

Motion betreffend steuerliche Förderung von Wohnraum zu Kostenmiete

15.5075.01

Angesichts des knappen Wohnraums und der Mietpreisentwicklung im Kanton Basel-Stadt, besteht ein grosses Bedürfnis nach preisgünstigem Mietwohnraum. Dieser wird von natürlichen oder juristischen Personen angeboten, welche deren Mietwohnungen zu Kostenmiete vergeben. Dieses Engagement soll weiter steuerlich motiviert werden, insbesondere im Bereich der Grundstückgewinn-, Handänderungs- und Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer.

Möchte heute jemand Mietwohnungen zu Kostenmiete anbieten, muss er eine Immobilie erwerben. Diese wird beim Erwerb mit der (hälftigen) Handänderungssteuer belastet. Ferner können Schenkungs- bzw. Erbschaftssteuern anfallen. Wird die Immobilie später veräussert, fallen zusätzlich Grundstückgewinnsteuern und wiederum Handänderungssteuern an. Selbst steuerbefreite Institutionen sind von der Handänderungssteuer nicht ausgenommen, wenn sie die Grundstücke als Renditeobjekte erwerben.

Diese Steuerbelastungen haben als Transaktionskosten zwei Effekte: Erstens werden weniger Mietwohnungen zu Kostenmiete zur Verfügung gestellt als ohne entsprechende Steuerbelastung. Zweitens erhöht sich die Kostenbasis für Wohnungen mit Kostenmiete, womit deren Mietpreise steigen. Der Verzicht auf die Besteuerung motiviert im Gegenzug die Investoren dazu, dass mehr und günstigere Wohnungen zu Mietkosten angeboten werden und der Weiterveräusserung und damit der Spekulation entzogen werden.

Konkret fordern die Motionäre den Regierungsrat auf, eine gesetzliche Grundlage zu erarbeiten und einen neuen Sachverhalt im Gesetz über die direkten Steuern und Handänderungssteuergesetz aufzunehmen. Der Sachverhalt würde Erwerber von Wohnliegenschaften umschreiben, welche sich verpflichten, den erworbenen Wohnraum weiterhin zu den übernommenen Bedingungen auf Basis der Kostenmiete für 15 Jahre oder mehr anzubieten und entsprechend zu vermieten. Der Erwerb ist bei diesem Sachverhalt von der Handänderungssteuer auszunehmen (ähnlich dem Erwerb für selbstbewohntes Wohneigentum), der Sachverhalt ist als Aufschiebungsgrund (analog zu einer Schenkung) für die Grundstückgewinnsteuer aufzuführen und als Befreiungs- oder Stundungsgrund für die Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer aufzunehmen. Sollte die Auflage der Kostenmiete während 15 Jahren nicht eingehalten werden, ist steuerlich über den Erwerb abzurechnen. Denkbar wäre auch, dass der Kanton sich die Einhaltung der Auflage grundbuchlich anmerken oder gar mittels Grundpfandrecht sicherstellen lässt.

Mark Eichner, Conradin Cramer, Andreas Zappalà, Joël Thüring