

Regierungsratsbeschluss

vom 27. Oktober 2020

Nr. 2020/1497

Anpassung von Steuerverordnungen an die revidierte Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 31. Januar 2018

1. Erwägungen

1.1 Ausgangslage

Nach einem Urteil des Bundesgerichtes aus dem Jahr 1993 bestimmt sich der Mietzins von Betriebsleiterwohnungen landwirtschaftlicher Betriebe nach der eidgenössischen Pachtzinsverordnung vom 11. Februar 1987 (PZV; SR 221.213.221). Diese Vorgaben wurden im Jahr 2006 bei der Revision der Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung vom 28. Januar 1986 (StVO Nr. 15; BGS 614.159.15) in die Verordnung übernommen. Bei der Revision im Jahr 2011 wurden die Werte an das geänderte bäuerliche Bodenrecht und die Pachtzinsverordnung angepasst. In der Zwischenzeit sind die Bestimmungen in der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB; SR 211.412.110), die geltende eidgenössische Schätzungsanleitung (als deren Anhang) sowie die Pachtzinsverordnung erneut geändert worden. Die Steuerverordnung Nr. 15 ist deshalb erneut anzupassen.

Der Begriff des „landwirtschaftlichen Heimwesens“, wie er in der Steuerverordnung Nr. 15 sowie auch in der Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung vom 14. Juli 1978 (BGS 212.478.41) und der Weisung I vom 2. Oktober 1978 über die Bewertung von unüberbautem Land (BGS 212.478.451) genannt wird, ist veraltet und besteht seit der Einführung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) so nicht mehr. Nach BGBB erfolgt die Unterscheidung vielmehr zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken und landwirtschaftlichen Gewerben, wobei als landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 Abs. 1 BGBB eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen gilt, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) nötig ist. Das BGBB überträgt den Kantonen die Kompetenz, die Gewerbegrenze tiefer als 1.0 SAK festzulegen. Der Kanton Solothurn hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Gewerbegrenze bei 0.75 SAK festgesetzt (Art. 19 des Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994; BGS 921.11).

Durch die per 1. April 2018 geänderten Bestimmungen bei der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht, der Pachtzinsverordnung und der eidgenössischen Schätzungsanleitung, wird jedem landwirtschaftlichen Gewerbe noch eine Betriebsleiterwohnung zugestanden. Zusätzliche Wohnungen zur Betriebsleiterwohnung sowie Gebäude für nichtlandwirtschaftliche Nebentätigkeiten sind demgegenüber nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen zu schätzen. Die Formulierung von § 8 StVO Nr. 15 ist entsprechend anzupassen.

Bezüglich Vermögensbesteuerung legt die Rechtsprechung des Bundesgerichtes nahe, dass die in Art. 14 Abs. 2 StHG (Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990; SR 642.14) harmonisierte, privilegierte Besteuerung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke nur bei dem BGBB unterstellten landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben greifen soll (vgl. BGer 2C_873/2011 E. 5.2; BGer

2C_1094/2018 E. 2.4). Dieselbe Regelung findet sich in § 63 StG (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985; BGS 614.11). Die Bestimmungen über die Katasterschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke im Kanton Solothurn weichen jedoch davon ab: So erfolgt die Bewertung des Bodens nach einem eigenen System, dessen Grundlage rund 50 Jahre alt ist. Dieses entspricht nicht mehr den technischen Gegebenheiten und ist kaum mehr nachvollziehbar, auch fehlen ausgebildete Schätzer für diese Methode. Dieses System kennt eine vom BGG abweichende Abgrenzung zwischen landwirtschaftlichen und nicht landwirtschaftlichen Grundstücken (vgl. § 20 der Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung), was letztlich dazu führen kann, dass Grundstücke beim Katasterwert privilegiert bewertet werden, obschon sie nicht dem BGG unterstehen. Im Unterschied zur Bewertung des Bodens werden die landwirtschaftlichen Gebäude wiederum nach der eidgenössischen Schätzungsrichtlinie bewertet. Letztere bezieht sich jedoch wiederholt auf die Bestimmungen des BGG und die dort geregelten Abgrenzungen. Schliesslich ist die im BGG normierte Unterscheidung auch relevant für die Eigenmietwertbemessung.

Nach dem Gesagten ist die Katasterschätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke zwingend zu revidieren, um mit den bundesrechtlichen Bestimmungen und dem Steuergesetz des Kantons Solothurn vereinbar zu sein. Im Mai dieses Jahres haben wir das Finanzdepartement beauftragt, eine Teilrevision des Steuergesetzes auszuarbeiten mit dem Ziel, den Einkommenssteuertarif zu reduzieren und gleichzeitig die Katasterschätzung zu revidieren und die Steuerabzüge in einem Gesamtpaket zu überprüfen (RRB Nr. 2020/789). In diesem Zusammenhang wird auch die Katasterschätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke revidiert werden müssen. Als Übergangslösung sind die derzeit geltenden Bestimmungen aber wo nötig an die neue Schätzungsanleitung anzupassen. Diese notwendigen Änderungen sind einzig eine Anpassung an die neue Schätzungsanleitung und an das BGG und gehen nicht über die vom Bund vorgenommene Erhöhung der Ertragswerte hinaus. Entsprechend haben wir auf eine pauschale Erhöhung der Katasterwerte derjenigen Grundstücke, die noch nicht nach der neuen Schätzungsanleitung bewertet worden sind, verzichtet. Für diese Grundstücke bleibt der Katasterwert somit unverändert, bis eine Neuschätzung nach der eidgenössischen Schätzungsanleitung vom 31. Januar 2018 vorliegt.

Ebenfalls einer Anpassung bedarf die Weisung I vom 2. Oktober 1978 über die Bewertung von unüberbautem Land (BGS 212.478.451), was aufgrund einer verschiedenen Geschäftsart aber in einem separaten Geschäft erfolgen wird.

Die vorliegende Änderung an der Steuerverordnung Nr. 15 wird zudem dazu benutzt, die in der Steuerverordnung Nr. 15 normierten Gemeindegruppen für die Ermittlung der Mietwerte reaktionell an den erfolgten Zusammenschluss der Einheitsgemeinden Stüsslingen und Rohr anzupassen.

1.2 Inkrafttreten

Die Verwaltungsänderungen sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft zu setzen. Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates.

2. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

2.1 Steuerverordnung Nr. 15 (BGS 614.159.15)

2.1.1 Gemeindefusionen (§ 2)

Per 1. Januar 2021 haben sich die Einheitsgemeinden Stüsslingen und Rohr zur Einheitsgemeinde Stüsslingen zusammengeschlossen (KRB Nr. SGB 0040a/2020 vom 1. Juli 2020). Während die bisherige Einheitsgemeinde Stüsslingen für die Ermittlung der Mietwerte der Gemeindegruppe IV angehört hatte, war die Einheitsgemeinde Rohr der Gemeindegruppe V zugeteilt. An diese

Zuteilung soll sich mit dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss nichts ändern. Aber die Bestimmung ist redaktionell anzupassen, indem neu bei beiden Gemeindegemeinschaften die Einheitsgemeindegemeinschaften genannt und zur Differenzierung angeführt wird, welcher Ortsteil, entsprechend dem früheren Gemeindegemeinschaftsgebiet, betroffen ist.

2.1.2 Mietwert landwirtschaftlicher Gewerbe (§ 8)

Neu wird insbesondere die Betriebsleiterwohnung bei der Schätzung definiert und nur noch bei landwirtschaftlichen Gewerben privilegiert bewertet. Zudem führen Anpassungen bei der Verzinsung des Ertragswertes dazu, dass der landwirtschaftliche Ertragswert eines Betriebes zwischen 10 und 20 Prozent steigt.

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, ebenso wurden die geänderten Grundlagen anlässlich der Teilrevision im Jahr 2011 in die Steuerverordnung Nr. 15 übernommen (vgl. RRB Nr. 2011/1748). Die nunmehr per 1. April 2018 wiederum geänderten Grundlagen, die eine Erhöhung der landwirtschaftlichen Mietwerte um rund 12% bedeuten, sind in die Steuerverordnung Nr. 15 zu übernehmen. Diese ist entsprechend den Richtlinien zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes der Betriebsleiterwohnungen vom 20. Februar 2019 (herausgegeben von der Arbeitsgruppe Landwirtschaft der Schweizerischen Steuerkonferenz SSK) 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 abgelegenen Gebiet) bis Fr. 19'100.-- (10-Zimmer-Wohnung oder grösser in gutem Zustand und in guter Verkehrslage). Dabei wird jedem Betrieb eine Wohnung als Betriebsleiterwohnung zugestanden. Nur selbstbewirtschaftende Eigentümer, Nutzniesser und Pächter eines landwirtschaftlichen Gewerbes haben Anspruch auf einen solchen Mietwert. Wie bis anhin ist es den Steuerpflichtigen möglich, den Mietwert anstelle der Pauschalen aufgrund einer aktuellen Pachtzinsschätzung der kantonalen Schätzungsstelle individuell feststellen zu lassen.

Für die anderen Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung, die nicht vermietet sind, wird der Mietwert wie für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften ermittelt. Dies gilt auch für die Wohnung des Betriebsleiters bei Betrieben ohne Gewerbestatus. Die Bewertung erfolgt nach der eidgenössischen Schätzungsanleitung vom 31. Januar 2018, wobei für die Ertragswertfestlegung der langfristig erzielbare Mietzins kapitalisiert wird. Diese Bewertung zieht deutlich höhere Eigenmietwerte nach sich. Liegt noch keine Schätzung gemäss aktueller Schätzungsanleitung vor, wird der gemäss Tabelle nach Absatz 1 für die Wohnung ermittelte Eigenmietwert mit dem Faktor 2.5 erhöht.

