



An den Grossen Rat

<b>16.5164.06</b>
-------------------

16.5166.06  
16.5168.06

FD/P165164, P165166, P165168

Basel, 17. Juni 2026

Regierungsratsbeschluss vom 16. Juni 2026

## **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 energetischer Sanierungen»**

**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 betreffend «Besteuerung des Eigenmietwerts ohne Berücksichtigung des Landwerts»

«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 dürften 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 Katja Christ und Konsorten betreffend «Besteuerung des Eigenmietwerts: Berücksichtigung energetischer Sanierungen»

«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 Gebäudever-

sicherungswerts (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 Vermögenssteuerwerts 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»

### Motion Christophe Haller und Konsorten betreffend «Besteuerung des Eigenmietwerts zu 60% des Marktwerts»

«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»

## 1. Bisherige Beschlüsse des Grossen Rats

Mit Schreiben vom 8. Mai 2024 hat der Regierungsrat dem Grossen Rat über die Entwicklungen auf Bundesebene, den damaligen Stand der Arbeiten und das weitere Vorgehen berichtet. Mit den Beschlüssen GRB 24/24/36.1G (Motion Thomas Strahm und Konsorten), GRB 24/24/36.2G (Motion Katja Christ und Konsorten) und GRB 24/24/36.3G (Motion Christophe Haller und Konsorten) vom 12. Juni 2024 hat der Grosse Rat die Frist zur Umsetzung um zwei Jahre verlängert.

## 2. Entwicklungen auf Bundesebene

Der National- und Ständerat haben in der Schlussabstimmung vom 20. Dezember 2024 das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften angenommen. Da der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften eine Änderung der Bundesverfassung vorsah, unterlag er zwingend dem obligatorischen Referendum. Anlässlich der Volksabstimmung vom 28. September 2025 stimmte das Schweizer Stimmvolk dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften zu. Damit kam auch die Reform bei der Wohneigentumsbesteuerung zustande, weil das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung rechtlich mit dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften verknüpft worden war.

Der Eigenmietwert wird damit auf Ebene Bund und Kantone abgeschafft und gleichzeitig werden die Abzugsmöglichkeiten eingeschränkt. Während auf Ebene Bund und Kantone der Abzug für Unterhaltskosten für selbstbewohnte Liegenschaften und bei der direkten Bundessteuer der Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen gänzlich wegfallen, können die Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz auf Ebene Kanton beibehalten werden. Für vermietete Liegenschaften können die Kantone weiterhin einen Abzug für Rückbaukosten vorsehen. Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten sind beim Bund abziehbar, während es den Kantonen freigestellt ist, den Abzug beizubehalten. Der Schuldzinsabzug wird im Vergleich zu heute stark begrenzt. Neu einzuführen ist ein sog. Ersterwerberabzug (zeitlich beschränkter Schuldzinsabzug für selbstbewohnte Liegenschaften zur Wohneigentumsförderung). Zudem wurden die Kantone berechtigt, künftig eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften zu erheben. Die Änderungen treten per 1. Januar 2029 in Kraft.

## 3. Einordnung und weiteres Vorgehen auf Kantonebene

Die Motionen fordern Anpassungen bei der Besteuerung des Eigenmietwerts. Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Bundesebene werden die Motionen hinfällig und können abgeschrieben werden.

Um die Abschaffung des Eigenmietwerts im kantonalen Recht umzusetzen, müssen das kantonale Steuergesetz sowie die dazugehörige Verordnung angepasst werden. Der Regierungsrat wird die damit verbundenen Arbeiten zeitnah an die Hand nehmen und dem Grossen Rat einen Ratschlag vorlegen.

Revisionsbedarf sieht der Regierungsrat nach wie vor beim Vermögenssteuerwert. Wie im Schreiben vom 8. Mai 2024 angekündigt, hat der Regierungsrat deshalb die Arbeiten an einem neuen Berechnungsmodell weiter vorangetrieben. Die bisherige Bewertungsmethode soll aktualisiert, aber im Wesentlichen beibehalten werden. Die Anpassungen sollen frühestens für die Steuerperiode 2030 in Kraft treten. Von einer Neubewertung vor der Abschaffung des Eigenmietwerts wird abgesehen.

#### 4. Antrag

Auf Grund dieses Zwischenberichts beantragen wir, die Motionen Thomas Strahm und Konsorten betreffend «Besteuerung des Eigenmietwerts ohne Berücksichtigung des Landwerts», Katja Christ und Konsorten betreffend «Besteuerung des Eigenmietwerts: Berücksichtigung energetischer Sanierungen» sowie Christophe Haller und Konsorten betreffend «Besteuerung des Eigenmietwerts zu 60% des Marktwerts» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin