Datum: 12.06.2014

BASELLANDSCHAFTLICHE ZEITUNG
DIE NORDWESTSCHWEIZ

Hauptausgabe

Basellandschaftliche Zeitung
4410 Liestal
061/ 927 26 00
www.basellandschaftlichezeitung.ch/

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 13'603
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 234.001
Abo-Nr.: 1067656
Seite: 23
Fläche: 28'032 mm²

Mieterverband erwägt Gang vors Bundesgericht

Eigenmietwert Der MVBL befürchtet, die Steuergesetzrevision begünstige Wohnungs- und Einfamilienhausbesitzer.

VON DANIEL HALLER

«In der anstehenden Steuergesetzrevision geht es einmal mehr um die steuerlichen Privilegien der Wohneigentümer», ist der Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein (MVBL) überzeugt. Wegen des Eigenmietwerts haben MVBL und Baselbieter Regierung schon bis vors Bundesgericht gestritten. Die Mieter erhielten 2005 bezüglich der Höhe des Eigenmietwerts in Lausanne recht: «Das System der Eigenmietwertbesteuerung ist so auszugestalten, dass die verfassungsrechtliche Limite von 60 Prozent in keinem Fall unterschritten wird», zitiert der Mieterverband aus dem damaligen Urteil.

In der Folge passte die Regierung 2007 das Baselbieter Steuergesetz an. Berechnet wird der Eigenmietwert auf der Basis des von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung ermittelten Brandlagerwerts einer Liegenschaft. Dieser wird mit verschiedenen Faktoren korrigiert. Diese fussen auf dem durchschnittlichen Quadratmeter-Mietpreis, sind also von den Schwankungen des Markts abhängig. Deshalb ist die Regierung verpflichtet, alle sechs Jahre die Eigenmietwerte zu überprüfen.

Diese Überprüfung hat sie 2013 dem Büro Wüest & Partner (W&P) in Auftrag gegeben. «Das Ziel soll dabei sein, dass die Eigenmietwerte im Mittel auf 60 Prozent der Marktwerte zu liegen kommen.» Hier setzt die Kritik des MVBL an: «Wo ein Durchschnitt besteht, gibt es Abweichungen. Damit würde der Regierungsrat riskieren, dass eine unbekannte Anzahl von Wohneigentümern von einer verfassungswidrigen Privilegierung profitieren», befürchtet Geschäftsführer Urs Thrier.

Einfamilienhäuser zu hoch bewertet

«Es handelt sich nicht um individuelle Eigenmietwert-Schätzungen, sondern um einen sogenannten Formel-Eigenmietwert», erklärt Benjamin Pidoux, Leiter Rechtsdienst der Steuerverwaltung Baselland. Eine Streuung um die 60-Prozent-Marke sei systembedingt. «Es handelt sich um eine gesetzlich fixierte Zielgrösse von 60 Prozent, die auch aus bundesgerichtlicher Sicht akzeptiert wird.» Im Steuergesetz sei festgehalten, «dass zu tiefe Einzelfälle auf 60 Prozent anzuheben sind, und solche, die nachweislich zu hoch liegen, auf 60 Prozent zu reduzieren sind».

Diese Streuung zeigt sich auch in der aktuellen Untersuchung durch W & P auf der Datengrundlage von 2422 Einfamilienhäusern und 890 Eigentumswohnungen: Nach der bisherigen Formel betrugen die Eigenmietwerte der Einfamilienhäuser 65,4 Prozent der Marktmiete. Sie lagen also über dem Zielwert. Dagegen kamen Eigentumswohnungsbesitzer mit 56,8 Prozent zu günstig weg.

Pauschalabzug wird gesenkt

Die Regierung korrigiert dies nun im Vernehmlassungsentwurf zur Steuergesetzrevision, indem sie die mathematischen Korrekturformeln so anpasst, dass der Zielwert von 60 Prozent erreicht wird. Dies führt zu Steuerausfällen von 9 Millionen beim Kanton und 5,2 Millionen Franken bei den Gemeinden.

Kompensiert wird dies durch die Senkung des Pauschalabzugs für den Liegenschaftsunterhalt. Dieser betrug bisher 30 Prozent des Eigenmietwerts bei älteren und 25 Prozent bei neueren Liegenschaften. Zu hoch, fand auch hier das Bundesgericht.

Die Regierung schlägt nun vor, die Sätze auf 20 respektive 10 Prozent zu senken. Damit wäre das Baselbieter Gesetz nicht nur bundesgerichtskonform, sondern es würden auch zusätzlich 11 Millionen in die Kantons- und 6,3 Millionen Franken in die Gemeindekassen gespült. Somit würde die «technische Anpassung», wie sie Pidoux bezeichnet, mit Mehreinnahmen von 2 Millionen für den Kanton und 1 Million Franken für die Gemeinden enden.

Voraussetzung ist aber, dass der Landrat der Senkung des Pauschalabzugs zustimmen wird. 2006 sei dies auf Druck der Hauseigentümer verhindert worden, schreibt der MVBL. Er erwarte «eine Gesetzesvorlage, welche die bundesgerichtlichen Vorgaben vollumfänglich umsetzt. Andernfalls müsste der Landkanton wohl ein weiteres Mal vor das höchste Gericht zitiert werden.»

ARGUS MEDIENBEOBACHTUNG

Medienbeobachtung
Medienanalyse
Informationsmanagement
Sprachdienstleistungen

ARGUS der Presse AG
Rüdigerstrasse 15, Postfach, 8027 Zürich
Tel. 044 388 82 00, Fax 044 388 82 01
www.argus.ch

Argus Ref.: 54171002
Ausschnitt Seite: 1/1