2.2 Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung (BGS 212.478.41)

§ 15 Abs. 3 und 4

Anpassung des Begriffs „landwirtschaftliches Heimwesen“ an den Begriff „landwirtschaftliches Gewerbe“. Die Übergangszone umfasst neu die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. c und d BGG. Dazu zählen insbesondere Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht aufgeteilt sind. Die Grundstücke gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. a und b BGG werden der Ertragswertzone zugeteilt. Grundstücke, die weder in die Ertragswert- noch in die Übergangszone einzuteilen sind, fallen in die Verkehrswertzone.

§ 17 Abs. 2 und 3

Die Bestimmung verweist auf den Bundesratsbeschluss über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 28. Dezember 1951 (SR 211.412.123). Diese Verordnung wurde per 1. Januar 1994 aufgehoben. Die Formulierung in § 17 Abs. 2 und 3 wird deshalb reaktionell an die aktuell geltende Schätzungsanleitung angepasst.

Gemäss Schätzungsanleitung 2018 wird neu differenziert zwischen den landwirtschaftlich bewerteten Gebäuden und Gebäudeteilen und den Wohnungen, die mittels Kapitalisierung des erzielbaren Mietwertes bewertet werden (darunter fällt unter anderem die Altenteilwohnung). Letztgenannte Wohnungen bewertet die Kantonale Schätzungsstelle nach der Schätzungsanleitung 2018 analog der Punktierung der Betriebsleiterwohnung, d.h. zur Ermittlung der Marktmiete wird der so ermittelte Mietwert mit dem Faktor zwei bis drei (abhängig von der Lage) erhöht. Dies würde aber für solche Wohnungen im Vergleich zu nicht landwirtschaftlich bewerteten Wohnungen zu deutlich höheren und entsprechend unverhältnismässigen Katasterwerten führen. Zwecks Schaffung der Rechtsgleichheit und um diese Missverhältnisse zu beseitigen, sind die so bewerteten Wohnungen wiederum um den in Absprache mit dem Solothurnischen Bauernsekretariat festgelegten Faktor zwei bis drei zu reduzieren. Als Übergangslösung bis zur Totalrevision der Katasterschätzung wird deshalb der Katasterwert sämtlicher Wohnungen, die nicht Betriebsleiterwohnungen sind, auf 30% des Barwertes festgesetzt.

§ 20 Abs. 1 Bst. b

Bei Kleinbetrieben, d.h. bei solchen Betrieben die nicht wenigstens drei Hektaren Land bewirtschaften, erfolgt die Schätzung der Gebäude nach den Vorschriften über die Schätzung der Wohnhäuser. Die Abgrenzung von drei Hektaren landwirtschaftlich genutzter Fläche ist überholt. Heute besteht eine im Bundesrecht normierte Abgrenzung zwischen landwirtschaftlichen Gewerben und übrigen Betrieben (vgl. Art. 2 BGG). Auch das Steuergesetz unterscheidet in § 63 für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken zum Ertragswert einzig danach, ob es sich um Grundstücke gem. BGG handelt. Die Bestimmung in Absatz 1 Buchstabe b ist entsprechend anzupassen.

2.3 Verordnung über die Katasterschätzung (BGS 212.478.42)

§ 28 Abs. 2 und 4

Grundlage für den Katasterwert landwirtschaftlicher Grundstücke ist der Ertragswert (§ 63 StG). Dieser wird bereits im geltenden Recht nach der Schätzungsanleitung in der jeweils gültigen Fassung ermittelt (§ 2 der Verordnung über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes; BGS 212.473.82). Wie erwähnt, werden gemäss der neuen Schätzungsanleitung alle Nicht-Betriebsleiterwohnungen mittels Kapitalisierung des erzielten oder erzielbaren Mietzinses bewertet. Abs. 2 von § 28 kann deshalb ersatzlos gestrichen werden.

Absatz 4 unterscheidet zwischen Kleinbetrieben sowie grösseren Betrieben. Wie unter vorstehend Ziff. 1.1 ausgeführt, ist die Abgrenzung von 3 Hektaren landwirtschaftlich genutzter Fläche überholt und entspricht nicht dem BGG, weshalb sie entsprechend anzupassen ist.

3. Inkrafttreten

Die Ordnungsänderungen sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft zu setzen. Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates.

4. **Beschluss**

Der Verordnungstext wird beschlossen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Beilage

Verordnungstext

Verteiler RRB

Finanzdepartement (2)
Steueramt (21)
Fraktionspräsidien (5)
Parlamentsdienste
GS / BGS

Veto Nr. 455 Ablauf der Einspruchsfrist: 4. Januar 2021

Verteiler Verordnung (Separatdruck)

Steueramt (250)
Finanzdepartement (2)
Amt für Finanzen
Finanzkontrolle
Kant. Steuergericht (12)
Staatssteuerregisterführer (109)
Eidg. Steuerverwaltung, Abt. Grundlagen (6, Versand durch Steueramt)