



An den Grossen Rat

19.5181.02

FD / P195181

Basel, 3. Juli 2019

Regierungsratsbeschluss vom 2. Juli 2019

## Schriftliche Anfrage Kaspar Sutter betreffend Ausmass des geplanten Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung auf die Steuereinnahmen

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

„Das eidgenössische Parlament diskutiert zurzeit eine Reform zur Eigenmietwertbesteuerung. Entscheidend für die Akzeptanz wird sein, wie hoch die Steuerausfälle sein werden und wie stark sich die ungleiche Besteuerung zwischen HausbesitzerInnen und MieterInnen vergrössert. Der Bund hat bis heute aber keine Angaben über die steuerlichen Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden berechnet. In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Wie wirkt sich ein Systemwechsel auf die Steuererträge des Kantons und der Gemeinden aus? Dies aufgrund der Ist-Daten der Steuerverwaltung und für die beiden Modelle "kompletter Systemwechsel" und "10 Jahre Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen".
2. Wie wirkt sich der Systemwechsel auf die "vermögensstarken" und "vermögensschwachen" HausbesitzerInnen aus, also solche, die nach einem Systemwechsel ihre Hypotheken vollständig abzahlen können und solchen, die das nicht können? Ich bitte um eine detaillierte Musterrechnung der steuerlichen Effekte mit verschiedenen Eigentümertypen (gleiches Hypothekenvolumen, gleiches Einkommen, gleicher Immobilienwert, aber andere Abzahlungsfähigkeit).
3. Welches sind die Effekte eines Systemwechsels bei einer dynamischen Betrachtung auf die Immobilienpreise im Kanton Basel-Stadt?
4. Wie verteilt sich in Basel-Stadt die Eigenheimquote auf die unterschiedlichen Einkommenskategorien?
5. Was sagt der Regierungsrat zur steuerlichen Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter bei einem Systemwechsel und gedenkt er dagegen etwas zu tun?

Kaspar Sutter“

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

### Einleitung

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat an ihrer Sitzung vom 14. Februar 2019 im Rahmen der parlamentarische Initiative „17.400 WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ einen Vorentwurf zu deren Umsetzung verabschiedet. Die WAK-S ist der Ansicht, für selbstbewohntes Wohneigentum seien der Eigenmietwert sowie die Abzüge für die Gewinnungskosten auf Bundes- wie auch auf Kantonsebene aufzuheben. Auf

selbstgenutzten Zweitliegenschaften hingegen sollen der Eigenmietwert bestehen und die Gewinnungskosten abzugsfähig bleiben. Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau sollen auf Bundesebene generell aufgehoben werden, während die Kantone sie in ihrer Gesetzgebung beibehalten können.

Zur Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen gibt die Kommission mehrere Varianten in die Vernehmlassung: Bei Variante 1 und 2 sollen die Zinsen im Umfang von 100 bzw. 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig sein; bei Variante 3 sollen Abzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus 50'000 Franken für Beteiligungen von mindestens 10 Prozent am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft, bei Variante 4 nur Abzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen erlaubt sein. Bei Variante 5 sollen keine Schuldzinsen abgezogen werden können.

Jeder Variante gemein ist ein zeitlich und betragsmässig begrenzter Ersterwerbberabzug, der zur Wohneigentumsförderung beitragen soll. Ein Abzug von maximal 10'000 Franken für Ehepaare und maximal 5'000 Franken für Alleinstehende im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb des Eigenheims soll über 10 Jahre hinweg gewährt werden und linear abnehmen.

Die in der vorliegenden Schriftlichen Anfrage zu analysierenden beiden Modelle „kompletter Systemwechsel“ (d.h. ein Systemwechsel auch für Zweitliegenschaften) und „10 Jahre Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen“ entsprechen nicht den oben dargelegten und vorgeschlagenen Modellen der WAK-S.

