Da die Bewertung mancher Liegenschaften schon heute über den bundesrechtlichen Mindestanforderungen liegen dürfte, ergibt sich bei jenen Liegenschaften eine Steuersenkung. Umgekehrt kommt es zu einer Steuererhöhung betreffend all jene Liegenschaften, deren Bewertung heute im Vergleich zu den bundesrechtlichen Anforderungen zu tief liegt.

Die konkreten Auswirkungen lassen sich erst nach Festlegung der Methodik präziser schätzen. Eine grobe Schätzung des Finanzdepartements auf Basis der Ergebnisse von Wüest und Partner geht davon aus, dass mit Steuererhöhungen bei Einkommens- und Vermögenssteuer in zweistelliger Millionenhöhe zu rechnen wäre.

Bestätigen sich die Mehreinnahmen, so bestünde bei einer Reform finanzieller Spielraum für die Umsetzung umfassender Begleitmassnahmen im Steuerbereich.

6.2 Annahme: bundesrechtliche Abschaffung des Eigenmietwerts

Wird der Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum am Erstwohnsitz abgeschafft, gemäss Beschluss des Ständerates vom September 2021, so kommt es zu Mindereinnahmen für den Kanton in Millionenhöhe. Diese könnten teilweise kompensiert werden durch Mehreinnahmen bei der Vermögenssteuer. Die Auswirkungen hängen stark von den neuen bundesrechtlichen Vorgaben und der Situation im Einzelnen ab.

7. Antrag

Aufgrund dieses Zwischenberichts beantragen wir die Abschreibung der Motion Katja Christ und Konsorten. Zudem beantragen wir, die Fristen zur Beantwortung der Motionen Christophe Haller und Konsorten sowie Thomas Strahm und Konsorten um zwei Jahre zu verlängern.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Wüest Partner AG: Vergleich der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte mit Marktwerten. Bericht vom 30. Oktober 2020.

Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt
Basel

Vergleich der Vermögens- steuer- und Eigenmietwerte mit Marktwerten

Bericht
Zürich, 30.10.2020



| | |
|----------------|---|
| Projektnummer | 118936 |
| Auftraggeber | Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt Fischmarkt 10 4001 Basel |
| Kontaktperson | Cedric Erb |
| Bearbeitung | Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com |
| Projektleitung | Dr. Reto Frey |
| Bearbeitung | Reto Frey Jacqueline Schweizer |
| Zeitraum | Oktober 2020 |

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 280-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die zwanzig Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster und John-Guy Park.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 2 | Ausgangslage | 4 |
| 2.1 | Datengerüst | 4 |
| 3 | Auswertungen | 6 |
| 3.1 | Stadt Basel (gesamtes Stadtgebiet) | 7 |
| 3.2 | Gemeinde Bettingen | 8 |
| 3.3 | Gemeinde Riehen | 10 |
| 3.4 | Stadtviertel Basel Innenstadt | 11 |
| 3.5 | Stadtviertel Basel Breite/St. Alban | 12 |
| 3.6 | Stadtviertel Basel Gundeldingen | 14 |
| 3.7 | Stadtviertel Basel Bachletten/Gotthelf | 15 |
| 3.8 | Stadtviertel Basel Iselin | 16 |
| 3.9 | Stadtviertel Basel St. Johann | 18 |
| 3.10 | Stadtviertel Basel Kleinbasel West | 19 |
| 3.11 | Stadtviertel Basel Kleinbasel Ost | 20 |
| 3.12 | Stadtviertel Basel Bruderholz | 22 |
| 3.13 | Tabellen | 23 |
| 4 | Zusammenfassung | 24 |
| 5 | Disclaimer | 25 |

1 Einleitung

Wüest Partner wurde zur Offertstellung für das Projekt «Vergleich der im Kanton Basel-Stadt aktuell gültigen Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte mit den entsprechenden Marktwerten» eingeladen. Der Auftrag wurde mit dem Vertrag vom 25. September 2020 an Wüest Partner vergeben.

2 Ausgangslage

Das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt wünscht sich einen Vergleich der aktuellen Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit den entsprechenden von Wüest Partner erhobenen Marktwerten. Damit soll ein erster Eindruck zum Verhältnis dieser steuerlichen Werte zu den aktuellen Preisen auf dem Immobilienmarkt des Kantons Basel-Stadt gewonnen werden.

2.1 Datengerüst

Das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt hat die aktuellen Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in der Stadt Basel und in den beiden Gemeinden Bettingen und Riehen zusammengestellt. In der Stadt Basel erfolgte eine Unterteilung in die Grundbuchkreise 1 bis 9. Für die Daten wurde die statistische Verteilung in 10 %-Schritten berechnet, wobei aber eine Schichtung in Grössenklassen (Zimmer bzw. Quadratmeter) vorgenommen wurde.

Wüest Partner verwendet für die Stadt Basel eine aus immobilienökonomischen Gesichtspunkten getriebene Einteilung des Stadtgebietes von Basel. Diese Einteilung in sogenannte Stadtviertel entspricht nicht derjenigen der Grundbuchkreise. In der folgenden Abbildung 1 sind die räumlichen Bezüge dieser beiden Einteilungen schematisch dargestellt. Die Unterteilung A bis F in der Gemeinde Riehen wurde vom Statistischen Amt auf das gesamte Gebiet der Gemeinde Riehen zusammengezogen.

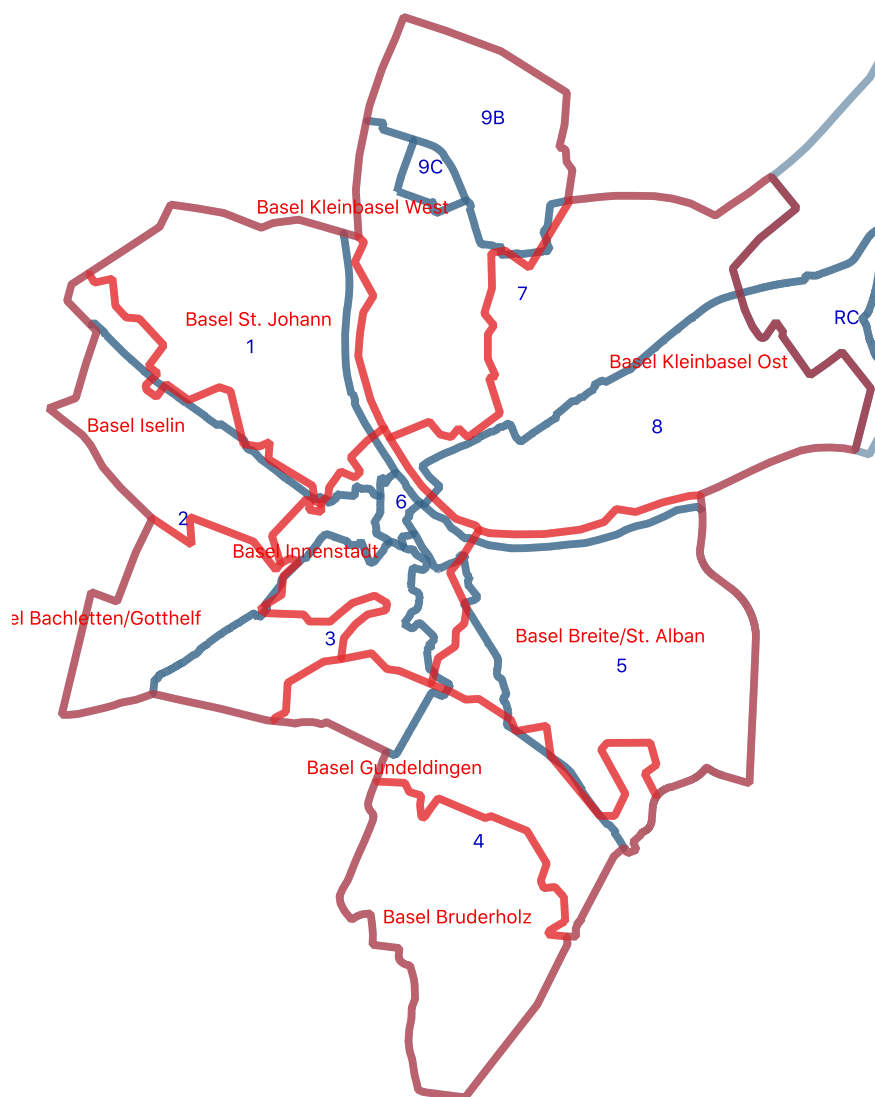


Abbildung 1
Einteilung der Stadt Basel in
Grundbuchkreise und Wüest
Partner Stadtviertel
Quelle: Wüest Partner

Damit die Auswertungen in den Grundbuchkreisen mit den Angaben zu den Marktwerten in den Wüest Partner Stadtvierteln verglichen werden können, werden die steuerlichen Werte in den Grundbuchkreisen anteilmässig auf die Stadtviertel verteilt. Die Anteile werden mit den Angaben aus dem Gebäude- und Wohnungsregisters GWR des Bundesamtes für Statistik bestimmt.

Wüest Partner verfügt über Angaben zu den Marktwerten je Zimmerzahl und je Quadratmeter. Die vom Finanzdepartement gelieferten Zahlen sind jedoch nicht in dieser Schichtung vorliegend. Deshalb werden mit der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Bundesamtes für Statistik die Mediane der Anzahl Zimmer und der Quadratmeter in den Untersuchungsgebieten bestimmt. Mit diesen Werten erfolgt anschliessend der Vergleich der Marktwerte mit den steuerlichen Werten. In der Tabelle 1 sind diese zugrunde liegenden Werte aufgeführt. Marktwerte liegen für die Kaufpreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen und Mietwerte für die Einfamilienhäuser vor. Bei den Mietwerten für Eigentumswohnungen sind keine Marktwerte von Wüest Partner greifbar, hier werden die Angaben zu den Mietwohnungen beigezogen.

