

Regierungsratsbeschluss

vom 23. November 2004

Nr. 2004/2383

KR.Nr. I 217/2004 FD

**Interpellation Roman Stefan Jäggi (SVP, Fülenbach): Gesunder Menschenverstand bei
Katasterschätzungen (03.11.2004)
Stellungnahme des Regierungsrates**

1. Vorstosstext

In den vergangenen Monaten wurden vermehrt Klagen über die Katasterschätzung laut. Anhand eines konkreten Beispiels bitten wir deshalb den Regierungsrat um Beantwortung der untenstehenden Fragen:

2. Begründung

Im Jahr 1967 begann Otto Uhlmann aus Härkingen unmittelbar neben seinem Einfamilienhaus mit dem Erstellen eines Nebengebäudes, einem «Schopf». Beim Bau wurde viel Material von Abbruchliegenschaften verwertet. Der «Schopf» wurde zwar zweckmässig aber äusserst spartanisch eingerichtet. Er dient Otto Uhlmann bis heute als Stall für seine zwei Zugpferde, beinhaltet Futterräume und Platz für Werkzeuge.

Mittlerweile sind 37 Jahre vergangen. Der «Schopf» sieht gelinde gesagt alt aus (s. Foto im Internet unter www.romanjaeggi.ch/images/stall-uhlmann.jpg). Am 27.01.2004 wurde Otto Uhlmann von der kantonalen Verwaltung mitgeteilt, dass der Katasterschätzung ein Irrtum unterlaufen sei und das Nebengebäude von bisher 19'900 auf neu 34'400 Franken höher eingeschätzt werden müsse (plus 73 Prozent). Dies wiederum hat zur Folge, dass Uhlmann ab 2005 ca. 600 Franken Eigenmietwertsteuer bezahlen muss. Otto Uhlmann hat ursprünglich Einsprache gegen die Katasterschätzung erhoben, dieses Verfahren dann aber aus Angst vor einer gleich überrissenen Anhebung der Schätzung seines Einfamilienhauses nicht mehr weiter gezogen.

1. Was ist der Schätzungsbehörde für ein Irrtum unterlaufen?
2. Aus dem Schätzungsprotokoll vom 25.11.2003 für das Nebengebäude von Otto Uhlmann, Härkingen, geht hervor, dass bei der Berechnung einerseits die Anzahl Quadratmeter der Gebäudfläche abgeändert, vor allem aber die Ansätze, mit denen die Fläche multipliziert wird, massiv angehoben wurden. Wie begründet der Regierungsrat die Anhebung der genannten Ansätze pro Quadratmeter von bisher 12 auf 20 oder von 8 auf 16? Wer oder was hat diese Erhöhung veranlasst?
3. Im Steuergesetz steht: Der Regierungsrat setzt die Eigenmietwerte im Verhältnis zum Wohnwert massvoll fest. Beurteilt der Regierungsrat die vorgängig erwähnte Erhöhung als massvoll?
4. Der Versicherungswert des «Schopfs» liegt bei 57'400 Franken und der Katasterwert neu bei 34'400 Franken. Der Katasterwert beträgt somit ca. 60 Prozent des Versicherungswertes. Beim benachbarten Einfamilienhaus Uhlmann beträgt der Katasterwert nur ca. 30 Prozent des Versi-

cherungswertes, was im Kanton Solothurn üblich ist. Wie erklärt der Regierungsrat diesen extrem hohen Katasterwert beim Nebengebäude?

5. Das Steuergesetz sieht vor, dass «Ausbau und Zustand bei der Schätzung angemessen zu berücksichtigen sind». Der Zustand des Nebengebäudes von Otto Uhlmann rechtfertigt die übertriebene Erhöhung der Schätzung in keiner Art und Weise – im Gegenteil. Wie gross ist der Ermessensspielraum der Schätzer und wer kontrolliert die Schätzer diesbezüglich?
6. Wie beurteilt der Regierungsrat die finanziellen Auswirkungen, die solche Neueinschätzungen insbesondere für Rentnerinnen und Rentner haben können? Bekanntlich kämpfen ältere Liegenschaftsbesitzer heute zusätzlich mit der vollen Versteuerung ihrer AHV sowie mit anhaltend steigenden Krankenkassenprämien.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Zu Frage 1

Der Eigentümer des Grundstückes GB Härkingen Nr. 7 hat am Wohnhaus eine bauliche Änderung vorgenommen. Aufgrund dessen hat die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) am 25. November 2003 eine Neuschätzung sowohl des Gebäudes Nr. 16 (Wohnhaus) als auch des Gebäudes Nr. 18 (Nebengebäude) vorgenommen. Bei der Verarbeitung der Gebäudeschätzungen hat das Kantonale Steueramt, Katasterschätzung, nur die Daten des Wohnhauses neu erfasst, nicht jedoch diejenigen des Nebengebäudes. Deshalb blieb bei der Eröffnung des Katasterwertes von GB Härkingen Nr. 7 vom 22. Dezember 2003 der Katasterwert für das Nebengebäude Nr. 18 unverändert. Erst mit der Eröffnung vom 27. Januar 2004 wurde die höhere Bewertung des Gebäudes Nr. 18 berücksichtigt.

