



An den Grossen Rat

13.5402.02

FD/P135402

Basel, 6. November 2013

Regierungsratsbeschluss vom 5. November 2013

Interpellation Nr. 81 von Andreas Zappalà betreffend „Kapitalisierungssatz zur Bestimmung des Vermögenssteuerwertes“ Schriftliche Beantwortung

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 16. Oktober 2013)

"Wie der Medienmitteilung vom 17. September 2013 zu entnehmen ist, hat der Regierungsrat den Kapitalisierungssatz zur Bestimmung des Vermögenswerts von vermieteten und verpachteten Grundstücken von 7,0 auf 6,5 Prozent ab Steuerperiode 2013 herabgesetzt. Dies führt zu einer Erhöhung des Vermögenssteuerwerts. Als Begründung wird angeführt, dass die Anpassung notwendig sei, da sich ansonsten die Steuerwerte für vermietete Liegenschaft allzu sehr vom Verkehrswert entfernen würden. Leider geht aus der Medienmitteilung nicht hervor, aufgrund welcher Datenerhebung der Regierungsrat zu diesem Ergebnis gelangt ist. Der Regierungsrat des Kantons Zürich erlässt beispielsweise eine Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung des Eigenmietwerts, letztmals offenbar ab Steuerperiode 2009. Diese Weisung stützt sich auf eine marktwirtschaftliche Erhebung und begründet die Festlegung des Kapitalisierungssatzes. Dieser beträgt nach wie vor 7,05%. Mangelhaft am Basler Steuersystem ist zudem, dass die Vermögenswerte von Alt- und Neubauten mit dem gleichen Kapitalisierungssatz berechnet werden. Zwar trifft hier auch der Kanton Zürich keine Unterscheidung, berücksichtigt diese Tatsache hingegen beim hohen Kapitalisierungssatz, welcher sich im Moment aus dem Basiszinssatz von 4,75% und dem Zuschlag zur Deckung der Verwaltungs- und Betriebskosten sowie zur Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten von 2,3% ergibt. Im Gegensatz dazu sieht der Kanton Basel-Land hinsichtlich des Kapitalisierungssatzes klare Altersunterscheidungen: Für Liegenschaften bis 20 Jahre von 6,0 – 7,0%, für Liegenschaften von 20 – 50 Jahre von 6,5% - 7,5% und für Liegenschaften über 50 Jahre von 7,0% - 8,0%, abgestuft nach Zustand. Für den Interpellanten stellen sich folgende Fragen:

1. Aufgrund welcher Datenlage geht der Regierungsrat davon aus, dass sich die Vermögenssteuerwerte zu weit von den Verkehrswerten entfernen, wenn der Kapitalisierungssatz nicht gesenkt würde?
2. Welche Überlegungen führen den Regierungsrat dazu, den Hauseigentümer, der seine Liegenschaft nicht auf den Markt bringt und deshalb einen allenfalls höheren Verkehrswert gar nicht abschöpft, gerade im Zeitpunkt sinkender Mietzinse mit einer höheren Vermögenssteuer zu bestrafen?
3. Befürchtet der Regierungsrat nicht, dass diese Erhöhung der Vermögenssteuer den Hauseigentümer von der Weitergabe von Mietzinssenkungen abhält?
4. Ist dem Regierungsrat bekannt, welche Kantone, die die Vermögenssteuerwerte auch über den Ertragswert berechnen, den Kapitalisierungssatz gesenkt haben?

5. Wie werden das Alter und der Unterhaltszustand einer Liegenschaft im Kapitalisierungssatz von 6,5% gewichtet?
6. Ist der Regierungsrat bereit, eine Gesetzesänderung zu prüfen mit dem Ziel, bei der Kapitalisierung der Mieterträge abgestufte Kapitalisierungssätze für Alt- und Neubauten vorzusehen, wie dies in der herkömmlichen Schätzungslehre auch üblich ist?

Andreas Zappalà"

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

Gemäss § 46 Abs. 4 des Steuergesetzes (StG) werden Grundstücke zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden. Gemäss § 46 Abs. 7 StG erlässt der Regierungsrat die für eine gleichmässige Besteuerung erforderlichen Bewertungsvorschriften.

Wie der Vermögenssteuerwert von vermieteten Liegenschaften bestimmt wird, ist in der Steuerverordnung (StV) näher geregelt. Gemäss § 50 Abs. 1 StV werden vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens grundsätzlich zum Ertragswert bewertet. Nach § 50 Abs. 2 wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Bruttoertrags mit dem Kapitalisierungssatz bestimmt.

