

Motion Beatrice Isler

Besteuerung des Eigenmietwerts aufgrund von Vergleichsmieten

In Beantwortung der Interpellation Haller betreffend Neubewertung der Liegenschaft für selbstgenutztes Wohneigentum (Geschäftsnummer 16.5026) rechtfertigt der Regierungsrat den Eigenmietwert mit der Feststellung, dass der Grundeigentümer, der sein Haus oder seine Wohnung selber bewohne, auf diese Weise Mietkosten spare. 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. Immerhin räumt der Regierungsrat 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. Zudem verweist der Regierungsrat 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 und beträgt gemäss Steuerverordnung 4% des Vermögenssteuerwertes. Für den Vermögenssteuerwert von selbstgenutzten Liegenschaften ist der Realwert massgebend. Dieser setzt sich zusammen aus dem Gebäudewert und dem Landwert. Einzelheiten sind in Gesetz und Verordnung geregelt.

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 Mietpreistraster 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. Zudem mag die heutige Berechnungsweise richtig sein für die Berechnung der Vermögenssteuern. Für die Berechnung der Eigenmietwerte führt diese Berechnung aber zu verzerrten und unrichtigen Werten. Der Eigenmietwert hat im Ergebnis tatsächlichen Mietwerten zu entsprechen und darf nicht das zufällige und politisch motivierte Resultat der Verzinsung eines rechnerisch erhobenen Verkehrswerts einer Liegenschaft sein. Dieses Vorgehen widerspricht im Übrigen auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur mietrechtlichen Berechnung der Anlagekosten. Diese basiert auf tatsächlichen Gestehungskosten und nicht auf Basis von Werten, die gemäss anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung zustande kommen.

Aus diesem Grund ist eine Umstellung der Berechnungsweise der Eigenmietwerte angezeigt. Diese sind entsprechend tatsächlich bezahlter Mieten zu bezahlen. Als Grundlage soll das bereits bestehende Mietpreistraster des Statistischen Amtes dienen, welches insbesondere für die Ermittlung des Eigenmietwerts von STWE-Wohnungen genügen kann. Sollten aus Sicht des Regierungsrats diese Zahlen nicht für einen effektiven Vergleich im Bereich der Vermietung von Einfamilienhäusern genügen, so sind analoge statistische Zahlen für vermietete Einfamilienhäuser zu erheben. Zudem hat der Eigenmietwert 60% der auf diese Weise erhobenen Vergleichsmieten zu betragen.

Die Motionärinnen und Motionäre ersuchen den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine entsprechende Änderung des Steuergesetzes vorzulegen.