



## **Merkblatt zur generellen steuerlichen Neubewertung der selbstgenutzten Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt per 31. Dezember 2016**

1. Oktober 2021

(ersetzt Fassung vom 30. November 2016)

### **A. Allgemeines**

Selbstgenutzte Liegenschaften sind einer allgemeinen Neubewertung zu unterziehen, wenn sich aufgrund periodisch durchzuführender statistischer Erhebungen zeigt, dass die Vermögenssteuerwerte in einer erheblichen Zahl von Fällen im Durchschnitt in wesentlichem Ausmass von den tatsächlich erzielbaren Verkehrswerten abweichen (§ 55 Abs. 2 Steuerverordnung StV).

Die letzte generelle Neubewertung für selbstgenutzte Liegenschaften fand im Kanton Basel-Stadt per 31. Dezember 2001 mit Wirkung ab Steuerperiode 2001 statt.

Gemäss dem Eigenheimindex der Basler Kantonalbank haben sich die Immobilienpreise für Eigenheime seit 1998 beinahe verdoppelt (BKB-Eigenheimindex, Preisentwicklung Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in der Nordwestschweiz, Februar 2016). Hingegen betragen die Vermögenssteuerwerte gemäss den statistischen Erhebungen der Steuerverwaltung zurzeit im Durchschnitt nur noch 45% des Marktwerts.

### **B. Bewertungszeitpunkt**

Die generelle Neubewertung der selbstgenutzten Liegenschaften erfolgt aus Gründen der Gleichbehandlung für alle Eigentümer auf den gleichen Zeitpunkt. Die neuen Vermögenssteuerwerte gelten per 31. Dezember 2016 und sind ab Steuerperiode 2016 anwendbar. Der Bewertungsstichtag, auf dem die Bewertungsparameter (Gebäudeversicherungswert, Altersentwertung, absoluter Landwert) basieren, ist der 31. Dezember 2014.

### **C. Bewertungsverfügungen**

Die neuen Vermögenssteuerwerte werden den Liegenschaftseigentümern mit einer Bewertungsverfügung bekannt gegeben. Gegen die Bewertungsverfügung kann innert 30 Tagen seit Erhalt schriftlich Einsprache erhoben werden. Die neuen Vermögenssteuerwerte sind ab Steuerperiode 2016 wirksam und haben auch für die Folgeperioden Geltung.

### **D. Bewertungsregeln**

Selbstgenutzte Liegenschaften werden auf der Basis des Realwertes bewertet. Dieser setzt sich zusammen aus dem Gebäudewert und dem Landwert.

## Bewertungsbeispiel für ein Einfamilienhaus:

Baujahr 1953, Grundstücksfläche 340 m<sup>2</sup>, Gebäudeversicherungswert CHF 530'000, Schätzjahr der Gebäudeversicherung 2009, Kauf im Jahre 2014 zu einem Preis von CHF 1'000'000

## Gebäudewert:

Gebäudeversicherungswert	CHF 530'000	
Altersentwertung	- CHF 235'850	CHF 294'150
= 44.5% des Gebäudeversicherungswerts (= 28.0% Altersentwertung gemäss Gebäudeversicherung + 14.0% Zuschlag für Zusatzeinflüsse + 2.5% Zeitspanne zwischen Versicherungsschätzung und Gebäudeversicherungsindexierung)		
Relativer Landwert		
340 m <sup>2</sup> à Fr. 1'000/m <sup>2</sup> (= 62.5 % des absoluten Landwertes von CHF 1'600/m <sup>2</sup> )		CHF 340'000
Realwert = Vermögenssteuerwert (gerundet)		CHF 634'000

Als Gebäudewert gilt der indexierte Gebäudeversicherungswert unter angemessener Berücksichtigung der von der Gebäudeversicherung festgestellten zustandsabhängigen Altersentwertung (§ 51 Abs. 2 StV). Um nicht nur der Bausubstanz, sondern auch anderen Aspekten Rechnung zu tragen, wird die von der Gebäudeversicherung festgestellte Altersentwertung von der Steuerverwaltung um 50% zugunsten der Steuerpflichtigen zusätzlich gewichtet. Ausserdem wird die Zeitspanne seit der letzten Revisionschätzung bis zum Bewertungsstichtag per 31. Dezember 2014 (Indexierungszeitpunkt) mit 0.5% pro Kalenderjahr berücksichtigt. Der Abzug für die Altersentwertung beträgt jedoch maximal 50% des Gebäudeversicherungswerts (§ 51 Abs. 2 StV).

Als Landwert gilt der relative Landwert. Er leitet sich aus dem absoluten Landwert ab. Der absolute Landwert wird von der Bodenbewertungsstelle des kantonalen Grundbuch- und Vermessungsamts ermittelt und richtet sich nach den durchschnittlichen Verkaufspreisen, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in derselben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor dem Bewertungsstichtag, also in den Jahren 2013 und 2014, bezahlt wurden (§ 51 Abs. 3 StV). Für die Berechnung der absoluten Landwerte stehen der Bodenbewertungsstelle alle im Kanton Basel-Stadt erfolgten Transaktionspreise von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Verfügung. Aus diesen Vergleichswerten werden die durchschnittlichen Landwerte pro Strassenzug, Wohnblock oder Wohnbezirk bestimmt. Die ermittelten Landwerte werden zudem mit Plausibilisierungsberechnungen, Stockwerkeigentumspreisen, Landwerten aus vorhergehenden Jahren sowie weiteren Auswertungen und Quervergleichen geprüft und, falls angezeigt, angepasst. Die absoluten Landwerte hängen neben der Lage stark von der auf einer Parzelle möglichen Nutzung ab. Deshalb erfolgt die Festlegung der Landwerte unter Bezug auf die jeweiligen Bauzonen. Zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten wird auf den Landwerten ein prozentualer Abzug von 10% gewährt. Personen, die ein Interesse glaubhaft machen können, können sich bei der Bodenbewertungsstelle (<http://www.gva.bs.ch/liegenschaftsbewertung/bodenbewertungsstelle.html>) nach den aktuellen Landwerten erkundigen.