Die Höhe des Vermögenssteuerwertes hängt somit vom Umfang des erzielten Bruttomietertrags einerseits und vom Kapitalisierungssatz andererseits ab.

Gemäss § 50 Abs. 4 StV legt der Regierungsrat den Kapitalisierungssatz periodisch fest und berücksichtigt dabei den Zinssatz der Basler Kantonalbank für neue Ersthypotheken auf Wohnbauten per 30. September vor dem Bemessungsstichtag, einen Zuschlag für die üblichen Bewirtschaftungskosten und die Ergebnisse regelmässiger statistischer Verkaufspreiserhebungen.

Für die Festsetzung des Kapitalisierungssatzes sind somit folgende Elemente massgeblich. Zum einen der Zinssatz für Ersthypotheken der Basler Kantonalbank per 30. September der Steuerperiode. Dieser beträgt zurzeit 2.5% und hat sich seit Ende 2008 nicht mehr verändert. Hinzu kommt ein Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietzinsausfallrisiko, Renovationsrücklagen).

Dieser Zuschlag bestand früher aus einem festen Wert und betrug bis 2000 2.5% und von 2001 bis 2004 3.5%. Bei der Bestimmung des Kapitalisierungssatzes konnte das alleinige Abstellen auf dem Hypothekarzinssatz und dem Zuschlag zu unangemessen hohen Steuerwerten führen. Dies bewog den Regierungsrat, den § 50 Abs. 4 StV zu revidieren und bei der Bestimmung des Kapitalisierungssatzes auch einen Vergleich der Immobilienpreise vorzuschreiben.

Bei diesem Preisvergleich eruiert die Steuerverwaltung die Verkaufspreise für sämtliche der im Kanton Basel-Stadt innerhalb eines Jahrs veräusserten Mietliegenschaften und vergleicht die Preise mit den Vermögenssteuerwerten. Liegen die verglichenen Vermögenssteuerwerte wesentlich über den effektiven Verkaufspreisen, muss der Kapitalisierungssatz steuermindernd nach oben korrigiert werden, um Überbesteuerungen zu vermeiden. Liegen umgekehrt die verglichenen Vermögenssteuerwerte wesentlich unter den effektiven Verkaufspreisen, so muss der Kapitalisierungssatz steuererhöhend nach unten korrigiert werden, um rechtsungleiche Bevorteilungen der Liegenschaftseigentümer zu verhindern.

In der Erhebungsperiode vom 1.8.2012 bis 31.7.2013 wurden im Kanton Basel-Stadt 170 vermietete Liegenschaften verkauft. Bei einem Kapitalisierungssatz von 6.5% machen die Steuerwerte dieser Liegenschaften im Durchschnitt 71% des Verkaufspreises aus und liegen damit in 94,5% der Fälle unter deren Verkehrswert. Auch in den Vorjahren wurde der Kapitalisierungssatz so

angesetzt, dass die Steuerwerte im Durchschnitt ungefähr bei 70% des Verkehrswertes lagen. Der Kapitalisierungssatz darf nicht zu tief angesetzt werden, weil sonst die Fälle mit einem Steuerwert über dem Verkehrswert zunehmen würden. Umgekehrt darf der Kapitalisierungssatz aber auch nicht zu hoch angesetzt werden, um Unterbesteuerungen der Liegenschaftseigentümer zu vermeiden.

Der Regierungsrat ist der Auffassung, dass sich die geltende Bewertungsmethode bewährt hat. Sie führt zu moderaten Steuerwerten und wird in der Praxis von den Steuerpflichtigen in der Regel akzeptiert, da sie sich bewusst sind, dass ihre Steuerwerte unter dem Marktwert liegen. Würde der Kapitalisierungssatz einzig anhand des aktuellen Zinssatzes für Ersthypotheken von 2.5% und des vom Interpellanten angegebenen Bewirtschaftungskostenzuschlags von 2.3% berechnet, würden die Steuerwerte wesentlich höher ausfallen.

Zu den einzelnen Fragen des Interpellanten antwortet der Regierungsrat wie folgt:

1. Aufgrund welcher Datenlage geht der Regierungsrat davon aus, dass sich die Vermögenssteuerwerte zu weit von den Verkehrswerten entfernen, wenn der Kapitalisierungssatz nicht gesenkt würde?

