

Synopse geltendes Recht, Wohnkosten-Initiative und Gegenvorschlag

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag																																																																																																																																				
<p>§ 27^{ter} Absatz 5</p> <p>⁵ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von 20'000 Fr. beträgt der Eigenmietwert 64.53%. Für jeden um 100 Fr. höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Satz gemäss nachstehender Tabelle:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>von CHF</th> <th>bis CHF</th> <th>um je %</th> <th>auf %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20'001</td><td>26'000</td><td>0.192925%</td><td>52.95%</td></tr> <tr><td>26'001</td><td>35'000</td><td>0.085723%</td><td>45.23%</td></tr> <tr><td>35'001</td><td>46'000</td><td>0.067129%</td><td>37.85%</td></tr> <tr><td>46'001</td><td>61'000</td><td>0.040658%</td><td>31.75%</td></tr> <tr><td>61'001</td><td>78'000</td><td>0.017280%</td><td>28.81%</td></tr> <tr><td>78'001</td><td>99'000</td><td>0.012379%</td><td>26.21%</td></tr> <tr><td>99'001</td><td>122'000</td><td>0.007457%</td><td>24.49%</td></tr> <tr><td>122'001</td><td>203'000</td><td>0.002375%</td><td>22.57%</td></tr> <tr><td>203'001</td><td>290'000</td><td>0.001960%</td><td>20.86%</td></tr> <tr><td>290'001</td><td>435'000</td><td>0.001701%</td><td>18.39%</td></tr> </tbody> </table> <p>Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über 435'000 Fr. beträgt der Eigenmietwert einheitlich 80'000 Fr.</p>	von CHF	bis CHF	um je %	auf %	20'001	26'000	0.192925%	52.95%	26'001	35'000	0.085723%	45.23%	35'001	46'000	0.067129%	37.85%	46'001	61'000	0.040658%	31.75%	61'001	78'000	0.017280%	28.81%	78'001	99'000	0.012379%	26.21%	99'001	122'000	0.007457%	24.49%	122'001	203'000	0.002375%	22.57%	203'001	290'000	0.001960%	20.86%	290'001	435'000	0.001701%	18.39%	<p>§ 27^{ter} Absatz 5</p> <p>⁵ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von CHF 20'000 beträgt der Eigenmietwert 63.23% des steuerlichen Brandlagerwertes. Für jeden um CHF 100 höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Prozentsatz gemäss untenstehender Tabelle:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>von CHF</th> <th>bis CHF</th> <th>um je %</th> <th>auf %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20'001</td><td>26'000</td><td>0.192963%</td><td>51.65%</td></tr> <tr><td>26'001</td><td>35'000</td><td>0.085751%</td><td>43.93%</td></tr> <tr><td>35'001</td><td>46'000</td><td>0.067110%</td><td>36.55%</td></tr> <tr><td>46'001</td><td>61'000</td><td>0.040663%</td><td>30.45%</td></tr> <tr><td>61'001</td><td>78'000</td><td>0.017287%</td><td>27.51%</td></tr> <tr><td>78'001</td><td>99'000</td><td>0.012380%</td><td>24.91%</td></tr> <tr><td>99'001</td><td>122'000</td><td>0.007468%</td><td>23.19%</td></tr> <tr><td>122'001</td><td>203'000</td><td>0.002373%</td><td>21.27%</td></tr> <tr><td>203'001</td><td>290'000</td><td>0.001963%</td><td>19.56%</td></tr> <tr><td>290'001</td><td>435'000</td><td>0.001702%</td><td>17.09%</td></tr> </tbody> </table> <p>Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über CHF 435'000 beträgt der Eigenmietwert einheitlich CHF 74'340 (= 17.09% des steuerlichen Brandlagerwertes). Dieser Absatz 5 und der nachfolgende Absatz 6 stellen sicher, dass die aufgrund der vorstehenden Tabelle berechneten Eigenmietwerte im Einzelfall den Marktmietwert von 60% nicht unterschreiten.</p>	von CHF	bis CHF	um je %	auf %	20'001	26'000	0.192963%	51.65%	26'001	35'000	0.085751%	43.93%	35'001	46'000	0.067110%	36.55%	46'001	61'000	0.040663%	30.45%	61'001	78'000	0.017287%	27.51%	78'001	99'000	0.012380%	24.91%	99'001	122'000	0.007468%	23.19%	122'001	203'000	0.002373%	21.27%	203'001	290'000	0.001963%	19.56%	290'001	435'000	0.001702%	17.09%	<p>§ 27^{ter} Absatz 5</p> <p>⁵ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von CHF 20'000 beträgt der Eigenmietwert 63.23%. Für jeden um CHF 100 höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Satz gemäss nachstehender Tabelle:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>von CHF</th> <th>bis CHF</th> <th>um je %</th> <th>auf %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20'001</td><td>26'000</td><td>0.192963%</td><td>51.65%</td></tr> <tr><td>26'001</td><td>35'000</td><td>0.085751%</td><td>43.93%</td></tr> <tr><td>35'001</td><td>46'000</td><td>0.067110%</td><td>36.55%</td></tr> <tr><td>46'001</td><td>61'000</td><td>0.040663%</td><td>30.45%</td></tr> <tr><td>61'001</td><td>78'000</td><td>0.017287%</td><td>27.51%</td></tr> <tr><td>78'001</td><td>99'000</td><td>0.012380%</td><td>24.91%</td></tr> <tr><td>99'001</td><td>122'000</td><td>0.007468%</td><td>23.19%</td></tr> <tr><td>122'001</td><td>203'000</td><td>0.002373%</td><td>21.27%</td></tr> <tr><td>203'001</td><td>290'000</td><td>0.001963%</td><td>19.56%</td></tr> <tr><td>290'001</td><td>435'000</td><td>0.001702%</td><td>17.09%</td></tr> </tbody> </table> <p>Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über CHF 435'000 beträgt der Eigenmietwert einheitlich CHF 74'340.</p>	von CHF	bis CHF	um je %	auf %	20'001	26'000	0.192963%	51.65%	26'001	35'000	0.085751%	43.93%	35'001	46'000	0.067110%	36.55%	46'001	61'000	0.040663%	30.45%	61'001	78'000	0.017287%	27.51%	78'001	99'000	0.012380%	24.91%	99'001	122'000	0.007468%	23.19%	122'001	203'000	0.002373%	21.27%	203'001	290'000	0.001963%	19.56%	290'001	435'000	0.001702%	17.09%
von CHF	bis CHF	um je %	auf %																																																																																																																																			
20'001	26'000	0.192925%	52.95%																																																																																																																																			
26'001	35'000	0.085723%	45.23%																																																																																																																																			
35'001	46'000	0.067129%	37.85%																																																																																																																																			
46'001	61'000	0.040658%	31.75%																																																																																																																																			
61'001	78'000	0.017280%	28.81%																																																																																																																																			
78'001	99'000	0.012379%	26.21%																																																																																																																																			
99'001	122'000	0.007457%	24.49%																																																																																																																																			
122'001	203'000	0.002375%	22.57%																																																																																																																																			
203'001	290'000	0.001960%	20.86%																																																																																																																																			
290'001	435'000	0.001701%	18.39%																																																																																																																																			
von CHF	bis CHF	um je %	auf %																																																																																																																																			
20'001	26'000	0.192963%	51.65%																																																																																																																																			
26'001	35'000	0.085751%	43.93%																																																																																																																																			
35'001	46'000	0.067110%	36.55%																																																																																																																																			
46'001	61'000	0.040663%	30.45%																																																																																																																																			
61'001	78'000	0.017287%	27.51%																																																																																																																																			
78'001	99'000	0.012380%	24.91%																																																																																																																																			
99'001	122'000	0.007468%	23.19%																																																																																																																																			