Die Abdeckung der Einfamilienhäuser ist im GWS gegeben¹. Zu den Eigentumswohnungen sind aber keine direkten Angaben vorhanden, es wird deshalb auf die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern² zurückgegriffen. Da Eigentumswohnungen in der Regel über einen höheren Ausbaustandard und etwas mehr Fläche verfügen, erfolgt eine Anpassung der aus der GWS gewonnenen Werte für dieses Segment. Die Angaben zu den Flächen werden entsprechend um 15 % erhöht. Die zugrundeliegenden Werte sind in den folgenden Tabellen einsehbar.

| Name | Code | Zimmer | m ² |
|---------------------------|--------|--------|----------------|
| Basel | 2701 | 5 | 140 |
| Bettingen | 2702 | 5 | 150 |
| Riehen | 2703 | 5 | 140 |
| Basel Innenstadt | 270101 | 7 | 186 |
| Basel Breite/St. Alban | 270102 | 7 | 160 |
| Basel Gundeldingen | 270103 | 6 | 150 |
| Basel Bachletten/Gotthelf | 270104 | 5 | 130 |
| Basel Iselin | 270105 | 5 | 115 |
| Basel St. Johann | 270106 | 7 | 150 |
| Basel Kleinbasel West | 270107 | 5 | 120 |
| Basel Kleinbasel Ost | 270108 | 5 | 120 |
| Basel Bruderholz | 270109 | 6 | 140 |

Tabelle 1
Verwendete Grössen für die
Berechnung der Marktwerte
der Einfamilienhäuser

| Name | Code | Zimmer | m ² |
|---------------------------|--------|--------|----------------|
| Basel | 2701 | 3 | 81 |
| Bettingen | 2702 | 3 | 98 |
| Riehen | 2703 | 3 | 92 |
| Basel Innenstadt | 270101 | 3 | 85 |
| Basel Breite/St. Alban | 270102 | 3 | 84 |
| Basel Gundeldingen | 270103 | 3 | 82 |
| Basel Bachletten/Gotthelf | 270104 | 3 | 84 |
| Basel Iselin | 270105 | 3 | 78 |
| Basel St. Johann | 270106 | 3 | 78 |
| Basel Kleinbasel West | 270107 | 3 | 75 |
| Basel Kleinbasel Ost | 270108 | 3 | 81 |
| Basel Bruderholz | 270109 | 4 | 106 |

Tabelle 2
Verwendete Grössen für die
Berechnung der Marktwerte
der Eigentumswohnungen

Zusätzlich zu den Marktpreisen erfolgt eine Auswertung der Transaktionen auf der Stufe der politischen Gemeinden. Für eine Mehrheit der Stadtviertel in Basel liegen für die letzten 12 Monate zu wenige Transaktionen vor, um verlässliche statistische Auswertungen machen zu können.

3 Auswertungen

Die Darstellung der durchgeführten Auswertungen erfolgt jeweils für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in den jeweiligen geographischen Bezugsräumen zusammen. Folgende Abkürzungen finden in den Abbildungen Verwendung:

¹ GKAT 1021

² GKAT 1025

| Name | Erklärung |
|-----------|---|
| EFH | Einfamilienhäuser |
| EWG, STWE | Eigentumswohnungen |
| VST | Vermögenssteuerwert |
| EMW | Eigenmietwert |
| Zi | Werte ermittelt über die Anzahl Zimmer |
| m2 | Werte ermittelt über die Anzahl Quadratmeter (SIA 416) |
| TRX | Werte ermittelt mit den Transaktionen der letzten 12 Monate |

Tabelle 3
Verwendete Abkürzungen

3.1 Stadt Basel (gesamtes Stadtgebiet)

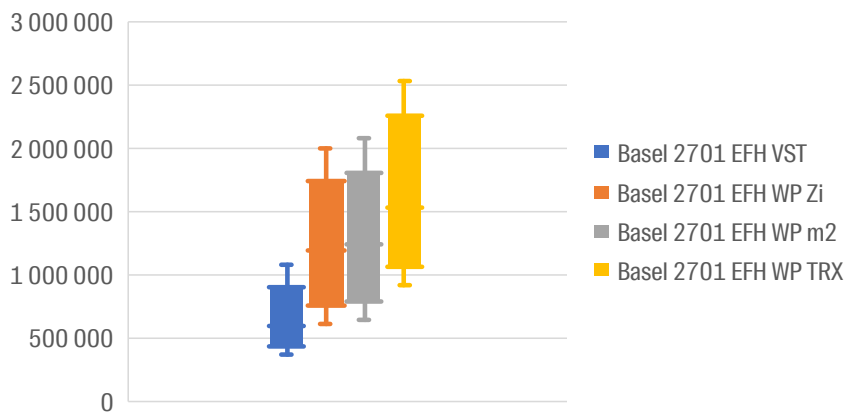


Abbildung 2
Verteilung der Werte für die
Einfamilienhäuser

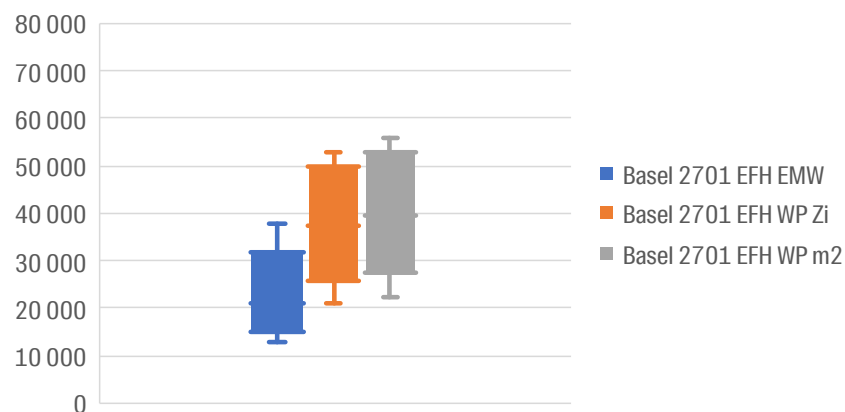


Abbildung 3
Verteilung der Jahresmieten
für die Einfamilienhäuser

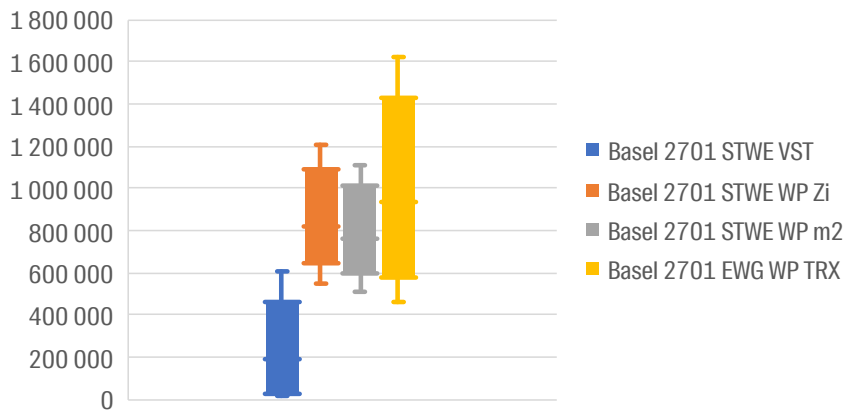


Abbildung 4
Verteilung der Werte für die Eigentumswohnungen

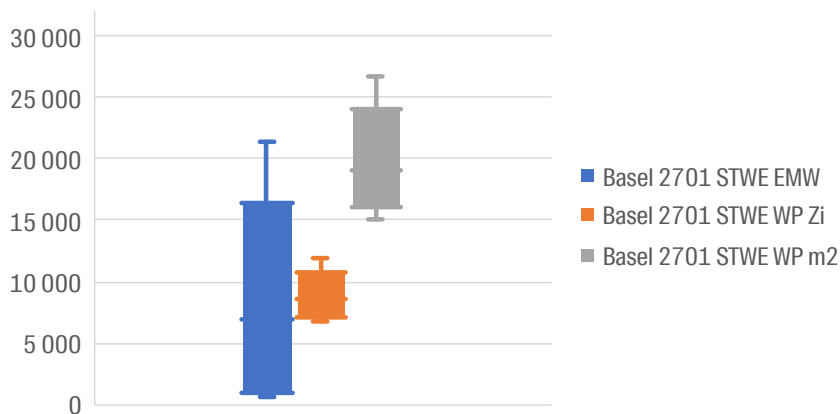


Abbildung 5
Verteilung der Jahresmieten für die Eigentumswohnungen

3.2 Gemeinde Bettingen

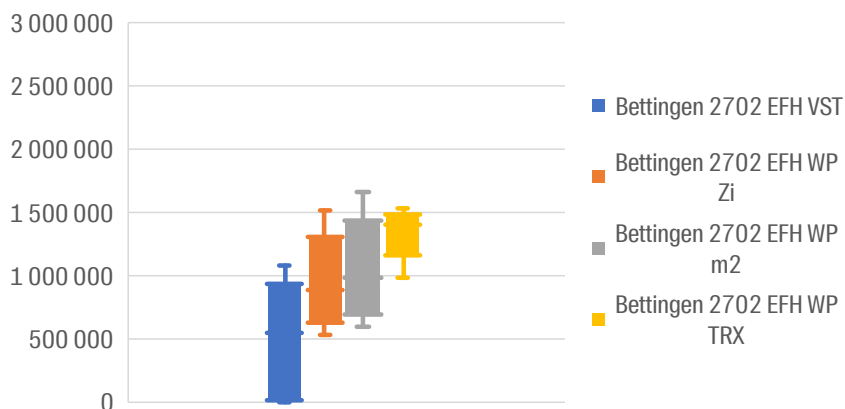


Abbildung 6
Verteilung der Werte für die Einfamilienhäuser

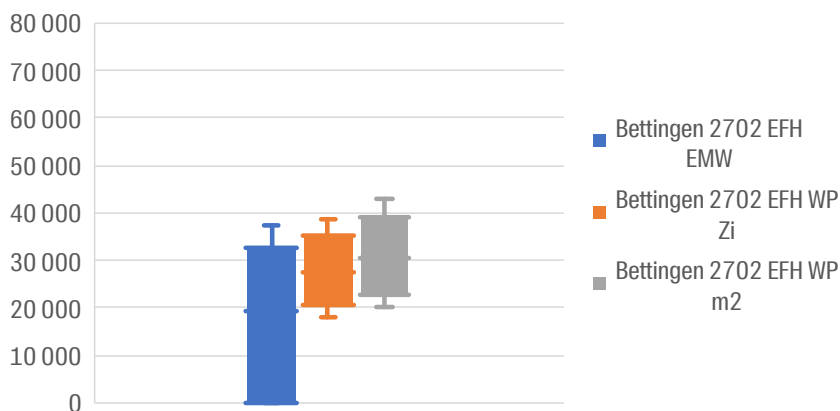


Abbildung 7
Verteilung der Jahresmieten
für die Einfamilienhäuser

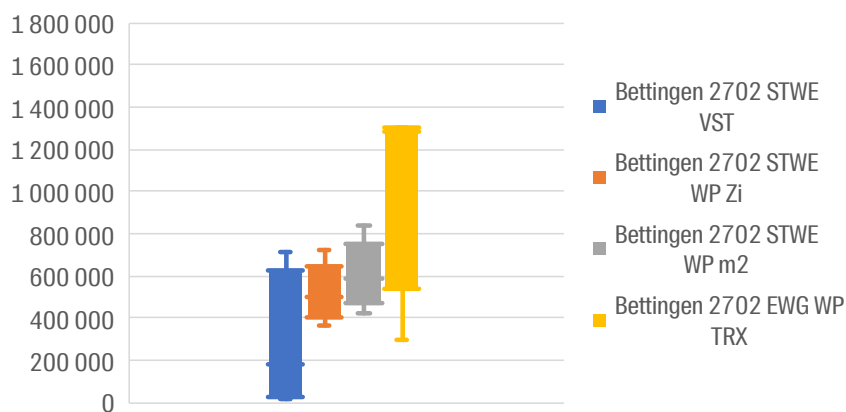


Abbildung 8
Verteilung der Werte für die
Eigentumswohnungen

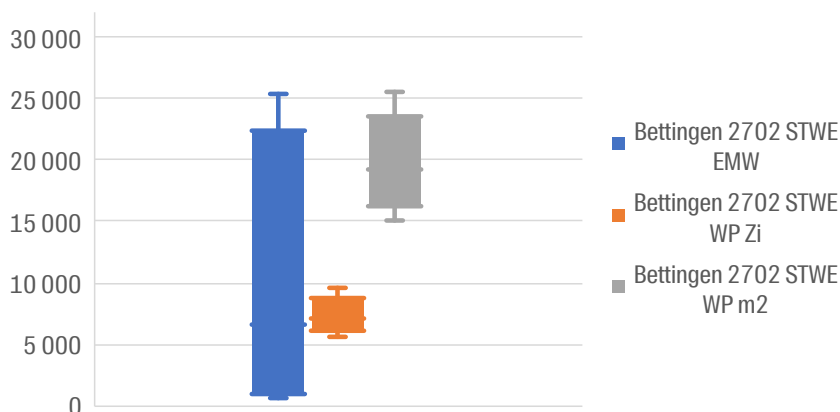


Abbildung 9
Verteilung der Jahresmieten
für die Eigentumswohnungen

3.3 Gemeinde Riehen

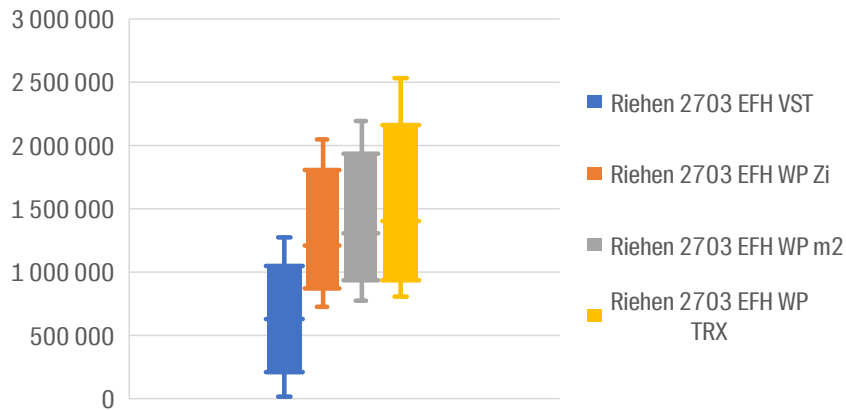


Abbildung 10
Verteilung der Werte für die Einfamilienhäuser

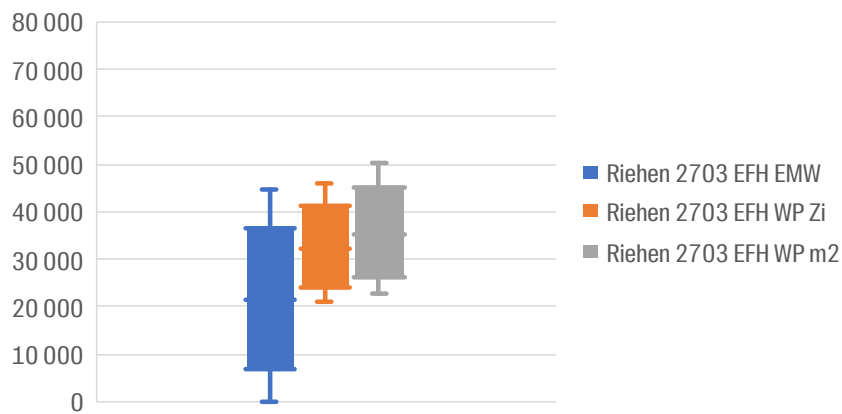


Abbildung 11
Verteilung der Jahresmieten für die Einfamilienhäuser

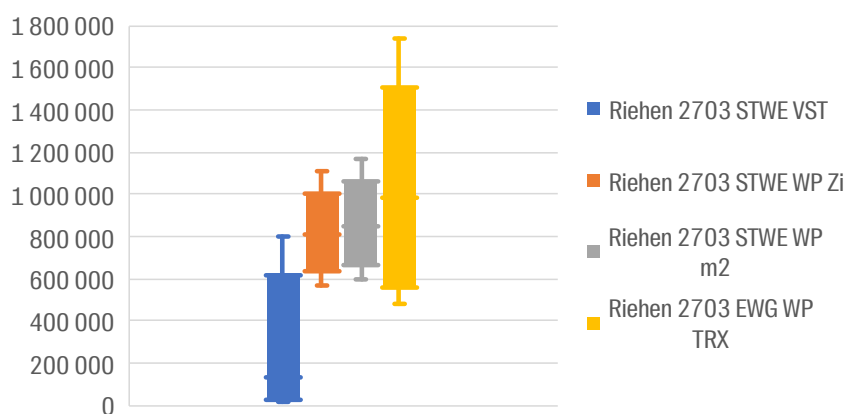


Abbildung 12
Verteilung der Werte für die Eigentumswohnungen

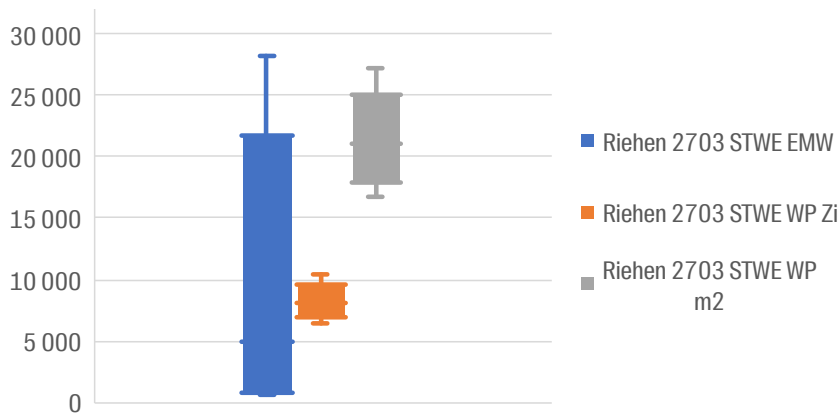


Abbildung 13
Verteilung der Jahresmieten
für die Eigentumswohnungen

3.4 Stadtviertel Basel Innenstadt

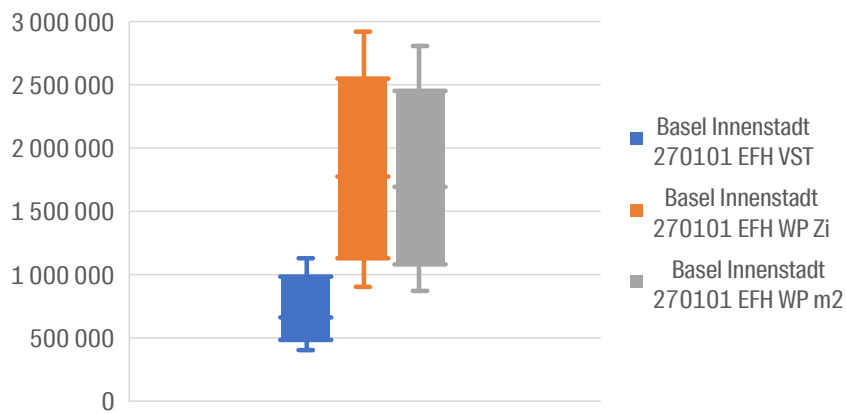


Abbildung 14
Verteilung der Werte für die
Einfamilienhäuser

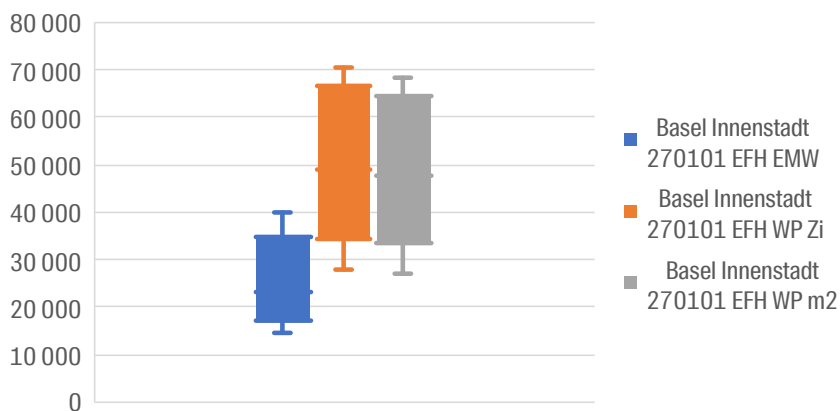


Abbildung 15
Verteilung der Jahresmieten
für die Einfamilienhäuser

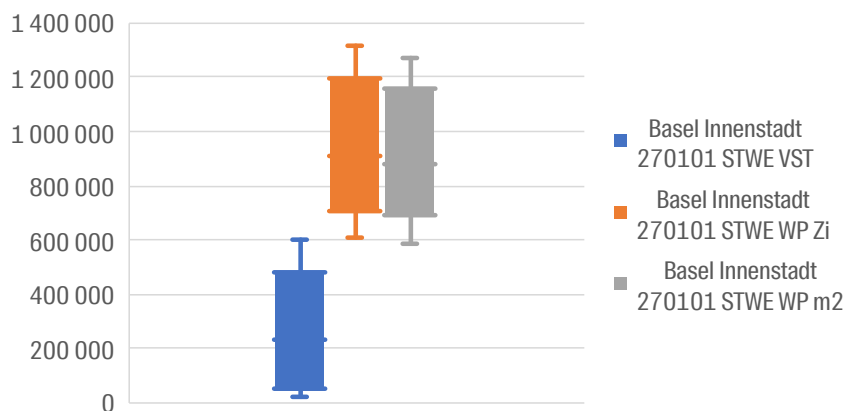


Abbildung 16
Verteilung der Werte für die Eigentumswohnungen

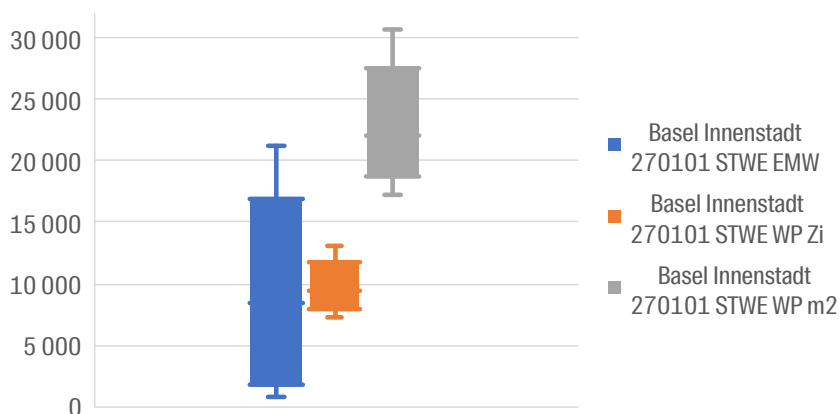


Abbildung 17
Verteilung der Jahresmieten für die Eigentumswohnungen

3.5 Stadtviertel Basel Breite/St. Alban

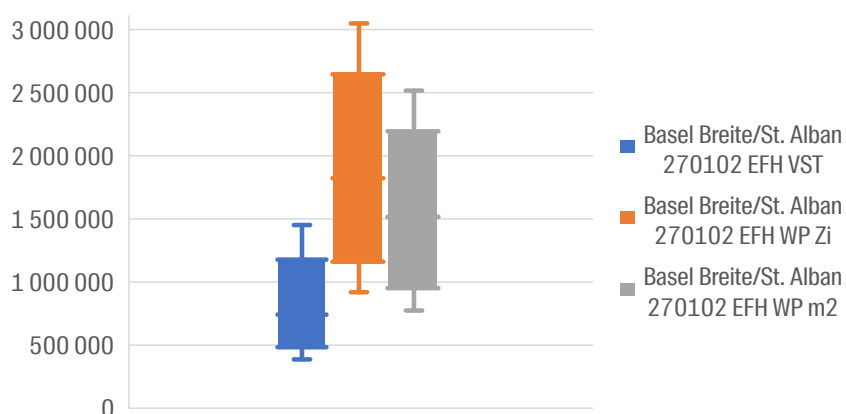


Abbildung 18
Verteilung der Werte für die Einfamilienhäuser

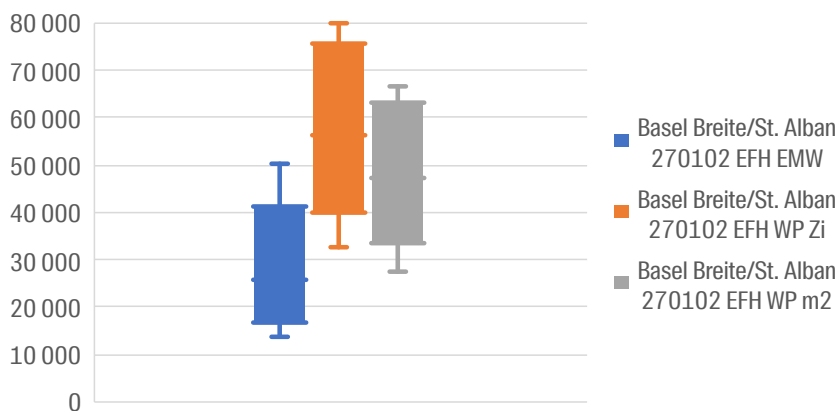


Abbildung 19
Verteilung der Jahresmieten
für die Einfamilienhäuser

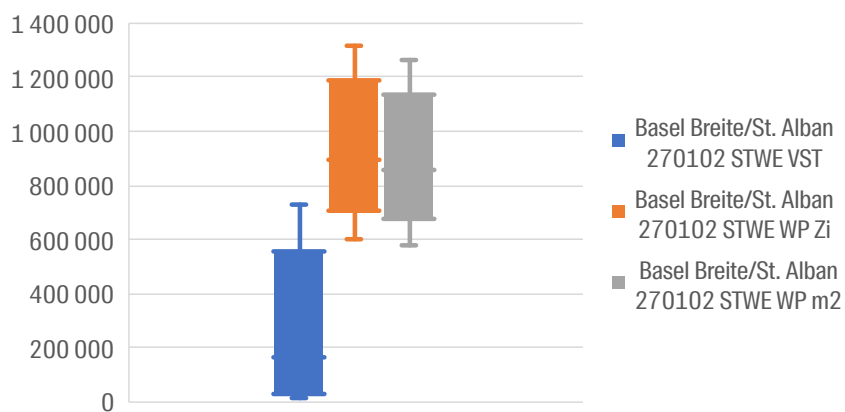


Abbildung 20
Verteilung der Werte für die
Eigentumswohnungen

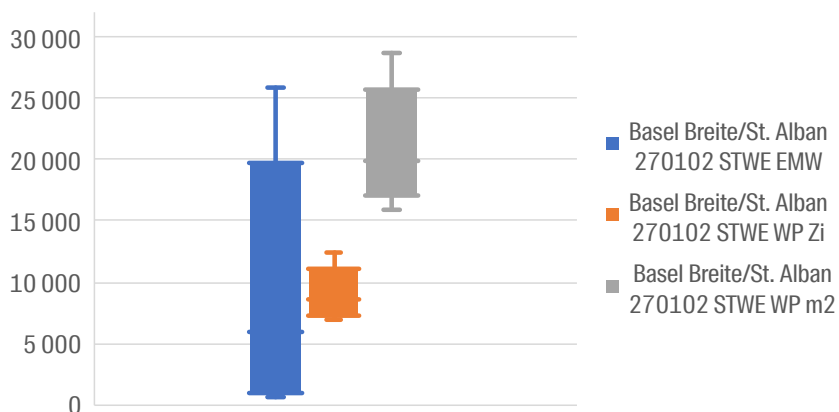


Abbildung 21
Verteilung der Jahresmieten
für die Eigentumswohnungen

3.6 Stadtviertel Basel Gundeldingen

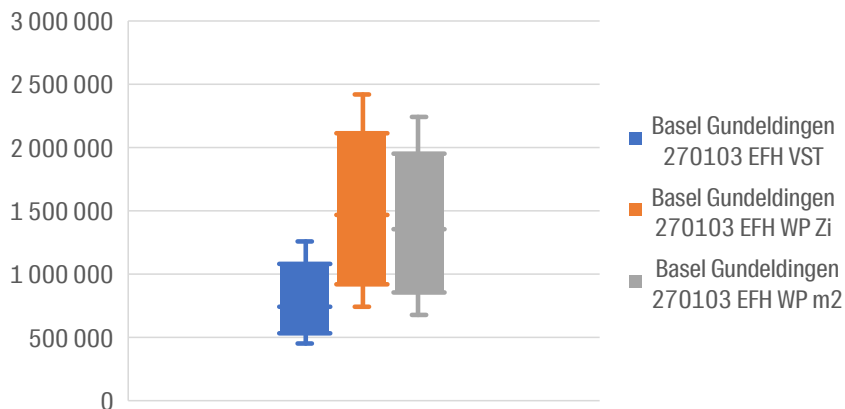


Abbildung 22
Verteilung der Werte für die
Einfamilienhäuser

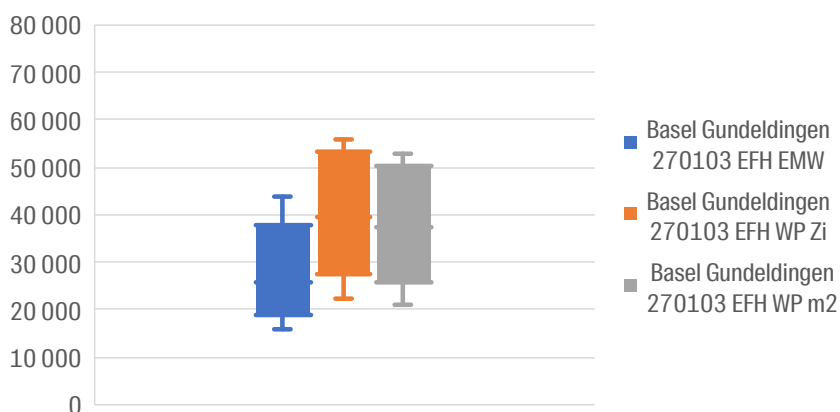


Abbildung 23
Verteilung der Jahresmieten
für die Einfamilienhäuser

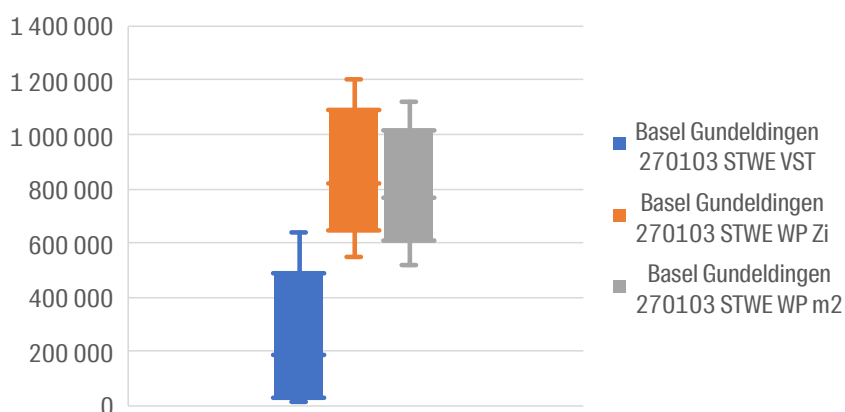


Abbildung 24
Verteilung der Werte für die
Eigentumswohnungen

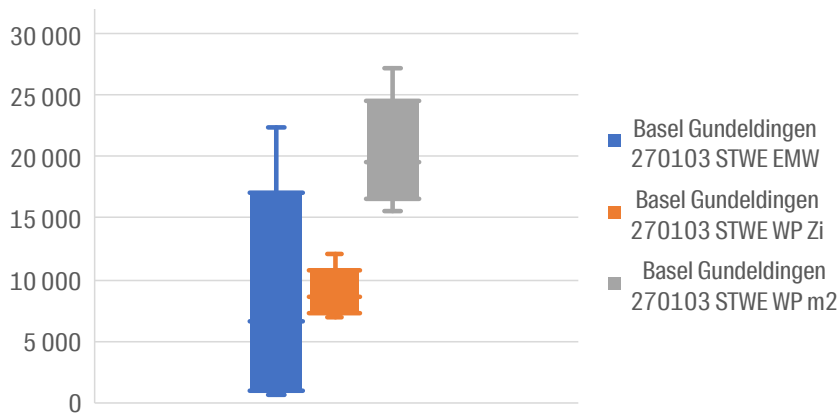


Abbildung 25
Verteilung der Jahresmieten
für die Eigentumswohnungen

3.7 Stadtviertel Basel Bachletten/Gotthelf

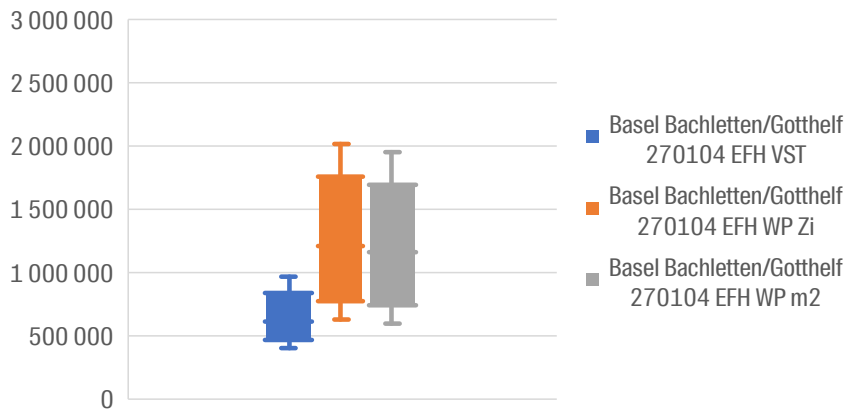


Abbildung 26
Verteilung der Werte für die
Einfamilienhäuser

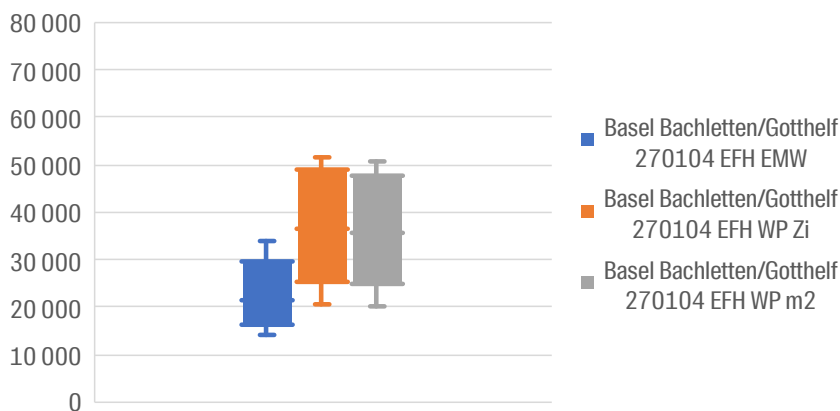


Abbildung 27
Verteilung der Jahresmieten
für die Einfamilienhäuser

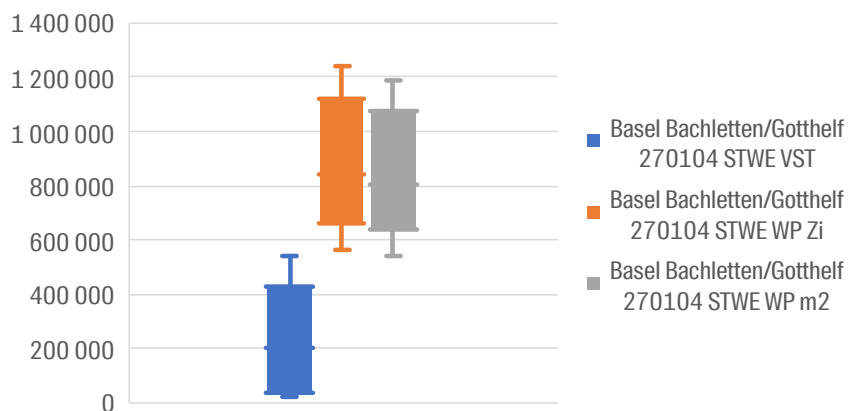


Abbildung 28
Verteilung der Werte für die Eigentumswohnungen

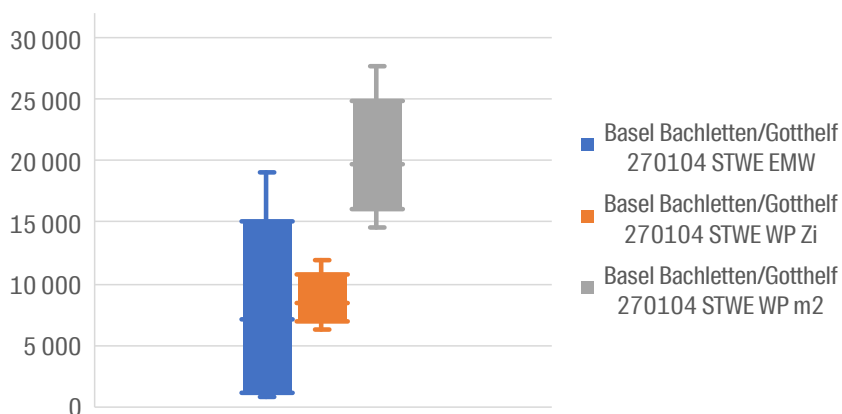


Abbildung 29
Verteilung der Jahresmieten für die Eigentumswohnungen

3.8 Stadtviertel Basel Iselin

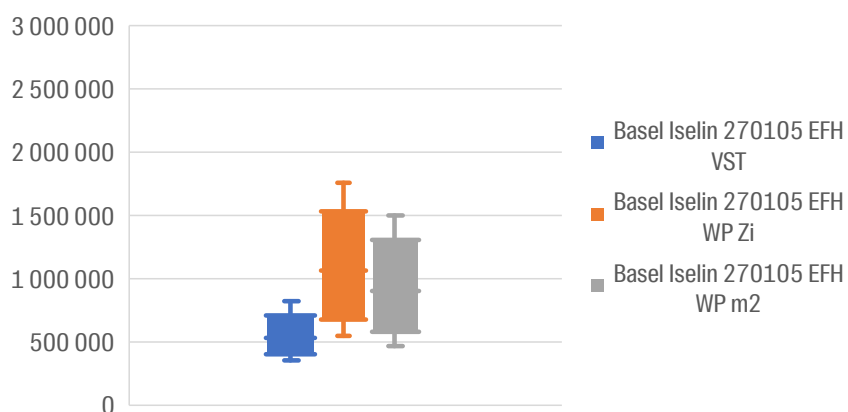


Abbildung 30
Verteilung der Werte für die Einfamilienhäuser

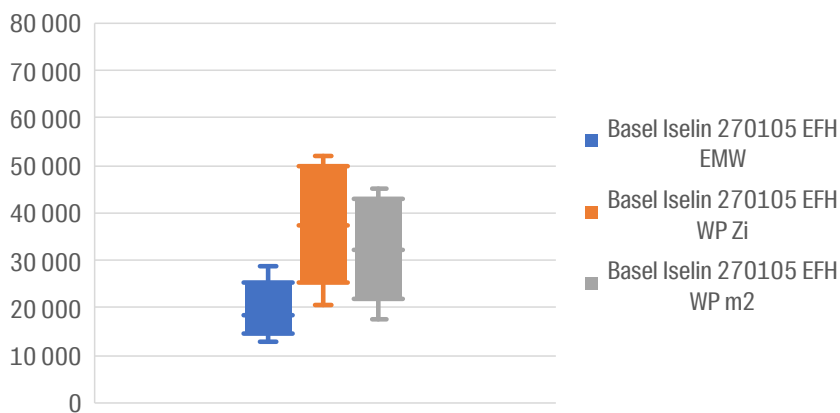


Abbildung 31
Verteilung der Jahresmieten
für die Einfamilienhäuser

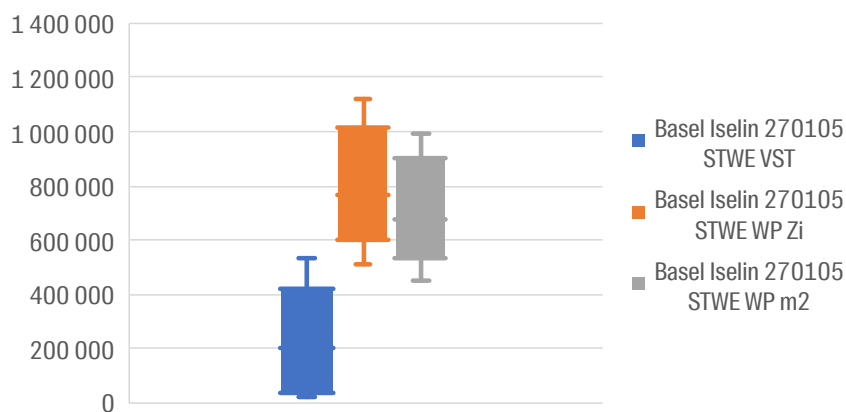


Abbildung 32
Verteilung der Werte für die
Eigentumswohnungen

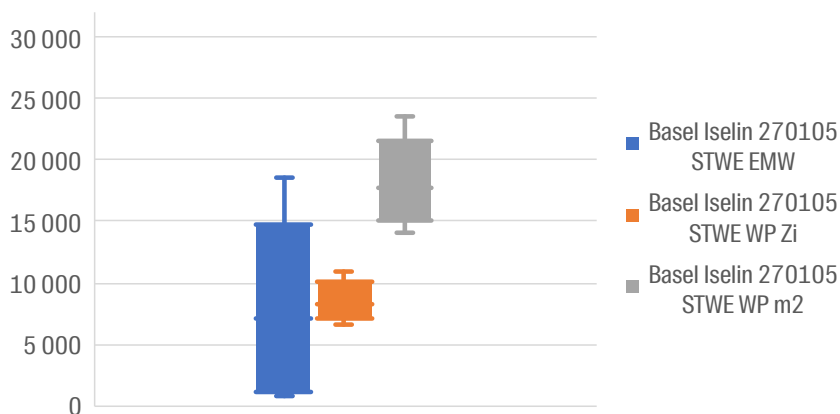


Abbildung 33
Verteilung der Jahresmieten
für die Eigentumswohnungen

3.9 Stadtviertel Basel St. Johann

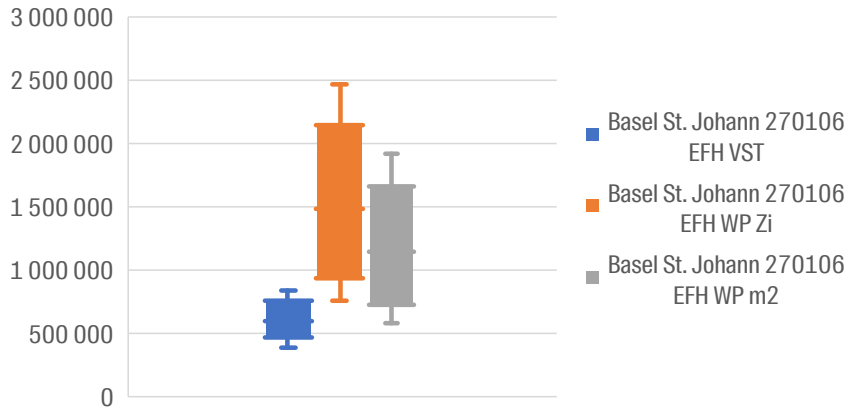


Abbildung 34
Verteilung der Werte für die Einfamilienhäuser

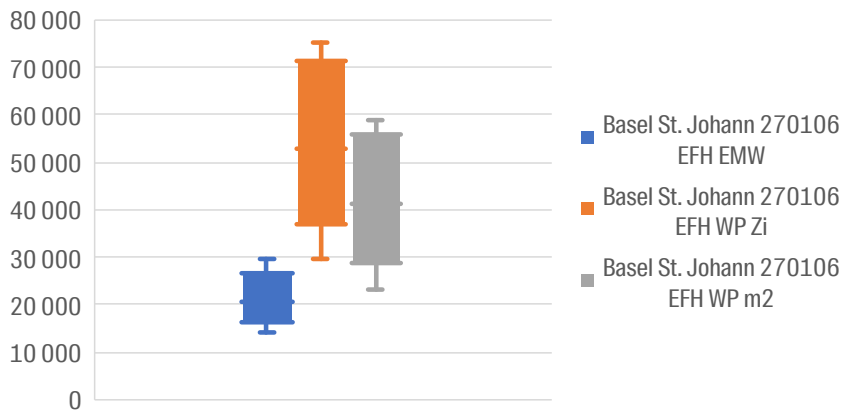


Abbildung 35
Verteilung der Jahresmieten für die Einfamilienhäuser

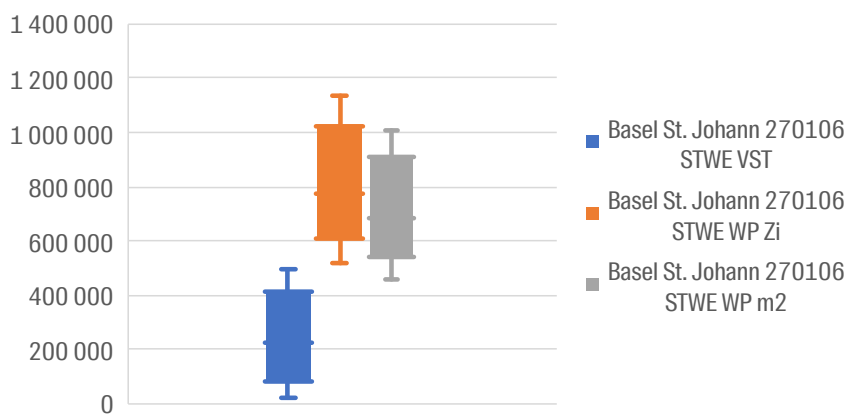


Abbildung 36
Verteilung der Werte für die Eigentumswohnungen

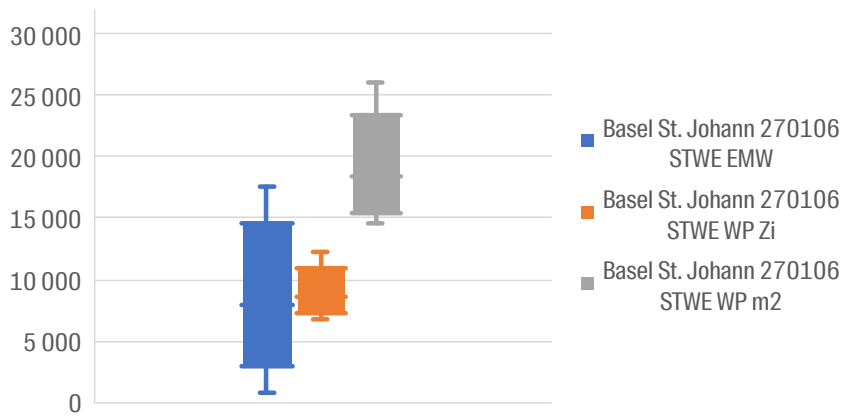


Abbildung 37
Verteilung der Jahresmieten für die Eigentumswohnungen

3.10 Stadtviertel Basel Kleinbasel West

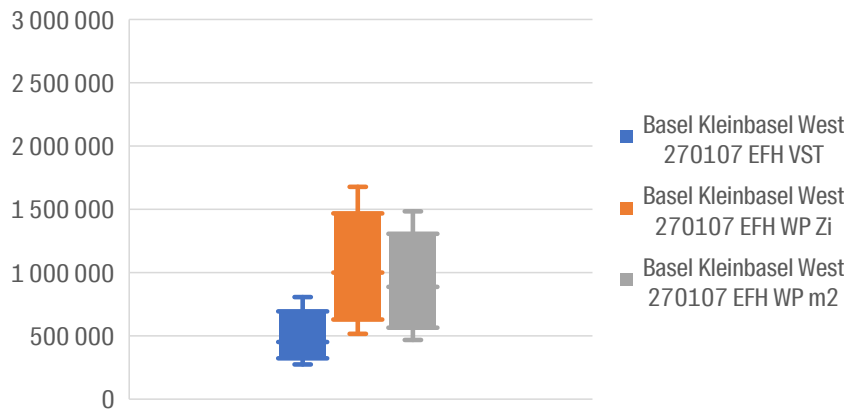


Abbildung 38
Verteilung der Werte für die Einfamilienhäuser

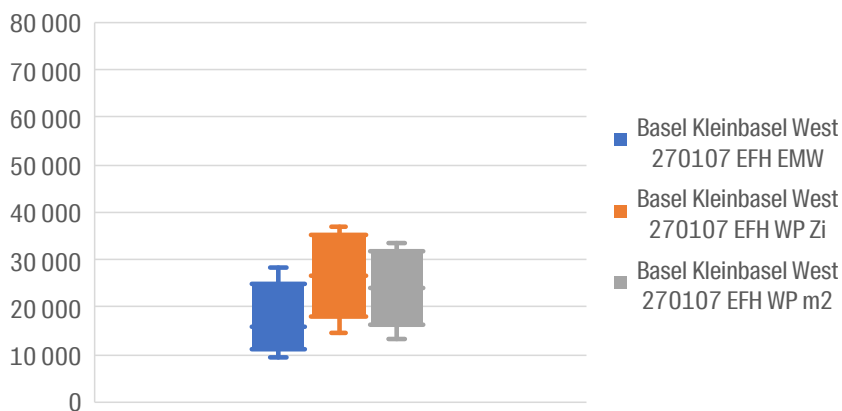


Abbildung 39
Verteilung der Jahresmieten für die Einfamilienhäuser

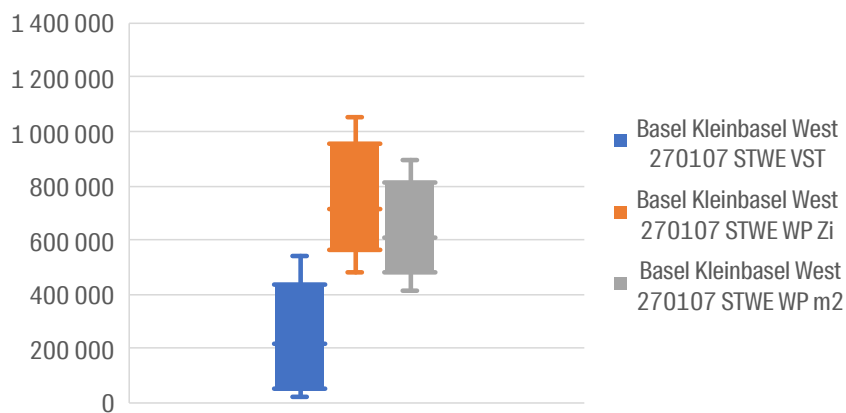


Abbildung 40
Verteilung der Werte für die Eigentumswohnungen

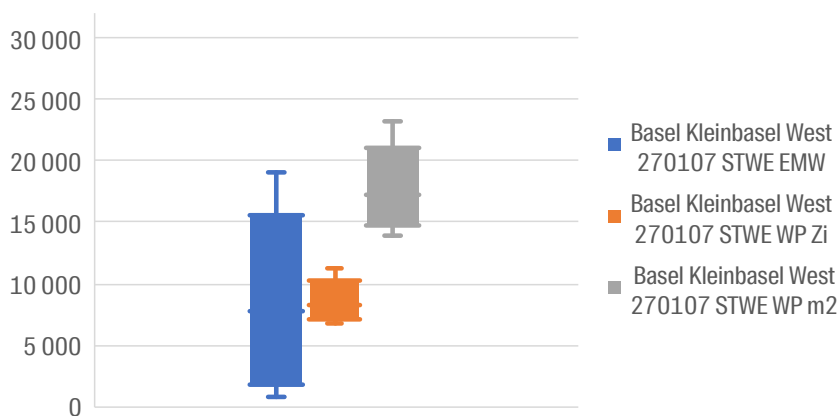


Abbildung 41