*Frage 1: Wie wirkt sich ein Systemwechsel auf die Steuererträge des Kantons und der Gemeinden aus? Dies aufgrund der Ist-Daten der Steuerverwaltung und für die beiden Modelle "kompletter Systemwechsel" und "10 Jahre Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen".*

Die Schätzungen zu den Aufkommenseffekten der erwähnten beiden Modelle „kompletter Systemwechsel“ und „10 Jahre Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen“ sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, da keine differenzierte Datengrundlage hinsichtlich der Schuldzinsen vorhanden ist. Bei den Schuldzinsen wird nicht zwischen Hypothekarschuldzinsen von selbstgenutzten und vermieteten Liegenschaften unterschieden. Zudem sind auch die übrigen Schuldzinsen aus Darlehen und Krediten im Schuldzinsenabzug enthalten.

Weiter ist das Zinsniveau im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Reform sowie inskünftig unbekannt und es bestehen Unsicherheiten bezüglich des Anpassungsverhaltens von Wohneigentümern (z.B. könnte ein Immobilieneigentümer seine Fremdverschuldung erhöhen und in bewegliches Vermögen investieren und so in den Genuss des Abzugs kommen).

Entsprechende Berechnungen sind deshalb mit grossen Unsicherheiten verbunden und es wird deshalb von der Nennung einer konkreten Zahl abgesehen.

Wenn unter dem Modell des „kompletten Systemwechsels“ eine komplette Defiskalisierung des Wohneigentums verstanden wird, wonach sämtliche mit dem Wohnen zusammenhängenden Auslagen dem Bereich der privaten Lebenshaltungskosten zugewiesen und daher nicht mehr zum Abzug berechtigen und entsprechend mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ein Verzicht auf Abzug der Hypothekarschuldzinsen sowie der Unterhalts- und Verwaltungskosten einhergehen würde, würden sich zum heutigen Zeitpunkt in einer statischen Betrachtung Mindererträge bei den Einkommenssteuern ergeben.

Beim Modell „10 Jahre Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen“, das vom Regierungsrat als Übergangsregelung interpretiert wird, gemäss der die Hypothekarschuldzinsen noch während 10 Jahren abziehbar sein sollen, ist zum heutigen Zeitpunkt mit noch höheren Mindererträgen bei den Einkommenssteuern zu rechnen.

Frage 2: Wie wirkt sich der Systemwechsel auf die "vermögensstarken" und "vermögensschwachen" HausbesitzerInnen aus, also solche, die nach einem Systemwechsel ihre Hypotheken vollständig abzahlen können und solchen, die das nicht können? Ich bitte um eine detaillierte Musterrechnung der steuerlichen Effekte mit verschiedenen Eigentümertypen (gleiches Hypothekenvolumen, gleiches Einkommen, gleicher Immobilienwert, aber andere Abzahlungsfähigkeit).

Zur Erstellung der Musterrechnungen werden verschiedene Annahmen getroffen. Die Musterrechnungen gehen von einem Einverdiener-Ehepaar ohne Kinder aus. Diese Musterberechnungen basieren weiter auf der Annahme, dass der „vermögensstarke“ Hausbesitzer (linke Spalte) im Gegensatz zum „vermögensschwachen“ Hausbesitzer (rechte Spalte) seine Hypothek über seine Wertschriften amortisiert. Er schichtet sein Vermögen um (statische Verlagerung).

Variante 1 mit pauschalem Liegenschaftsunterhalt

	"vermögensstarke" Hausbesitzer				"vermögensschwache" Hausbesitzer			
	alt	neu	Differenz	in %	alt	neu	Differenz	in %
<i>Vermögen</i>								
Wertschriften	900'000	500'000			1'000	1'000		
Haus	700'000	700'000			700'000	700'000		
Hypothek	-400'000	-			-400'000	-400'000		
Sozialabzug	-150'000	-150'000			-150'000	-150'000		
Steuerbares Vermögen	1'050'000	1'050'000			151'000	151'000		
Vermögenssteuer	6'155	6'155	0		680	680	0	
<i>Einkommen</i>								
Erwerbseinkommen	100'000	100'000			100'000	100'000		
Berufsunkosten	-4'000	-4'000			-4'000	-4'000		
Wertschriftenertrag	27'000	15'000			30	30		
Eigenmiete	22'750	-			22'750	-		
Lg.unterhalt pauschal	-4'550	-			-4'550	-		
Schuldzinsen	-6'000	-			-6'000	-		
Versicherungsabzug	-4'000	-4'000			-4'000	-4'000		
Ehegattenabzug	-35'000	-35'000			-35'000	-35'000		
Steuerbares Einkommen	96'200	72'000			69'230	57'030		
Einkommenssteuer	21'405	16'020	-5'385	-25%	15'404	12'689	-2'715	-18%

Variante 2 mit effektivem Liegenschaftsunterhalt bei umfassender Renovation

	"vermögensstarke" Hausbesitzer				"vermögensschwache" Hausbesitzer			
	alt	neu	Differenz	in %	alt	neu	Differenz	in %
<i>Vermögen</i>								
Wertschriften	900'000	500'000			1'000	1'000		
Haus	700'000	700'000			700'000	700'000		
Hypothek	-400'000	-			-400'000	-400'000		
Sozialabzug	-150'000	-150'000			-150'000	-150'000		
Steuerbares Vermögen	1'050'000	1'050'000			151'000	151'000		
Vermögenssteuer	6'155	6'155	0		680	680	0	
<i>Einkommen</i>								
Erwerbseinkommen	100'000	100'000			100'000	100'000		
Berufskosten	-4'000	-4'000			-4'000	-4'000		
Wertschriftenertrag	27'000	15'000			30	30		
Eigenmiete	22'750	-			22'750	-		
Lg.unterhalt effektiv	-20'000	-			-20'000	-		
Schuldzinsen	-6'000	-			-6'000	-		
Versicherungsabzug	-4'000	-4'000			-4'000	-4'000		
Sozialabzüge	-35'000	-35'000			-35'000	-35'000		
Steuerbares Einkommen	80'750	72'000			53'780	57'030		
Einkommenssteuer	17'967	16'020	-1'947	-11%	11'966	12'689	723	6%

*Frage 3: Welches sind die Effekte eines Systemwechsels bei einer dynamischen Betrachtung auf die Immobilienpreise im Kanton Basel-Stadt?*

Bereits heute interagieren eine Vielzahl von Einflussgrössen und beeinflusst die Immobilienpreise entscheidend. Die Nachfrage nach Immobilien beeinflusst die Preishöhe am stärksten. Die Nachfrage wird unter anderem durch die Attraktivität des Kantons, durch die Höhe der Hypothekarzinsen und durch die wirtschaftliche Situation der potentiellen Käufer beeinflusst. Nach einem Systemwechsel könnte der Liegenschaftszustand neu eine grössere Rolle spielen, weil die Renovationskosten nicht mehr abzugsfähig wären.

Aktuell sind die Immobilienpreise aufgrund der Nachfrage auf einer absoluten Rekordhöhe. Die Art der Besteuerung von selbstbewohnten Immobilien dürfte im Kanton Basel-Stadt aufgrund der im Vergleich zu anderen Kantonen geringen Anzahl Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen keinen grossen Einfluss auf die Preise haben.

*Frage 4: Wie verteilt sich in Basel-Stadt die Eigenheimquote auf die unterschiedlichen Einkommenskategorien?*

Anzahl Veranlagungen nach Stufen des Reineinkommens in Fr.

	Alle Veranlagungen	mit Eigenmiete	Anteil
0 bis 49 999	58'622	3'399	5.8%
50 000 bis 99 999	36'813	6'866	18.7%
100 000 bis 199 999	15'433	6'381	41.3%
200 000 bis 499 999	4'234	2'680	63.3%
500 000 und mehr	640	505	78.9%
Total	115'742	19'831	17.1%

Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Steuerdaten Steuerjahr 2016, ganzjährig steuerpflichtige Personen

*Frage 5: Was sagt der Regierungsrat zur steuerlichen Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter bei einem Systemwechsel und gedenkt er dagegen etwas zu tun?*

Je nach Konstellation der Einkommens- und Vermögenssituation sind die Auswirkungen eines Systemwechsels unterschiedlich. Zu beachten sind auch die effektiven Kosten von Mietern im Vergleich zu den laufenden Unterhalts- und Renovationskosten der Eigentümer. Vergleichende Daten zu Mietverhältnissen und ähnlichen Eigentumsverhältnisse sind nicht verfügbar und eine gültige Interpretation allfälliger Unterschiede unter Einbezug der Steuerbelastung ist nicht möglich.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin