



An den Grossen Rat

16.5370.02

FD / P165370

Basel, 19. Oktober 2016

Regierungsratsbeschluss vom 18. Oktober 2016

Schriftliche Anfrage Christophe Haller betreffend Neubewertung der selbstgenutzten Liegenschaften

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Christophe Haller dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

„Wie angekündigt hat die Steuerverwaltung für die Steuerperiode 2016 eine Neubewertung der Liegenschaften für selbstgenutztes Wohneigentum vorgenommen. Die ersten Verfügungen wurden inzwischen versandt, zum Teil mit massiv erhöhten Werten. Da der Eigenmietwert an den Vermögenssteuerwert gekoppelt ist, werden auch die Eigenmietwerte ansteigen. Interessant ist dabei zu erfahren, wie viel Einfamilienhausbesitzer und Stockwerkeigentümer im Kanton davon betroffen und wie hoch die entsprechenden Anpassungen und Steuereinnahmen des Kantons sind.

Deshalb danke ich für die Beantwortung der folgenden Fragen:

- Wie viel Liegenschafts- und Stockwerkeigentümer sind im Kanton von der Neubewertung betroffen?
 - Bei wie vielen davon gab es keine Erhöhung oder eine Senkung?
 - Bei wie vielen davon lag die Erhöhung zwischen 1 und 30%?
 - Bei wie vielen davon lag die Erhöhung zwischen 31% und 60%?
 - Bei wie vielen davon lag die Erhöhung zwischen 61% und 100%?
 - Bei wie vielen davon lag die Erhöhung über 100%?
 - Wie hoch ist im Schnitt die Erhöhung über alle Objekte in CHF und in %?
- Wie hoch schätzt die Steuerverwaltung die durch die Anpassung der entsprechenden Vermögenssteuerwerte resultierenden zusätzlichen Einnahmen bei der Vermögenssteuer und bei der Einkommenssteuer?

Christophe Haller“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wie viel Liegenschafts- und Stockwerkeigentümer sind im Kanton von der Neubewertung betroffen?

- Bei wie vielen davon gab es keine Erhöhung oder eine Senkung?
- Bei wie vielen davon lag die Erhöhung zwischen 1 und 30%?
- Bei wie vielen davon lag die Erhöhung zwischen 31% und 60%?
- Bei wie vielen davon lag die Erhöhung zwischen 61% und 100%?

- **Bei wie vielen davon lag die Erhöhung über 100%?**
- **Wie hoch ist im Schnitt die Erhöhung über alle Objekte in CHF und in %?**

Von der generellen Neubewertung sind im ganzen Kanton (Basel, Riehen und Bettingen) insgesamt 19'579 Grundstücke (Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen, Landparzellen) betroffen. Nicht bekannt ist die Zahl der betroffenen Eigentümer.

Bei den meisten selbstgenutzten Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen kommt es zu einer Änderung des Vermögenssteuerwerts:

- Bei 349 Liegenschaften (2,5%) kommt es zu keiner Erhöhung oder zu einer Senkung des Vermögenssteuerwerts;
- bei 6'538 Liegenschaften (47,8%) kommt es zu einer Erhöhung zwischen 1% und 30%;
- bei 5'242 Liegenschaften (38,3%) kommt es zu einer Erhöhung zwischen 31% und 60%;
- bei 1'315 Liegenschaften (9,6%) kommt es zu einer Erhöhung zwischen 61 und 100%;
- bei 243 Liegenschaften (1,8%) beträgt die Erhöhung mehr als 100%.

Im Durchschnitt beträgt die Erhöhung des Vermögensteuerwerts gegenüber den heutigen Werten 35.1%.

In den vorstehenden Zahlen zu den Wertveränderungen nicht enthalten sind die in Riehen gelegenen selbstgenutzten Liegenschaften, da die Bewertung noch im Gange ist.


Die Wertveränderungen sind auf verschiedene Gründe zurückzuführen und treffen nicht alle Liegenschaften gleich. Die hauptsächlichsten Ursachen für Wertsteigerungen sind die Entwicklung der Liegenschaftspreise in den verschiedenen Quartieren und Gevierten und die Vornahme von wertvermehrenden Investitionen bei Umbauten und Renovationen. Auch Umzonungen und Bauverdichtungen können ein Grund für eine Wertveränderung sein.

2. Wie hoch schätzt die Steuerverwaltung die durch die Anpassung der entsprechenden Vermögenssteuerwerte resultierenden zusätzlichen Einnahmen bei der Vermögenssteuer und bei der Einkommenssteuer?

Seit der letzten Neubewertung im Jahre 2001 haben sich die Liegenschaftspreise in Basel-Stadt nahezu verdoppelt. Auch die Wohnungsmieten sind im gleichen Zeitraum stark angestiegen. Dies führte dazu, dass sich die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte immer stärker von der Marktrealität entfernt haben. Die Anforderungen des Bundesrechts sind deshalb nicht mehr erfüllt. Deshalb muss die Steuerverwaltung eine entsprechende Neubewertung vornehmen. Bei den Vermögenssteuern führt dies zu Mehreinnahmen von 7,6 Mio. Franken.

Beim Eigenmietwert hat der Regierungsrat im Mai 2016 die Berechnungsmethode angepasst und damit den Anstieg der Eigenmietwerte gedämpft. Gemeinsam mit der Neubewertung führt dies zu einer durchschnittlichen Erhöhung der Eigenmietwerte um 18,2% und zu einem Mehrertrag bei den Einkommenssteuern von 7,7 Mio. Franken. Insgesamt steigen somit die Steuererträge um 15,3 Mio. Franken. Im Rahmen der Vernehmlassungsvorlage zur kantonalen Umsetzung der Unternehmenssteuerreform III hat der Regierungsrat beschlossen, die Einkommenssteuern für alle um 30 Mio. Franken zu senken.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin