

Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte – die massive Erhöhung für basel-städtische Wohneigentümer

Vor rund einem Jahr hat die Steuerverwaltung Basel-Stadt sämtlichen Liegenschaftseigentümern Verfügungen über den (nach oben) angepassten Vermögenssteuerwert von selbst genutzten Grundstücken zugestellt. Die neuen Werte sind massgebend ab der Steuerperiode 2016. Für viele Eigentümer führte dies zu einer erheblichen Erhöhung des Vermögenssteuerwertes. Eine derartige Neubewertung könnte die Steuerverwaltung grundsätzlich jedes Jahr durchführen, unterliess es aber aufgrund des erheblichen Aufwandes. Die bisherige Bewertung stammte oftmals aus dem Jahr 2001, was nun zur Folge hatte, dass die Erhöhungen ein erhebliches Ausmass angenommen haben. Die nun festgelegten Vermögenssteuerwerte für selbst genutzte Grundstücke liegen unserer Erfahrung nach jedoch in den allermeisten Fällen immer noch unter dem Verkehrswert. Von Gesetzes wegen kann die Steuerverwaltung für die Veranlagung der Vermögenssteuer auf den Verkehrswert abstellen.

Gemäss offiziellen Angaben haben gegen die neuen Vermögensteuerwerte rund 1800 Personen eine Einsprache erhoben, was rund 10% der Liegenschaftseigentümer im Kanton Basel-Stadt entspricht. Unserer Erfahrung nach wurde und wird wohl der weitaus grösste Teil dieser Einsprachen abgelehnt (werden). Es wurden u.a. dann Fälle gutgeheissen und korrigiert, bei denen die Gebäudeversicherungswerte nicht korrekt ermittelt worden waren und die Steuerverwaltung demnach eine unkorrekte Berechnungsgrundlage verwendet hat. Wie auch der Tagespresse zu entnehmen war, sieht das Gesetz im Rahmen der Veranlagung der Steuern leider keine Möglichkeiten zur Vermeidung von Härtefällen vor.

Wie erwähnt, gehen wir davon aus, dass auch die zurzeit noch hängigen Einsprachen grösstenteils abgelehnt werden und dass die Anfechtung dieser Entscheide bei

der Steuerrekurskommission nur in wenigen Fällen erfolgreich sein wird.

Direkt mit den neu festgelegten Vermögenssteuerwerten hängen die Eigenmietwerte für selbst bewohnte Liegenschaften zusammen. Diese sollen grundsätzlich die Marktmiete widerspiegeln und dürfen diese nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung um nicht mehr als 40% unterschreiten. **Dies bedeutet leider nicht**, dass sie **maximal 60%** der Marktmiete betragen dürfen. In Basel-Stadt errechnet sich der Eigenmietwert grundsätzlich durch Multiplikation des Vermögenssteuerwerts mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz zu Beginn der Steuerperiode (aktuell 1,75%) zuzüglich eines Zuschlags von 1,75%. Somit ergibt sich aktuell ein Multiplikator von 3,5%. Für Personen, die in ihrem eigenen Mehrfamilienhaus eine Wohnung bewohnen, wird der Eigenmietwert anhand der von mit den Mietern im selben Haus vereinbarten Mietzinsen ermittelt. Der Eigenmietwert wird mit der Veranlagungsverfügung der kantonalen Steuern und der direkten Bundessteuer mitgeteilt; die neuen Werte werden damit aus den Veranlagungen der Steuerperiode 2016 ersichtlich sein.

Da die Festlegung des Eigenmietwerts für Eigentümer von Stockwerkeigentumseinheiten und von Einfamilienhäusern fix nach der erwähnten Regel erfolgt, kann dies zu unrealistisch hohen Mietbeträgen führen. Dass kein Korrektiv für eine Anpassung des Eigenmietwerts vorgesehen ist, kann ausserdem zu einer Ungleichbehandlung mit den Mehrfamilienhauseigentümern, die eine Wohnung in ebendiesen bewohnen, führen. Es kann sich möglicherweise lohnen, sich als Eigentümer von selbst bewohnten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen zu erkundigen, welche Mieten für vergleichbare Objekte bezahlt werden und ob die betroffenen Mieter oder Vermieter bereit sind, entsprechende Angaben zu be-

stätigen. Basierend darauf, kann dann entschieden werden, ob eine Einsprache vorgenommen werden soll. Anders als bei den Vermögenssteuerwerten dürften die Eigenmietwerte vermehrt über den Marktmietwerten liegen. Es stellt sich allerdings die Frage, ob die Steuerverwaltung eine Korrektur vornehmen wird, wenn die Eigenmietwerte über den Verkehrswerten liegen, oder ob sie sich auf den Standpunkt stellen wird, dass sie die in der Verordnung vorgesehene Formel korrekt angewendet und sich damit gesetzeskonform verhalten habe. Stützt sich die Argumentation gegen die neuen Verfügungen primär auf die Ungleichbehandlung mit Eigentümern, die in Mehrfamilienhäusern wohnen, ist mit einer längeren Prozessdauer über möglicherweise mehrere Instanzen zu rechnen, da es dann um eine grundsätzlichere Frage geht, die über den Einzelfall hinaus Bedeutung hat.

Stellte sich die Steuerverwaltung im Rahmen eines Einspracheverfahrens hingegen auf den Standpunkt, dass auf die Einsprache nicht einzutreten sei, weil der Vermögenssteuerwert nicht angefochten und damit der Eigenmietwert implizit wurde, so stellt dies keinen validen Ablehnungsgrund dar. Denn die Steuerverwaltung selbst hat ihren Einspracheentscheiden betreffend Vermögenssteuerwerte darauf verwiesen, dass der Eigenmietwert erst mit Zustellung der Veranlagungsverfügung der kantonalen Steuern und der direkten Bundessteuern angefochten werden könne.

Ist geplant, eine Einsprache zu erheben, ist es wichtig, die 30-tägige Einsprachefrist, welche am Tag nach der Zustellung beginnt, einzuhalten.

Nadia Tarolli,
dipl. Steuerexpertin und Advokatin und
Eric Flückiger, Advokat, VISCHER AG