Verteilung der Jahresmieten für die Eigentumswohnungen

3.11 Stadtviertel Basel Kleinbasel Ost

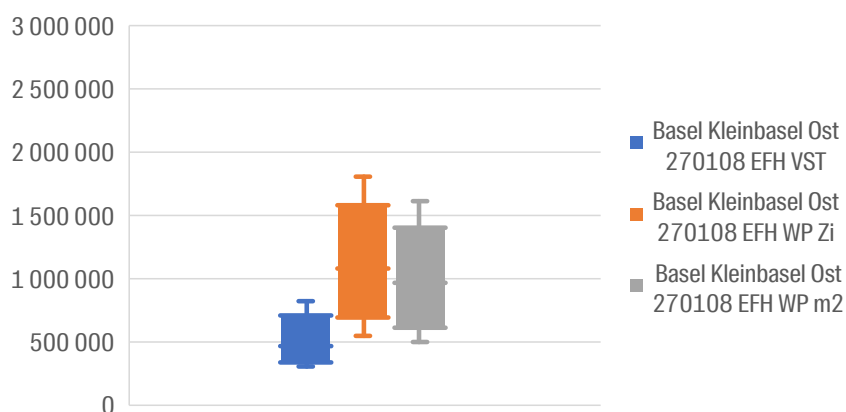


Abbildung 42
Verteilung der Werte für die Einfamilienhäuser

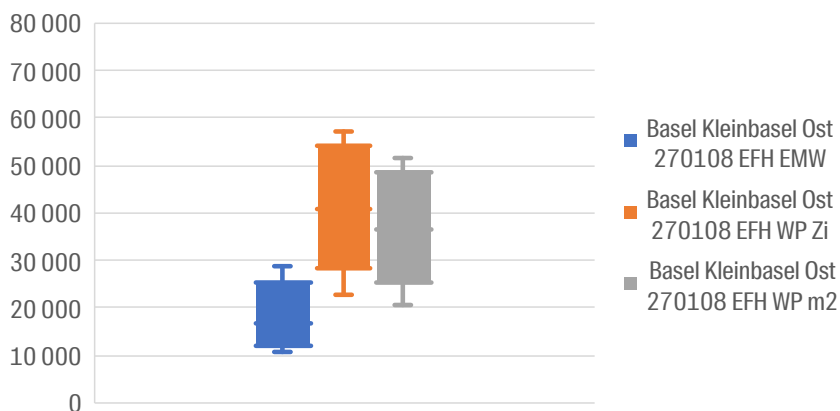


Abbildung 43
Verteilung der Jahresmieten für die Einfamilienhäuser

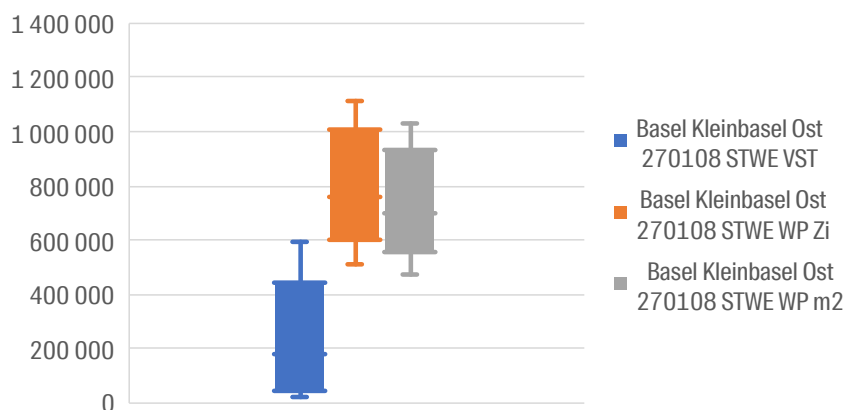


Abbildung 44
Verteilung der Werte für die Eigentumswohnungen

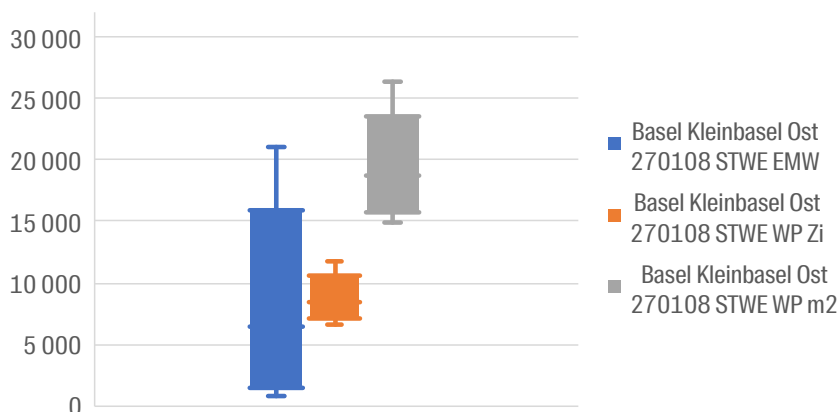


Abbildung 45
Verteilung der Jahresmieten für die Eigentumswohnungen

3.12 Stadtviertel Basel Bruderholz

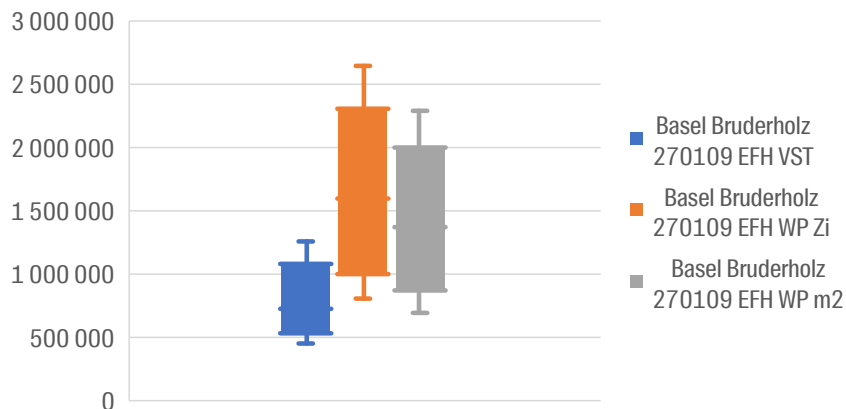


Abbildung 46
Verteilung der Werte für die
Einfamilienhäuser

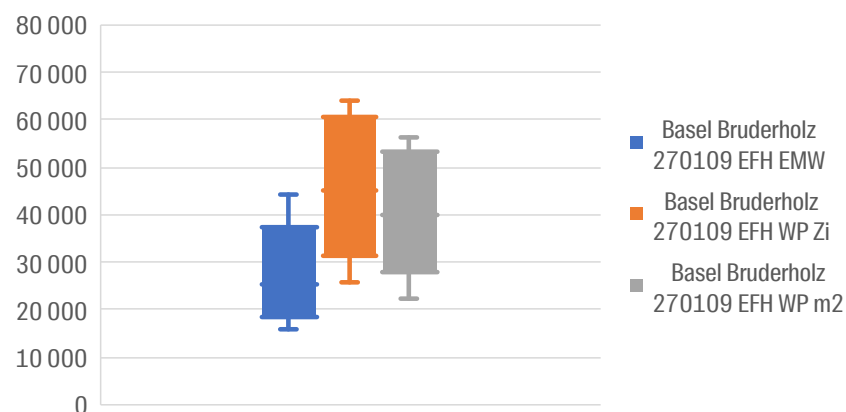


Abbildung 47
Verteilung der Jahresmieten
für die Einfamilienhäuser

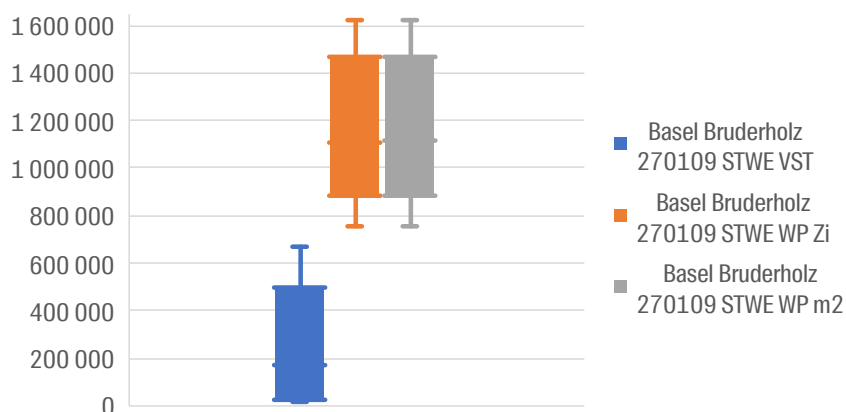


Abbildung 48
Verteilung der Werte für die
Eigentumswohnungen

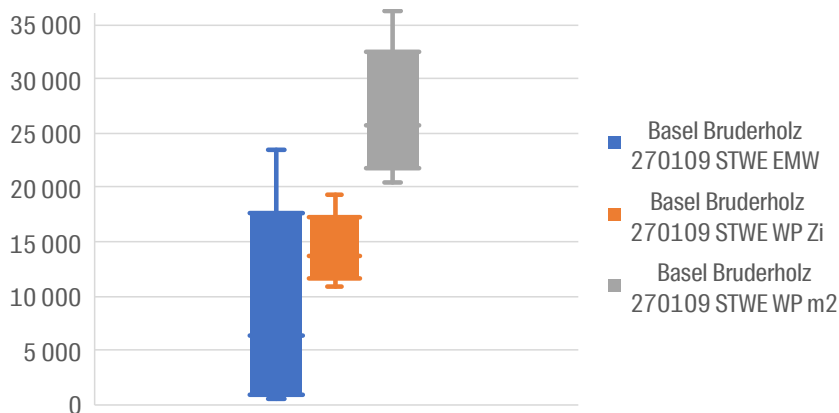


Abbildung 49
Verteilung der Jahresmieten
für die Eigentumswohnungen

3.13 Tabellen

Hier erfolgt eine tabellarische Zusammenfassung der Höhe der steuerlichen Werte im Vergleich zu den Marktwerten je nach der Berechnungsmethodik.

| Name | Code | VST Zi | VST m ² | TRX | EMW Zi | EMW m ² |
|---------------------------|--------|--------|--------------------|-----|--------|--------------------|
| Basel | 2701 | 50% | 48% | 39% | 56% | 53% |
| Bettingen | 2702 | 62% | 56% | 40% | 70% | 63% |
| Riehen | 2703 | 52% | 48% | 45% | 67% | 61% |
| Basel Innenstadt | 270101 | 37% | 39% | | 47% | 48% |
| Basel Breite/St. Alban | 270102 | 40% | 49% | | 45% | 54% |