122'001	203'000	0.002373%	21.27%																																																																																																																																			
203'001	290'000	0.001963%	19.56%																																																																																																																																			
290'001	435'000	0.001702%	17.09%																																																																																																																																			
von CHF	bis CHF	um je %	auf %																																																																																																																																			
20'001	26'000	0.192963%	51.65%																																																																																																																																			
26'001	35'000	0.085751%	43.93%																																																																																																																																			
35'001	46'000	0.067110%	36.55%																																																																																																																																			
46'001	61'000	0.040663%	30.45%																																																																																																																																			
61'001	78'000	0.017287%	27.51%																																																																																																																																			
78'001	99'000	0.012380%	24.91%																																																																																																																																			
99'001	122'000	0.007468%	23.19%																																																																																																																																			
122'001	203'000	0.002373%	21.27%																																																																																																																																			
203'001	290'000	0.001963%	19.56%																																																																																																																																			
290'001	435'000	0.001702%	17.09%																																																																																																																																			

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
<p>§ 27^{ter} Absatz 6</p> <p>⁶ Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert beträgt in jedem Fall mindestens 60% des marktüblichen Mietwertes; liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60%, so wird er von Amtes wegen auf 60% erhöht.</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 6</p> <p>⁶ Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert beträgt in jedem Fall mindestens 60% des Marktmietwertes; liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60%, so wird er von Amtes wegen auf 60% erhöht. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung. Diese definiert den Begriff Marktmietwert und hat insbesondere sicherzustellen, dass eine Kontrolle der Eigenmietwerte in dem Sinne gewährleistet ist, dass zur Wahrung des Gleichbehandlungsgebotes gemäss Artikel 8 Absatz 1 der Bundesverfassung in Einzelfällen allenfalls resultierende zu tiefe Eigenmietwerte auf 60% des Marktmietwertes angehoben werden.</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 6</p> <p>⁶ Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert beträgt in jedem Fall zwischen 60% und 65% des marktüblichen Mietwertes. Liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60%, so wird er von Amtes wegen auf einen Wert zwischen 60% und 65% erhöht. Zur individuellen Überprüfung kann insbesondere ein Vergleich mit dem durchschnittlichen kommunalen Mietpreis je Quadratmeter Wohnfläche des betreffenden Objekts gemacht werden.</p>
<p>§ 27^{ter} Absatz 7</p> <p>⁷ Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass der Eigenmietwert des von ihm selbst genutzten Wohneigentums mehr als 60% des marktüblichen Mietwertes beträgt, so beträgt der Eigenmietwert 60% des marktüblichen Mietwertes.</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 7</p> <p>⁷ Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass der Eigenmietwert des von ihm selbst genutzten Wohneigentums mehr als 60% des Marktmietwertes beträgt, so beträgt der Eigenmietwert 60% des Marktmietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung. Diese definiert sachgerechte und für den Steuerpflichtigen praktikable Kriterien für den von diesem zu erbringenden Nachweis; sie berücksichtigt insbesondere auch den Umstand, dass in der Regel bei selbst genutztem Wohneigentum nur in Ausnahmefällen vergleichbare vermietete Objekte vorhanden sind.</p>	<p><i>Unverändert zum geltenden Recht</i></p>

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
<p>§ 27^{ter} Absatz 8</p> <p>⁸ Der Regierungsrat überprüft nach Ablauf von 6 Jahren anhand einer repräsentativen Erhebung, ob auf Grund veränderter Marktverhältnisse eine Anpassung der Korrekturfaktoren und der in Absatz 5 aufgeführten Umrechnungssätze vorgenommen werden muss. Die erstmalige Überprüfung erfolgt im Kalenderjahr 2013.</p>	<p>---</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 8</p> <p>⁸ Die gemäss vorstehenden Bestimmungen ermittelten Eigenmietwerte werden alle 5 Jahre an den Mietpreisindex angepasst. Als Basis für diese Indexierung wird der durchschnittliche Mietpreis des ganzen Kantons herangezogen, wie er vom kantonalen Statistischen Amt ermittelt wird. Die erstmalige Anpassung erfolgt per Steuerperiode 2022. Veränderungen bis zu 1 Prozentpunkt gegenüber der letzten Anpassung bleiben unberücksichtigt.</p>
<p>---</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 10</p> <p>¹⁰ Die Steuerverwaltung stellt den betroffenen Steuerpflichtigen jedes Jahr ein allgemeines Informationsschreiben sowie ein jeweils aktuelles individuelles Dokument mit Angaben zu den konkreten Liegenschaftswerten zu. Aus diesem müssen der steuerliche Brandlagerwert und diejenigen weiteren Zahlen betreffend die Liegenschaft hervorgehen, welche der betroffene Steuerpflichtige für die Einreichung seiner Steuererklärung benötigt. Der Versand dieser Dokumente hat auch dann jährlich zu erfolgen, wenn sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben haben.</p>	<p>§ 27^{ter} Absatz 10</p> <p>¹⁰ Die kantonale Steuerverwaltung stellt den betroffenen Steuerpflichtigen jedes Jahr ein Informationsschreiben mit den jeweils aktuellen Angaben zu den individuellen Liegenschaftswerten zu. Aus diesem müssen der steuerliche Brandlagerwert und diejenigen weiteren Zahlen betreffend die Liegenschaft hervorgehen, welche die betroffenen Steuerpflichtigen für die Einreichung ihrer Steuererklärungen benötigen. Der Versand dieser Dokumente hat auch dann jährlich zu erfolgen, wenn sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben haben.</p>

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
---	<p>§ 27^{ter} Absatz 11</p> <p>¹¹ Der Regierungsrat wählt eine Konsultativkommission, die ihm als beratendes Organ bei der Umsetzung von § 27^{ter}, § 29 Absatz 2 und § 141 Absatz 1^{bis} sowie insbesondere auch beim Erlass der in diesen Bestimmungen erwähnten Verordnungen zur Seite steht. Dabei ist das Steuergeheimnis zu wahren; die Kommission erhält namentlich keinen Einblick in die Verhältnisse einzelner Steuerpflichtiger. Die Kommission setzt sich zusammen aus Vertretern der Verwaltung und Vertretern der von § 27^{ter}, § 29 Absatz 2 und § 141 Absatz 1^{bis} betroffenen Wohneigentümer, wobei für letztere der Hauseigentümerverband Baselland ein Vorschlagsrecht hat. Die Mitglieder der Kommission arbeiten ehrenamtlich. Es werden keine Sitzungsgelder und Reiseentschädigungen ausgerichtet.</p>	---
---	<p>§ 29 Absatz 1 Buchstabe a.^{bis}</p> <p>¹ Von den steuerbaren Einkünften werden abgezogen:</p> <p>a.^{bis} Bei unselbständiger Erwerbstätigkeit zusätzlich zu den Abzügen gemäss Absatz 1 Buchstabe a die Wohnkosten für das private Arbeitszimmer (für Mieter der entsprechende Anteil der Mietkosten; für Eigentümer der entsprechende Anteil des Eigenmietwertes). Steuerpflichtige, die – in Absprache mit ihrem Ar-</p>	---

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
	<p>beitgeber – einen Teil ihrer beruflichen Arbeit an ihrem Wohndomizil erledigen müssen und die ein Zimmer ihrer Privatwohnung mit einem entsprechend ausgeschiedenen Arbeitsplatz für diese Berufstätigkeit benützen, können die Wohnkosten des privaten Arbeitszimmers in Abzug bringen. Für Mieter bemisst sich der Steuerabzug nach der Formel: Wohnmietzins geteilt durch Anzahl Zimmer. Für selbst nutzende Wohneigentümer bemisst sich der Abzug vom Eigenmietwert nach der Formel: Eigenmietwert geteilt durch Anzahl Zimmer. Das Nähere regelt der Landrat in einem Dekret;</p>	