3.2 Zu Frage 2

Die Bewertung überbauter Grundstücke erfolgt nach der Weisung II, Allgemeine Revision der Katasterschätzung (BGS 212.478.452). Im Anhang zu dieser Weisung sind die Mietwerte für nicht isolierte, geschlossene Lagerräume ohne spezielle Herrichtung des Bodens (Schuppen) und für offene Lagerschuppen aufgeführt. Für ein Gebäude in einer Gemeinde der Gruppe D mit Baujahr 1960–1969 gilt ein Mietwert von 20 Franken/m² bzw. von 16 Franken/m². Diese Werte gelten seit dem Erlass dieser Weisung am 2. Februar 1979 und wurden in der Zwischenzeit nicht angehoben. Bei der Neuschätzung des Grundstückes durch die SGV stellte der Schätzer fest, dass in der bisherigen Schätzung des Nebengebäudes die massgebenden Flächen falsch erfasst und falsche Mietwertansätze verwendet worden waren. Das hat er richtig gestellt. Die Erhöhung erfolgte nicht aufgrund geänderter gesetzlicher Bestimmungen.

3.3 Zu Frage 3

Gemäss § 28 Absatz 2 StG (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985; BGS 614.11) setzt der Regierungsrat den Eigenmietwert im Verhältnis zum Wohnwert massvoll fest. Diese Bestimmung aus dem Einkommenssteuerrecht hat keinen Zusammenhang mit den Mietwerten der Katasterschätzung, die zur Festsetzung des Ertragswertes dienen. Der Ertragswert bildet zusammen mit dem Realwert den Katasterwert. Die vorliegende Erhöhung der Katasterschätzung ist auf die Korrektur eines früheren Fehlers zurück zu führen. Allerdings dient der Katasterwert von

Nebengebäuden (ausser von Garagen) nicht zur Bemessung des Eigenmietwertes. Bedauerlicherweise hat die zuständige Veranlagungsbehörde dies bei der Veranlagung nicht beachtet.

3.4 Zu Frage 4

Die Festlegung des Katasterwertes und des Gebäudeversicherungswertes erfolgt aufgrund unterschiedlicher Berechnungsarten. Ein bestimmtes Verhältnis zwischen diesen beiden Werten ist deshalb nicht zwingend. Da die geltende Katasterschätzung Mängel aufweist, die wir in der Vorlage zur Totalrevision, die der Kantonsrat 2001 verabschiedet hat, offen kommuniziert haben, können gesetzes- und weisungskonforme Schätzungen in Einzelfällen zu nicht sachgerechten Bewertungen führen. Dafür bestehen vorliegend aber keine Anhaltspunkte. Insbesondere liegt der Katasterwert noch deutlich unter dem Verkehrswert.

3.5 Zu Frage 5

Die Festlegung des Katasterwertes ist in verschiedenen Erlassen geregelt. Dadurch ist der Ermessensspielraum der Schätzer stark eingeschränkt. Grundeigentümer oder Nutzniesser können gegen die Festlegung des Katasterwertes ein Rechtsmittel ergreifen, so dass eine Kontrolle der Katasterschätzung durch die Rechtsmittelinstanz gegeben ist. Vorliegend hat der Eigentümer darauf verzichtet, ein Rechtsmittel gegen die Neuschätzung zu ergreifen.

Wie oben bereits ausgeführt, war die bisherige Katasterschätzung des Nebengebäudes falsch. Die Korrektur erfolgte mit der Neuschätzung. Dabei wurde auch der Zustand des Nebengebäudes berücksichtigt.

3.6 Zu Frage 6

Der Katasterwert wird unabhängig von der finanziellen Situation des Eigentümers oder Nutzniessers festgelegt. Diese wird durch das kantonale Steueramt im Veranlagungs- und im Bezugsverfahren berücksichtigt. So können Personen mit ungenügendem Reineinkommen, die selbst oder deren Ehegatten zum Bezug einer Rente der eidgenössischen Alters- und Hinterlassenen- oder Invalidenversicherung berechtigt sind, einen zusätzlichen Abzug geltend machen (§ 43 Absatz 1 litera f StG). In den Fällen, in denen die Bezahlung der Steuer zu einer grossen Härte führen würde, kann die zuständige Behörde die geschuldeten Beträge sogar ganz oder teilweise erlassen. Bei Wohneigentümern sind aber die Voraussetzungen für einen Steuererlass in der Regel nicht erfüllt.

Vorliegend erhöht die Neuschätzung das steuerbare Vermögen von Otto Uhlmann um 15'500 Franken. Je nach Höhe seines übrigen Vermögens wird er etwa 40 bis 100 Franken mehr Vermögenssteuer zahlen müssen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Verteiler

Finanzdepartement (2)

Steueramt (20)

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Steuerverwaltungen der Nordwestschweizer Kantone (5, Versand durch Steueramt)

Informationsstelle für Steuerfragen, Eigerstrasse 65, 3003 Bern

Parlamentdienste

Traktandenliste Kantonsrat