| Basel Gundeldingen | 270103 | 51% | 55% | | 65% | 69% |
| Basel Bachletten/Gotthelf | 270104 | 51% | 53% | | 59% | 60% |
| Basel Iselin | 270105 | 50% | 59% | | 50% | 58% |
| Basel St. Johann | 270106 | 40% | 52% | | 39% | 50% |
| Basel Kleinbasel West | 270107 | 45% | 50% | | 61% | 67% |
| Basel Kleinbasel Ost | 270108 | 44% | 49% | | 41% | 45% |
| Basel Bruderholz | 270109 | 46% | 53% | | 56% | 64% |

Tabelle 4
Abweichungen für Einfamilienhäuser

| Name | Code | VST Zi | VST m ² | TRX | EMW Zi | EMW m ² |
|---------------------------|--------|--------|--------------------|-----|--------|--------------------|
| Basel | 2701 | 24% | 26% | 21% | 81% | 36% |
| Bettingen | 2702 | 37% | 32% | 14% | 92% | 34% |
| Riehen | 2703 | 16% | 15% | 13% | 61% | 23% |
| Basel Innenstadt | 270101 | 26% | 27% | | 89% | 38% |
| Basel Breite/St. Alban | 270102 | 18% | 19% | | 69% | 30% |
| Basel Gundeldingen | 270103 | 22% | 24% | | 77% | 34% |
| Basel Bachletten/Gotthelf | 270104 | 24% | 25% | | 85% | 37% |
| Basel Iselin | 270105 | 26% | 29% | | 86% | 40% |
| Basel St. Johann | 270106 | 29% | 33% | | 92% | 43% |
| Basel Kleinbasel West | 270107 | 31% | 36% | | 94% | 46% |
| Basel Kleinbasel Ost | 270108 | 24% | 26% | | 78% | 35% |
| Basel Bruderholz | 270109 | 16% | 16% | | 46% | 24% |

Tabelle 5
Abweichungen für Eigentumswohnungen

4 Zusammenfassung