Der relative Landwert wird in Prozenten des absoluten Landwertes ausgedrückt (vgl. die Tabelle auf S. 4). Er berücksichtigt auf schematische Weise die Nutzung einer Liegenschaft. Mit zunehmendem Gebäudealter nimmt die Ausnützung des Bodens fortlaufend ab. Der relative

Landwert ist bei Gebäuden mit einem Alter zwischen 30 bis 70 Jahren am tiefsten; bei noch älteren Liegenschaften nimmt er infolge der zunehmenden Neubauwahrscheinlichkeit wieder zu.

Liegenschaften, die mehr als 100 Jahre alt sind, unter Denkmalschutz stehen oder sich in der Schutz- oder Schonzone befinden, werden einer gesonderten Bewertung unterstellt (§ 51 Abs. 4 StV).

#### **E. Parzellenfläche**

Am 1. November 2013 ersetzte der Kanton Basel-Stadt das bisherige Koordinatensystem der amtlichen Vermessung durch neue Koordinaten. Die Einführung der neuen Koordinaten erforderte eine Neuberechnung der im Grundbuch eingetragenen Parzellenflächen. Mit der Neuvermessung wurden die Flächenangaben auf ganze Quadratmeter gerundet und von Amtes wegen im Grundbuch eingetragen. Die Einträge im Grundbuch sind auch für die steuerliche Neubewertung massgeblich.

#### **F. Eigenmietwert**

Der neue Vermögenssteuerwert bildet die Grundlage für die Berechnung des Eigenmietwerts. Dieser berechnet sich durch Multiplikation des Vermögenssteuerwerts mit dem Eigenmietwertsatz. Für die kantonale Einkommenssteuer der Steuerperiode 2016 beträgt der Eigenmietwertsatz 3,5% (bis 2015: 4%), für die direkte Bundessteuer 4% (bis 2015: 4,6%). Der Eigenmietwertsatz ist neu an den Referenzzinssatz gekoppelt und kann sich deshalb jedes Jahr verändern.

Die zurzeit hängigen parlamentarischen Vorstösse zum Eigenmietwert haben keinen Einfluss auf die aktuelle Neubewertung und Berechnung des Eigenmietwerts. Das bisherige Recht gilt weiter, solange keine neuen gesetzlichen Bestimmungen erlassen worden sind.

Zu beachten ist, dass der Eigenmietwert nicht Gegenstand der Bewertungsverfügung ist. Eine Einsprache gegen den Eigenmietwert kann deshalb nicht gegen die Bewertungsverfügung erhoben werden, sondern erst gegen die Veranlagungsverfügung, mit der das steuerbare Einkommen festgesetzt wird.

#### **G. Zonenplanrevision in Riehen**

In Riehen findet zurzeit eine Zonenplanrevision statt. Der neue Zonenplan wird erst nach 2016 in Kraft treten. Die Bewertungsverfügungen zur generellen Neubewertung per 31. Dezember 2016 basieren hingegen noch auf dem 2016 gültigen Zonenplan. Da die Vermögenssteuerwerte von selbstgenutzten Liegenschaften bei einer Umzonung neu zu bestimmen sind (§ 55 Abs. 2 StV), werden die Eigentümer von Liegenschaften, deren Vermögenssteuerwerte sich aufgrund der Zonenplanänderung ändern werden, von Amtes wegen neue Bewertungsverfügungen erhalten.

#### **H. Kontaktadresse für Fragen im Zusammenhang mit der Neubewertung**

Steuerverwaltung Basel-Stadt  
Liegenschaftskompetenzzentrum  
Fischmarkt 10, 4001 Basel  
Telefon 061 267 97 07  
[www.steuerverwaltung.bs.ch](http://www.steuerverwaltung.bs.ch)  
[lkz@bs.ch](mailto:lkz@bs.ch)

**Relativer Landwert:**

<i>Gebäudealter in Jahren</i>	<i>Relativer Landwert in % des absoluten Landwertes</i>	<i>Gebäudealter Jahre</i>	<i>Relativer Landwert in % des absoluten Landwertes</i>
0	100	71	63
1	99	72	63.5
2	98	73	64
3	97	74	64.5
4	96	75	65
5	95	76	65.5
6	94	77	66
7	93	78	66.5
8	92	79	67
9	91	80	67.5
10	90	81	68
11	89	82	68.5
12	88	83	69
13	87	84	69.5
14	86	85	70
15	85	86	70.5
16	83.5	87	71
17	82	88	71.5
18	80.5	89	72
19	79	90	72.5
20	77.5	91	73
21	76	92	73.5
22	74.5	93	74
23	73	94	74.5
24	71.5	95	75
25	70	96	75.5
26	68.5	97	76
27	67	98	76.5
28	65.5	99	77
29	64	100 und mehr	77.5
30 - 70	62.5		