

Regierungsratsbeschluss

vom 26. September 2006

Nr. 2006/1810

Änderung der Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung

1. Ausgangslage

1.1 Gebäude überdurchschnittlicher Bauart

Nach § 1 Abs. 2 der Steuerverordnung Nr. 15 über die Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung vom 28. Januar 1986¹⁾ (StVo Nr. 15) wird der Mietwert von Wohnungen in Gebäuden durchschnittlicher Bauart in Prozenten der auf die Wohnung entfallenden Katasterschätzung bemessen. Hingegen erfolgt bei Wohnungen in Gebäuden überdurchschnittlicher Bauart eine Einzelbewertung (§ 5 Abs. 1 StVo Nr. 15). Ein Gebäude gilt dann von überdurchschnittlicher Bauart, wenn die Katasterschätzung, welche auf die selbst benützte Wohnung entfällt, mehr als 180'000 Franken beträgt (§ 1 Abs. 1 und § 4 StVo Nr. 15). Bis zu einer Katasterschätzung von Fr. 240'000.— ist nicht allein die Einzelbewertung massgebend, sondern eine abgestufte Mischrechnung zwischen der pauschalen Bemessung in Prozenten und der eigentlichen Einzelbewertung (§ 5 Abs. 1 StVo Nr. 15).

Während früher der Anteil der Liegenschaften überdurchschnittlicher Bauart relativ gering war, ist er bei den in den letzten zwei Jahrzehnten erstellten Einfamilienhäusern (EFH) stetig angestiegen, wie die nachfolgende Tabelle verdeutlicht:

Baujahr	Total EFH	Anteil EFH mit KS > 180'000	
vor 1980	22'447	1'733	8%
1980 – 1989	6'580	1'560	24%
1990 – 1999	5'718	1'830	32%
seit 2000	2'970	1'272	43%
Total	37'715	6'384	17%

Diese Tabelle enthält auch vermietete Einfamilienhäuser, während Eigentumswohnungen, deren Katasterschätzung allerdings eher selten über 180'000 Franken beträgt, nicht berücksichtigt sind. Heute übersteigt die Katasterschätzung für einen Grossteil der neu gebauten, freistehenden EFH die Limite von Fr. 180'000.—. Und insbesondere in den städtischen und stadtnahen Gebieten sowie in den Regionalzentren (Mietwertgruppen I – III) kommt dies auch bei Doppel-EFH und selbst bei Reihen-EFH nicht selten vor. Die Gründe für den Anstieg der Katasterschätzung sind die folgenden:

¹⁾ BGS 614.159.15.

- Die Ertragswertansätze gemäss Weisung II für die Bewertung überbauter Grundstücke zur Allgemeinen Revision der Katasterschätzung¹⁾ stammen aus den Siebziger-Jahren. Für Gebäude mit Baujahren ab 1980 wurden diese Ansätze um 8%, ab 1990 um 16% erhöht, um auch für die neueren Liegenschaften eine Altersdifferenzierung vorzunehmen.
- Die Baukosten und die Bauqualität sind seit den Siebziger-Jahren gestiegen, was zu einer Erhöhung des Bauwertes geführt hat.

Wenn schon bald die Mehrheit der EFH als von überdurchschnittlicher Bauart gilt, kann die Definition nicht mehr stimmen. Zudem wird der Verwaltungsaufwand unverhältnismässig, wenn für jedes zweite neue EFH für den Mietwert eine Einzelbewertung vorgenommen werden muss. Eine Korrektur ist notwendig.

1.2 Mietwert landwirtschaftlicher Heimwesen

Nach einem Urteil des Bundesgerichts aus dem Jahr 1993 bestimmt sich der Mietwert von Betriebsleiterwohnungen landwirtschaftlicher Heimwesen nicht nach dem Mietzins ähnlicher nichtlandwirtschaftlicher Wohnungen in vergleichbarer Lage sondern nach der eidgenössischen Pachtzinsgesetzgebung. Die geltenden landwirtschaftlichen Mietwerte entsprechen dieser Vorgabe nicht, sondern sind in vielen Fällen sogar noch tiefer. Bei einer engen, schlecht ausgebauten 4½-Zimmer-Wohnung in einem abgelegenen Gebiet beträgt der jährliche Mietwert nur rund Fr. 1'500.—, für ein 10-Zimmer-Haus in gut erschlossenem Gebiet auch nicht über Fr. 12'500.—. Entsprechend hat das Kant. Steuergericht in einem Urteil vom 14. November 2005 (SGSTA.2004.174 i.S. S.) erkannt, dass die Werte gemäss § 8 StVo Nr. 15 zu tief angesetzt sind und dem Merkblatt der Eidg. Steuerverwaltung angepasst werden sollten, das auf die Grundlagen der Pachtzinsgesetzgebung abstellt.

1.3 Gemeindefusionen

§ 2 StVo Nr. 15 teilt die Gemeinden für die Bemessung und Abstufung der Mietwerte in fünf Gruppen ein. Obwohl sich in den letzten 20 Jahren verschiedene Gemeinden zusammengeschlossen haben, ist die Bestimmung nie an die neuen Verhältnisse des Gemeindebestandes angepasst worden.

2. Grundzüge der neuen Regelung

2.1 Mietwert von Wohnungen in Gebäuden überdurchschnittlicher Bauart

Es ist daran festzuhalten, den Mietwert weiterhin im Regelfall in Relation zur Katasterschätzung zu bemessen, trotz der bekannten Mängel der geltenden Schätzung, die sich auch hier manifestieren. Denn eine Abkehr davon würde in jedem Einzelfall eine individuelle Bewertung verlangen, was administrativ nicht zu bewältigen und auch gegenüber den Steuerpflichtigen unverhältnismässig wäre. Am einfachsten ist eine Erhöhung der bisherigen Grenze von 180'000 Franken. Da der Anteil der überdurchschnittlichen Gebäude von ihrem Alter abhängig ist, erschiene es sachgerecht, die Limite ebenfalls nach Gebäudealter abzustufen. Eine solche zusätzliche Differenzierung kompliziert aber die ohnehin nicht einfache Materie weiter, sie ist in der Anwendung wenig praktikabel und auch für die

¹⁾ BGS 212.478.452.

Steuerpflichtigen schwieriger nachzuvollziehen. Aus diesen Gründen ist auf eine solche Abstufung zu verzichten.

Sinnvollerweise ist die Grenze neu bei einem Katasterwert von Fr. 240'000.— festzusetzen, ab dem bisher die reine Einzelbewertung gilt. Damit wird die Zahl der Einfamilienhäuser überdurchschnittlicher Bauart erheblich reduziert, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist.

Baujahr	Total EFH	Anteil EFH mit KS > 240'000	
vor 1980	22'447	488	2%
1980 – 1989	6'580	317	5%
1990 – 1999	5'718	317	6%
seit 2000	2'970	240	8%
Total / Durchschnitt	37'715	1'362	4%

Da ein Teil der Einfamilienhäuser vermietet ist, auf der andern Seite aber auch eine gewisse Anzahl von Eigentumswohnungen eine Katasterschätzung von über 180'000 Franken aufweist, wird künftig für etwa 4'500 Wohnungen der Eigenmietwert neu pauschal ermittelt werden. Der Aufwand für die Einzelbewertung wird jedoch nur für die neu zu bewertenden Liegenschaften entfallen. Um die Sache noch etwas zu vereinfachen, erscheint es angezeigt, im Unterschied zu bisher in einem Übergangsbereich auf die Mischrechnung zwischen pauschalem Mietwert und Einzelbewertung zu verzichten. Das hat den zusätzlichen Vorteil, dass die bisherigen Mietwerte von Wohnungen und Einfamilienhäusern mit einer Katasterschätzung von über Fr. 240'000.— grundsätzlich nicht neu ermittelt und eröffnet werden müssen.

2.2 Mietwert landwirtschaftlicher Heimwesen

Entsprechend den zitierten Urteilen des Bundesgerichts und des Kant. Steuergerichts sind die Mietwerte von landwirtschaftlichen Heimwesen an die Werte gemäss der Pachtzinsgesetzgebung anzupassen. Da bei Eigentümerbetrieben in der Regel keine Pachtzinsschätzung vorliegt, ist der Einfachheit halber auf das Merkblatt der Eidg. Steuerverwaltung abzustellen, das die Mietwerte in der Landwirtschaft gemäss dem zitierten Urteil des Kant. Steuergerichts recht praxisnah bewertet. Dieses ist im Dezember 2005 an die neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes angepasst worden. Daraus ergibt sich eine Spanne der jährlichen Mietwerte von Fr. 2'700.— (kleine Wohnung mit etwa fünf Zimmern in schlechtem Zustand in abgelegenen Gebiet) bis zu Fr. 15'900.— (10-Zimmer-Wohnung oder grösser in gutem Zustand und in guter Verkehrslage). Den Steuerpflichtigen steht jedoch die Möglichkeit offen, bei der kantonalen Schätzungsstelle eine Pachtzinsschätzung erstellen zu lassen. Wenn sie diese vorlegen, wird der Mietwert gestützt darauf festgesetzt.

3. Zu den einzelnen Bestimmungen

3.1 § 1 Absatz 1 und § 4: Gebäude (über-) durchschnittlicher Bauart

In beiden Bestimmungen wird die neue Limite der Katasterschätzung der selbst benützten Wohnung von 240'000 Franken festgehalten, ab der ein Gebäude von überdurchschnittlicher Bauart gilt. In

§ 1 ist dies die obere Grenze, bis zu welcher der Mietwert pauschal in Prozenten der Katasterschätzung bemessen wird, in § 4 die untere Grenze für die Einzelbewertung.

3.2 § 2: Gemeindegruppen

Die verschiedenen Gemeindefusionen in den letzten Jahren werden hier redaktionell nachvollzogen. Materiell ergibt sich keine Änderung. Wenn fusionierte Gemeinden vor der Fusion in unterschiedlichen Gruppen eingeteilt waren, bleiben die Gemeindeteile in der bisherigen Gruppe. Betroffen sind die folgenden Gemeinden:

Aeschi (Gruppe III und V), Lohn-Ammannsegg (Gruppe III), Erlinsbach (Gruppe III und IV), Lüterswil-Gächliwil (Gruppe IV und V) sowie Heinrichswil-Winistorf (Gruppe V).

3.3 § 5: Einzelbewertung

Es kann auf die Ausführungen in Ziffer 2.1 verwiesen werden. Neu soll zudem für die Einzelbewertung auf die Raumeinheiten gemäss Weisung II zur Bewertung überbauter Grundstücke bei der Katasterschätzung¹⁾ abgestellt werden. Damit können die Veranlagungsbehörden in Zukunft darauf verzichten, die Anzahl der Raumeinheiten aufgrund eigener Erhebungen zu ermitteln. Das war bisher notwendig, da die Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung, die gemäss § 9 Abs. 2 der StVo Nr. 15 als ergänzendes Recht anwendbar sind, die Raumeinheiten teilweise abweichend definieren. Daraus reduziert sich der administrative Aufwand sowohl für die Verwaltung als auch für die betroffenen Steuerpflichtigen. Die Raumeinheiten-Ansätze bleiben gegenüber dem bisherigen Recht unverändert.

3.4 § 8: Landwirtschaftliche Heimwesen

Die Ansätze entsprechen dem Merkblatt der Eidg. Steuerverwaltung (siehe die Ausführungen unter Ziffer 2.2). Im Unterschied zu bisher gelten die Ansätze nicht mehr pro Raumeinheit sondern für die ganze Wohnung. Weiter werden in Übereinstimmung mit diesem Merkblatt sowohl bei der Verkehrslage als auch beim Ausbaustandard nur noch drei (statt bisher vier) Abstufungen vorgenommen. Sie erscheint aber genügend genau. Schliesslich besteht für die Steuerpflichtigen die Möglichkeit, den Mietwert aufgrund einer Pachtzinsschätzung der kantonalen Schätzungsstelle festlegen zu lassen.

Unverändert sind die Räume, welche die im Betrieb mitarbeitenden, selbstständig steuerpflichtigen Kinder und die Angestellten bewohnen, nicht zum Eigenmietwert hinzuzurechnen. Denn der Mietwert dieser Räume stellt Naturaleinkommen der Mitarbeitenden dar. Und beim Pächter ist nur ein Eigenmietwert aufzurechnen, wenn auch der auf die Betriebsleiterwohnung entfallende Pachtzins als Geschäftsaufwand verbucht ist.

4. Personelle und finanzielle Auswirkungen

Die Anhebung der Limite reduziert die Zahl der selbst benützten Wohnungen, deren Mietwert aufgrund der Einzelbewertung ermittelt wird, deutlich. Während die Veranlagungsbehörden in den letzten Jahren durchschnittlich etwa 250 Einzelbewertungen pro Jahr vornehmen mussten, dürften es in Zu-

¹⁾ BGS 212.478.452.

kunft noch etwa um die 50 sein. Da zudem neu auf die Raumeinheiten gemäss Katasterschätzung abzustellen ist, vermindert sich die damit verbundene Belastung, die in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen ist, spürbar. Dadurch werden in den Veranlagungsbehörden gewisse Kapazitäten frei, um der ständig steigenden Zahl von Einsprachen zu begegnen. Allerdings müssen die Veranlagungsbehörden im ersten Jahr nach Inkrafttreten noch eine grosse Zahl von betragsmässig veränderten Mietwerten eröffnen.

Die Mindererträge aufgrund der Erhöhung der Limite für die Einzelbewertung halten sich in engen Grenzen. Im Steuerjahr 2004 wurde für rund 4'500 Häuser bzw. Wohnungen mit einer Katasterschätzung zwischen 180'000 und 240'000 Franken ein Eigenmietwert von total 94,6 Mio. Franken veranlagt. Bei einem durchschnittlichen Grenzsteuersatz von 10% resultierte daraus ein Steuerertrag von ca. 9,5 Mio. Franken (einfache Staatssteuer). Die gesamte Katasterschätzung dieser Wohnungen hat 916,7 Mio. Franken betragen. Der pauschale Eigenmietwert hätte damit rund 91,7 Mio. Franken ergeben, was eine einfache Staatssteuer von 9,2 Mio. Franken ausmachen würde. Der Minderertrag wird sich folglich auf etwa Fr. 300'000.— jährlich belaufen (einfache Staatssteuer). Ein kleiner Teil davon wird durch die Anpassung der Mietwerte der landwirtschaftlichen Heimwesen kompensiert.

5. Druck

Die Änderungen umfassen wesentliche Teile der Verordnung. Sie ist deshalb im ganzen Umfang neu zu drucken.

6. Rechtliches

Die Verordnungsänderung kann nur auf den Beginn eines neuen Steuerjahres in Kraft treten. Die administrativen und organisatorischen Anpassungen sowie jene der Informatik können auf den 1. Januar 2007 realisiert werden, so dass die revidierte Verordnung auf diesen Zeitpunkt in Kraft zu setzen ist. Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates.

7. Beschluss

Siehe nächste Seite.

Änderung der Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung

RRB Nr. 2006/1810 vom 26. September 2006

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn

gestützt auf §§ 28, 118 Absatz 2, 240 und 264 Absatz 2 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985¹⁾

beschliesst:

I.

Die Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung vom 28. Januar 1986²⁾ wird wie folgt geändert:

§ 1 Absatz 1 lautet neu:

¹⁾ Als Gebäude durchschnittlicher Bauart gilt ein Gebäude dann, wenn die Katasterschätzung, welche auf die selbst benützte Wohnung entfällt, nicht mehr als 240'000 Franken beträgt.

§ 2 Gruppen III bis V lauten neu:

Gruppe III:

Grenchen (nur Staad), Lommiswil, Niederwil, Oberdorf, Riedholz, Rüttenen, Selzach (ausser Altreu, Haag, Oberes Moos und Känelmoos); Lüsslingen, Lüterkofen-Ichertswil (ausser Ichertswil), Nennigkofen; Aeschi (ausser Burgäschi), Deitingen, Etziken, Kriegstetten, Lohn-Ammannsegg, Luterbach, Subingen; Härkingen, Kestenholz, Neuendorf, Niederbuchsiten, Oberbuchsiten; Däniken, Dulliken, Gretzenbach (ausser Grod), Gunzgen (ausser Allmend), Hägendorf, Kappel, Rickenbach; Erlinsbach (nur Niedererlinsbach), Lostorf (ausser Mahren), Niedergösgen, Obergösgen, Winznau; Gempen, Hochwald, Hofstetten (ausser Flüh); Büsserach, Kleinlützel, Nunningen.

Gruppe IV:

Flumenthal, Günsberg, Hubersdorf, Selzach (nur Altreu, Haag, Oberes Moos und Känelmoos); Aetingen (ausser Brittern), Hessigkofen, Küttigkofen, Kyburg-Buchegg, Lüterkofen-Ichertswil (nur Ichertswil), Lüterswil-Gächliwil (ausser Gächliwil), Messen, Mühledorf, Schnottwil; Halten, Horriwil, Obergerlafingen, Oekingen, Recherswil; Aedermannsdorf, Herbetswil, Holderbank, Laupersdorf (ohne Höngen), Matzendorf, Mümliswil-Ramiswil (ausser Ramiswil), Welschenrohr; Wolfwil; Boningen, Eppenbergr-Wöschnau, Fulenbach, Gretzenbach (nur Grod), Gunzgen (nur Allmend), Walterswil; Erlinsbach (nur Obererlinsbach), Lostorf (nur Mahren), Stüsslingen, Wisen; Bättwil, Büren, Hofstetten (nur Flüh), Metzleren, Nuglar-St.Pantaleon, Rodersdorf, Seewen, Witterswil; Bärschwil, Erschwil, Fehren, Himmelried, Meltingen, Zullwil.

¹⁾ BGS 614.11.

²⁾ GS 90, 384 (BGS 614.159.15).

Gruppe V:

Balm bei Günsberg, Kammersrohr; Aetigkofen, Aetingen (nur Brittern), Balm bei Messen, Bibern, Biezwil, Brügglen, Brunnenthal, Gosswil, Lüterswil-Gächliwil (nur Gächliwil), Oberramsern, Tscheppach, Unterramsern; Aeschi (nur Burgäschi), Bolken, Heinrichswil-Winistorf, Hersiwil, Hüniken, Steinhof; Gänsbrunnen, Laupersdorf (nur Höngen), Mümliswil-Ramiswil (nur Ramiswil); Hauenstein-Ilfenthal, Kienberg, Rohr; Beinwil, Grindel.

§ 4 lautet neu:

§ 4. II. Gebäude überdurchschnittlicher Bauart

1. Begriff

Als Gebäude überdurchschnittlicher Bauart gilt ein Gebäude dann, wenn die Katasterschätzung, welche auf die selbst benützte Wohnung entfällt, mehr als 240'000 Franken beträgt.

§ 5 lautet neu:

§ 5. 2. Einzelbewertung

¹ Der Mietwert von Wohnungen in solchen Gebäuden ist durch Einzelbewertung zu ermitteln.

² Für die Einzelbewertung ist auf die Raumeinheiten der Katasterschätzung gemäss Weisung II zur Bewertung überbauter Grundstücke¹⁾ abzustellen. Der Ansatz (Franken pro Raumeinheit und Monat) beträgt in der Regel:

Alter des Gebäudes	bis 10 Jahre in Franken	bis 20 Jahre in Franken	über 20 Jahre in Franken
Gemeinde-Gruppe			
I	170	160	145
II	165	155	140
III	160	150	135
IV	150	145	130
V	145	140	125

§ 8 lautet neu:

§ 8. V. Landwirtschaftliche Heimwesen

¹ Der Mietwert von Wohnungen landwirtschaftlicher Heimwesen beträgt in der Regel (Franken pro Wohnung und Jahr):

Verkehrslage	Zustand der Wohnung	Grösse der Wohnung in Raumeinheiten gemäss § 5 Absatz 2 (RE)		
		klein, bis 8 RE	mittel, bis 12 RE	gross, über 12 RE
gut	gut	9'100	12'500	15'900
	mittel	7'100	9'700	12'400
	schlecht	4'100	5'600	7'200
mittel	gut	8'100	11'200	14'200
	mittel	6'200	8'500	10'800

¹⁾ BGS 212.478.452 (B. Ertragswert, Ziffer 2.2).

	schlecht	3'300	4'500	5'700
schlecht	gut	7'500	10'300	13'100
	mittel	5'500	7'600	9'700
	schlecht	2'700	3'700	4'800

² Massgebend ist die Zahl der Räume, welche der Eigentümer oder Pächter mit seinen Angehörigen bewohnt, ohne die Wohnräume der im Betrieb mitarbeitenden, selbstständig steuerpflichtigen Kinder und Angestellten.

³ Abweichend von Absatz 1 wird der Mietwert von Wohnungen landwirtschaftlicher Heimwesen aufgrund der eidgenössischen Pachtzinsgesetzgebung festgesetzt, wenn die Steuerpflichtigen eine aktuelle Schätzung der kantonalen Schätzungsstelle vorlegen.

II.

Die Änderungen treten am 1. Januar 2007 in Kraft. Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates.

III.

Die geänderte Verordnung wird im ganzen Umfang neu gedruckt.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Verteiler RRB

Steueramt (20)
Finanzdepartement (2)
Parlamentsdienste
Fraktionspräsidien (4)
Staatskanzlei (SAN, Einleitung Einspruchsverfahren)
GS
BGS
Drucksachenverwaltung

Veto Nr. 126 Ablauf der Einspruchsfrist: 30. November 2006.

Verteiler Verordnung

Steueramt (150)
Finanzdepartement (2)
Amt für Finanzen
Finanzkontrolle

Veranlagungsbehörden (120)

Staatssteuerregisterführer (125)

Kant. Steuergericht (12)

AIO

Eidg. Steuerverwaltung, Abt. Statistik und Dokumentation (6, Versand durch Steueramt)