Bei der Interpretation der obigen Auswertungen ist wiederum zu beachten, dass als Vergleich lediglich die Bandbreiten (Quantile) der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ohne Differenzierung nach Grösse im Sinne von Anzahl Zimmer oder Quadratmeter greifbar waren. Somit ist lediglich eine erste, noch recht grobe Übersicht über das Verhältnis der steuerlichen Werte zu den jeweiligen Marktwerten möglich. Im Segment der Einfamilienhäuser liegen die Vermögenssteuerwerte im Median in einer Bandbreite von etwa 40 % bis 60 % der Marktwerte. Die Vermögenssteuerwerte der Eigentumswohnungen liegen einiges tiefer und streuen in einem Bereich von rund 15 % bis 35 % der Marktwerte. Damit liegen die Vermögenssteuerwerte unter den vom Bundesgericht festgelegten Werten von 70 % bis 100 %.

Werden die Eigenmietwerte im Verhältnis zu den Marktmieten verglichen, kann festgestellt werden, dass die Bandbreite bei den Einfamilienhäusern je nach Vergleichsgrösse Zimmer oder Quadratmeter bei rund 40 % bis 70 % liegt. Bei den Eigentumswohnungen liegen die Eigenmietwerte in einer Bandbreite von rund 25 % bis 45% bzw. bei den Berechnungen mit der Zimmerzahl bei 45 % bis 95 %. Bei der Annahme der Zimmerzahl zeigt sich eine sehr hohe Sensitivität der Abweichungen. Da es sich hier um eine kategoriale Variable handelt, ist dies nicht aussergewöhnlich. Wenn die aus der Auswertung des GWS erhobene Zimmerzahl in den jeweiligen geographischen Räumen um 1 erhöht wird, ergeben sich neue Bandbreiten der Abweichung von 35 % bis 60 %. Insgesamt liegen die Eigenmietwerte realistischer Weise unter den vom Bundesgericht festgelegten Werten von 60 % bis 70 %.

5 Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.