<p>§ 29 Absatz 2</p> <p>² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Der Steuerpflichtige kann für solche Liegenschaften für jede Steuerperiode anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug beträgt bei über zehnjährigen Gebäuden 24% und bei bis zu zehnjährigen Gebäuden 12% des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat.</p>	<p>§ 29 Absatz 2</p> <p>² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Der Steuerpflichtige kann für solche Liegenschaften für jede Steuerperiode anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug beträgt bei über 10-jährigen Gebäuden 28% und bei bis zu 10-jährigen Gebäuden 18% des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung.</p>	<p>§ 29 Absatz 2</p> <p>² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Der Steuerpflichtige kann für solche Liegenschaften für jede Steuerperiode anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug beträgt bei über 10-jährigen Gebäuden 25% und bei bis zu 10-jährigen Gebäuden 20% des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat.</p>

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
<p>§ 29 Absatz 2^{bis}</p> <p>^{2bis} Bei Liegenschaften des Privatvermögens werden Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gemäss Absatz 2 gleichgestellt und können zusätzlich abgezogen werden, soweit sie auch bei der direkten Bundessteuer als abzugsfähig erklärt werden. Abziehbar sind ausserdem nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.</p>	<p>---</p>	<p>§ 29 Absatz 2^{bis}</p> <p>^{2bis} Bei Liegenschaften des Privatvermögens werden Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gemäss Absatz 2 gleichgestellt und können zusätzlich abgezogen werden, soweit sie auch bei der direkten Bundessteuer als abzugsfähig erklärt werden. Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Derartige Investitionskosten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den 2 nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Abziehbar sind ausserdem nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat</p>
<p>§ 75 Absatz 4</p> <p>⁴ Bei Veräusserung eines ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes innert 20 Jahren seit der Ersatzbeschaffung wird der gemäss § 73 Buchstabe h, i oder k aufgeschobene Grundstücksgewinn nachbe-</p>	<p>---</p>	<p>§ 75 Absatz 4</p> <p><i>aufgehoben</i></p>

Geltendes Recht	Wohnkosten-Initiative	Gegenvorschlag
steuert. Die Verjährungsfrist zur Einleitung der Besteuerung im Sinne von § 147 Absatz 1 beginnt mit der Kenntnisnahme der Veräusserung durch die Steuerbehörden zu laufen.		
---	<p>§ 141 Absatz 1^{bis}</p> <p>^{1bis} Die Rückerstattung von Steuern, die aufgrund der per 1. Januar 2016 rückwirkenden Änderung beziehungsweise Neuregelung der § 27^{ter} Absätze 5, 6, 7 und 10 sowie § 29 Absatz 2 gegebenenfalls zu viel bezahlt worden sind, erfolgt von Amtes wegen und ungeachtet der Rechtskraft der in diesem Zusammenhang bereits erlassenen Veranlagungsverfügungen. Das Nähere regelt der Regierungsrat in einer Verordnung.</p>	---
	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die revidierten § 27^{ter} Absätze 5, 6, 7 und 10 sowie § 29 Absatz 2 treten rückwirkend per 1. Januar 2016 in Kraft und sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden, soweit gestützt auf die durch Urteil des Bundesgerichts vom 12. Januar 2017 aufgehobene Bestimmung in § 27^{ter} Absatz 5 des Steuergesetzes erlassene Veranlagungsverfügungen nicht bereits in Rechtskraft erwachsen sind. Die revidierten § 27^{ter} Absatz 11, § 29 Absatz 1 Buchstabe a.^{bis} sowie § 141 Absatz 1^{bis} treten am Tage nach der Volksabstimmung in Kraft.</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Diese Änderung tritt mit Ausnahme von § 29 Absatz 2^{bis} und § 75 Absatz 4 rückwirkend auf 1. Januar 2016 in Kraft. Die Aufhebung von § 75 Absatz 4 tritt rückwirkend auf 1. Januar 2018 in Kraft. Die Änderung von § 29 Absatz 2^{bis} tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.</p>