Der Regierungsrat hat aufgrund der von der Steuerverwaltung jährlich durchgeföhrten Erhebung der Verkaufspreise für sämtliche der im Kanton Basel-Stadt im Zeitraum vom 1.8.2012 bis 31.7.2013 verkauften Mietliegenschaften festgestellt, dass sich die Steuerwerte der Liegenschaften zu weit von den effektiven Verkehrswerten entfernt haben. Würde der Kapitalisierungssatz auf 7.0% belassen, würden die Steuerwerte im Durchschnitt nur noch 66% der Verkaufspreise betragen. Eine zu tiefe Bemessung der Steuerwerte muss mit Blick auf das Gleichbehandlungsgebot vermieden werden.

2. Welche Überlegungen führen den Regierungsrat dazu, den Hauseigentümer, der seine Liegenschaft nicht auf den Markt bringt und deshalb einen allenfalls höheren Verkehrswert gar nicht abschöpft, gerade im Zeitpunkt sinkender Mietzinse mit einer höheren Vermögenssteuer zu bestrafen?

Der Regierungsrat hat den Kapitalisierungssatz nach unten angepasst, weil sich aufgrund der besagten statistischen Erhebungen gezeigt hat, dass die Diskrepanzen zwischen den Steuerwerten und den effektiven Verkehrswerten zugenommen haben. Diese Diskrepanzen sind auf die ständig steigenden Immobilienpreise am Liegenschaftsmarkt zurückzuführen. Zudem nimmt der Vermögenssteuerwert nicht zu, wenn die Mietzinsen fallen, da ein Rückgang der Mieterträge automatisch eine Reduktion des Ertrags- bzw. des Steuerwerts bewirkt oder sich darauf dämpfend auswirkt.

3. Befürchtet der Regierungsrat nicht, dass diese Erhöhung der Vermögenssteuer den Hauseigentümer von der Weitergabe von Mietzinssenkungen abhält?

Nein. Zum einen haben die Wohnungsvermieter bei einer Herabsetzung des Referenzzinssatzes auf Antrag der Mieter die Mietzinssenkungen an die Mieter weiterzugeben. Außerdem nimmt der Steuerwert bei Mietzinssenkungen ab, weil die Höhe des Steuerwerts nicht nur vom Kapitalisierungssatz abhängt, sondern auch vom Umfang der Mieterträge.

4. Ist dem Regierungsrat bekannt, welche Kantone, die die Vermögenssteuerwerte auch über den Ertragswert berechnen, den Kapitalisierungssatz gesenkt haben?

Nein. Der Kanton Zürich ist unseres Wissens der einzige Kanton der vermietete Liegenschaften zum reinen Ertragswert bewertet. Er passt den Kapitalisierungssatz nicht regelmässig an die Marktentwicklung an, sondern nur bei Durchführung einer generellen Neubewertung der Liegenschaften.

5. Wie werden das Alter und der Unterhaltszustand einer Liegenschaft im Kapitalisierungssatz von 6,5% gewichtet?

Bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes werden Alter und Unterhaltszustand einer Liegenschaft nicht gewichtet. Die Deklaration des Vermögenssteuerwerts sollte für die Steuerpflichtigen möglichst einfach sein. Ein einziger einheitlicher Kapitalisierungssatz ist wesentlich praktikabler, als wenn Differenzierungen nach Alter, Gebäudezustand oder anderen Kriterien vorgenommen werden müssten.

6. Ist der Regierungsrat bereit, eine Gesetzesänderung zu prüfen mit dem Ziel, bei der Kapitalisierung der Mieterträge abgestufte Kapitalisierungssätze für Alt- und Neubauten vorzusehen, wie dies in der herkömmlichen Schätzungslehre auch üblich ist?

Eine differenzierte Abstufung der Steuerwerte nach Alter ist nicht zweckmäßig, da der Verkehrswert einer Liegenschaft primär von ihrem Zustand und ihrer Lage und weit weniger von ihrem Alter abhängt. Zudem fallen die Mieterträge bei Liegenschaften, die sich in schlechtem Zustand befinden und sich daher auch schlechter vermieten lassen, niedriger aus, was sich automatisch auf die Höhe des Ertragswerts niederschlägt. Der Regierungsrat sieht keinen Anlass, die bewährte heutige Regelung zu ändern. Das jetzige System ist einfach und für die Steuerpflichtigen aufgrund der moderaten Steuerwerte in der Regel vorteilhaft.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin