IIIIII KANTON solothurn

# Regierungsratsbeschluss

vom 22. August 2011

Nr. 2011/1748

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

---

## 1. Erwägungen

Die Steuerverordnung Nr. 15 über die Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung vom 28. Januar 1986 (BGS 614.159.15) bedarf in zwei Punkten der Anpassung an veränderte Verhältnisse. Zum einen sind bei der Einteilung der Gemeinden in die fünf Gemeindegruppen, für die je einheitliche Prozentsätze für die Ermittlung des Eigenmietwertes gelten, die Gemeindefusionen der letzten Jahre zu übernehmen (§ 2). Zum andern führt die Änderung der landwirtschaftlichen Pachtzinsgesetzgebung zu einer Erhöhung der Mietwertansätze landwirtschaftlicher Heimwesen bzw. der Betriebsleiterwohnungen (§ 8).

### 1.1 Gemeindefusionen (§ 2)

Per 1. Januar 2010 haben sich die Einwohnergemeinden Messen, Balm bei Messen und Brunnenthal sowie die Einheitsgemeinde Oberramsern zur Einheitsgemeinde Messen zusammengeschlossen (GS 104, 117). Während die bisherige Gemeinde Messen für die Ermittlung der Mietwerte der Gemeindegruppe IV angehört hatte, waren die drei anderen Fusionsgemeinden der Gemeindegruppe V zugeteilt. An dieser Zuteilung soll mit dem Gemeindezusammenschluss nichts ändern. Aber die Bestimmung ist redaktionell anzupassen, indem neu bei beiden Gemeindegruppen die Gemeinde Messen genannt und zur Differenzierung angeführt wird, welcher Ortsteil, entsprechend dem früheren Gemeindegebiet, betroffen ist.

Per 1. Januar 2011 haben die beiden Einwohnergemeinden Niederwil und Riedholz zur Einwohnergemeinde Riedholz fusioniert (KRB Nr. SGB 179a/2010 vom 8. Dezember 2010). Beide haben der Gemeindegruppe III angehört. Entsprechend ist der Gemeindefusion redaktionell Rechnung zu tragen, indem die untergegangene Gemeinde Niederwil gestrichen wird.

### 1.2 Mietwert landwirtschaftlicher Heimwesen (§ 8)

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. Bei der letzten Revision der Steuerverordnung Nr. 15 im Jahr 2006 wurde diese Vorgabe in die Verordnung übernommen und die Werte wurden angepasst. In der Zwischenzeit sind das bäuerliche Bodenrecht und die Pachtzinsverordnung (SR 221.213.221) geändert worden. Dabei ist insbesondere die Verzinsung des Ertragswertes für die Berechnung des Pachtzinses von 3.0% auf 3.5% angehoben worden. Diese Erhöhung führt auch zu einem Anstieg der Mietwerte der landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnungen.

Da bei Eigentümerbetrieben in der Regel keine Pachtzinsschätzung vorliegt, wurde bei der Revision 2006 der Einfachheit halber vorgesehen, auf das Merkblatt der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) abzustellen. Danach werden die Mietwerte anhand der drei Kriterien Verkehrslage (gut, mittel, schlecht), Zustand der Wohnung (gut, mittel, schlecht) und deren Grösse (klein, mittel,

gross) pauschal festgesetzt. Das Merkblatt ist damals an die neue Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes angepasst worden und jetzt an die geänderte Pachtzinsverordnung. Diese geänderten Grundlagen, die eine Erhöhung der landwirtschaftlichen Mietwerte von etwa 4 % bis 7 % bedeuten, sind in der Steuerverordnung Nr. 15 zu übernehmen und diese ist entsprechend dem überarbeiteten Merkblatt der ESTV anzupassen. Daraus ergibt sich neu eine Spanne der jährlichen Mietwerte von landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnungen von Fr. 2'900.— (kleine Wohnung mit etwa fünf Zimmern in schlechtem Zustand in abgelegenem Gebiet) bis zu Fr. 17'000.— (10-Zimmer-Wohnung oder grösser in gutem Zustand und in guter Verkehrslage). Dabei sind die Räume, welche die im Betrieb mitarbeitenden, selbstständig steuerpflichtigen Kinder und die Angestellten bewohnen, für die Berechnung des Eigenmietwertes unverändert nicht zu berücksichtigen. Ebenso soll es den Steuerpflichtigen auch in Zukunft möglich sein, den Mietwert anstelle der Pauschalen aufgrund einer aktuellen Pachtzinsschätzung der kantonalen Schätzungsstelle individuell feststellen zu lassen.

Die Spitze des Solothurnischen Bauernverbandes hat im Jahr 2010 dieser Anpassung zugestimmt, dabei aber um einen Aufschub um ein Jahr nachgesucht, damit die betroffenen Landwirte genügend Zeit hätten, ihre Situation zu überprüfen und gegebenenfalls eine individuelle Pachtzinsschätzung vornehmen zu lassen. Dieser Aufschub wurde gewährt, so dass der vorliegenden Anpassung nichts mehr im Wege steht.

### 1.3 Personelle und finanzielle Auswirkungen

Die Verordnungsänderung hat keine personellen Auswirkungen. Sie hat beim Kanton eine Erhöhung des Steuerertrages von etwa Fr. 60‘000.— zur Folge.

### 1.4 Inkrafttreten

Die geänderte Verordnung ist auf den Beginn des nächsten Steuerjahres, d.h. auf den 1. Januar 2012 in Kraft zusetzen. Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates.

## 2. Beschluss

Der Verordnungstext wird beschlossen.

Andreas Eng
Staatsschreiber

**Beilage**

Verordnungstext

**Verteiler RRB**

Steueramt (20)
Finanzdepartement (2)
Parlamentsdienste
Fraktionspräsidien (5)
Staatskanzlei (Fue, Einleitung Einspruchsverfahren)
GS
BGS
Drucksachenverwaltung

Veto Nr. 263 Ablauf der Einspruchsfrist: 18. November 2011.

**Verteiler Verordnung**

Steueramt (250)
Finanzdepartement (2)
Amt für Finanzen
Finanzkontrolle
Kant. Steuergericht (12)
AIO
Staatssteuerregisterführer (120)
Eidg. Steuerverwaltung, Abt. Grundlagen (6, Versand durch Steueramt)