

# Regierungsratsbeschluss

vom 13. September 2022

Nr. 2022/1383

## **Totalrevision der Katasterschätzung Kenntnisnahme vom Vernehmlassungsergebnis und weiteres Vorgehen**

---

### **1. Vernehmlassungsverfahren**

Der Regierungsrat hat mit Datum vom 6. Dezember 2021 den Vernehmlassungsentwurf zur Totalrevision der Katasterschätzung in erster Lesung beraten und beschlossen (RRB Nr. 2021/1828). Das Finanzdepartement wurde ermächtigt und beauftragt, über den Entwurf ein öffentliches Vernehmlassungsverfahren durchzuführen. Die Vernehmlassungsfrist endete am 4. März 2022.

#### 1.1 Eingereichte Vernehmlassungen

Am Vernehmlassungsverfahren haben sich nachstehende Organisationen und Einzelpersonen beteiligt (geordnet nach Eingangsdatum):

- Markus Lerch (1)
- HEV Kanton Solothurn (2)
- Markus Spielmann (3)
- GRÜNE Kanton Solothurn (4)
- EVP Solothurn (5)
- SP Kanton Solothurn (6)
- Die Mitte Kanton Solothurn (7)
- Casafair Sektion Mittelland (8)
- Genossenschaft SolAar (9)
- Solothurner Banken (10)
- aeesuisse solothurn (11)
- glp Kanton Solothurn (12)
- kantonal-solothurnischer Gewerbeverband (13)
- Solothurner Handelskammer (14)
- HEV Dorneck-Thierstein (15)

- HEV Region Olten (16)
- SVP Kanton Solothurn (17)
- FDP.Die Liberalen Kanton Solothurn (18)
- Stadt Grenchen (19)
- VSEG (20)

## 1.2 Verzicht auf eine Vernehmlassung

Auf eine Vernehmlassung ausdrücklich verzichtet haben:

- Obergericht Solothurn

## 2. Vernehmlassungsergebnis

### 2.1 Grundsätzliche Haltung

Die Vernehmlassungsantworten fallen gemischt, aber überwiegend kritisch aus. Rund die Hälfte der Vernehmlassungsteilnehmer lehnt die Vorlage ab (1, 2, 3, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20). Eine Minderheit ist mit der Vorlage grundsätzlich (4, 5, 6, 7, 9, 12) oder vollständig (8, 19) einverstanden. Ein Vernehmlassungsteilnehmer (11) äussert sich nicht zur ursprünglichen Vorlage, betont aber die Wichtigkeit der Förderung erneuerbarer Energien.

Die Hauptanliegen der Stellungnahmen werden im Folgenden bei den jeweiligen Einzelthemen zusammengefasst dargestellt.

### 2.2 Revisionsbedarf

Beinahe alle Vernehmlassungsteilnehmer anerkennen einen grundsätzlichen Revisionsbedarf der heutigen Katasterschätzung (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20). Die heutige Bewertungsverfahren wird als veraltet empfunden (2, 4, 13, 14, 15, 16, 18, 20) und könne zu Ungerechtigkeiten, auch unter Hauseigentümern, führen (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 20).

### 2.3 Technische Fragen

#### 2.3.1 Hedonisches Modell

Eine Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmer begrüsst, dass die Berechnung des Katasterwertes nach dem vorgeschlagenen hedonischen Modell vereinfacht werden soll (1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19). Bei der technischen Ausgestaltung gehen die Meinungen jedoch auseinander:

Vereinzelt wird eine noch stärkere Vereinfachung gewünscht (5, 7, 12), die ermittelten Landwerte werden als zu hoch empfunden (2, 3, 5, 7, 13, 14, 15, 16) oder es solle generell ein anderes Datenmodell oder eine andere Unternehmung beigezogen werden (20). Auf Kritik stiess insbesondere, dass bei den Landwerten wertmindernde Faktoren nicht berücksichtigt würden (2, 3, 13, 14, 15, 16). Als wertmindernder Faktor gilt beispielsweise der Umstand, dass ein Grundstück bereits überbaut ist, aber auch Dienstbarkeiten wie Grenzbaurechte, Wegrechte, Altlasten usw.

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wird begrüsst, wenn hierfür auf den nicht indexierten SGV-Zeitwert abgestellt wird (1, 4, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 19). Vereinzelt wird aber eine andere Abschreibungsmodalität auf den Zeitwert gefordert (2, 15, 16).

Auf grundsätzliche Zustimmung stiess der Vorschlag, dass Renditeliegenschaften durch Kapitalisierung der Mietwerte bewertet werden sollen (4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 19). Auch die hierbei vorgesehenen gemeindespezifischen Ansätze wurden mehrheitlich begrüsst. Nur vereinzelt wurde vorgebracht, ein pauschaler Kapitalisierungssatz über den ganzen Kanton sei ebenfalls eine denkbare Lösung (13, 14). Ein Vernehmlassungsteilnehmer regt an, die Bewertung der Renditeliegenschaften durch Kapitalisierung der Mieterträge solle eine gewisse «Glättung» beinhalten, so dass jährliche Schwankungen bei den Erträgen nicht zu stetigen Schwankungen beim Vermögen führen würden (5).

Der vorgeschlagene Zyklus der Neubewertung von 15 Jahren wird grossmehrheitlich befürwortet (2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16, 19). Ein Vernehmlassungsteilnehmer bringt an, mit einem kürzeren Zeitintervall (z.B. 10 Jahre) würden die Entwicklung der Immobilienpreise besser abgebildet werden und für die Eigentümer auch zu kleineren Anpassungen führen (6). Ein weiterer Vernehmlassungsteilnehmer bringt an, der Zyklus der Neubewertungen sei den Zyklen der Ortsplanungsrevisionen gleichzustellen, damit neue Gegebenheiten in der Ortsplanung direkt auch in die Katasterbewertung einfließen könnten (20).

### 2.3.2 Eigenmietwert

Der Vorschlag in der Vernehmlassungsvorlage, die Eigenmietwerte gesamthaft auf dem heutigen Niveau zu belassen, stösst mehrheitlich auf Zustimmung (1, 4, 5, 7, 9, 12, 13, 19). Eine Minderheit wünscht deren Senkung (14, 15, 16, 18), ein Vernehmlassungsteilnehmer deren Erhöhung (6). Auf breite Zustimmung stossen zudem die vorgeschlagenen Härtefallmassnahmen (2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16, 19, 20).

Ferner wird von einigen Vernehmlassungsteilnehmern vorgebracht, die neuen Eigenmietwertansätze dürften nicht erst im Nachgang festgelegt werden, sondern müssten bereits bei der Beratung der Katasterwerte bekannt sein (2, 5, 7, 13, 14, 18). In zeitlicher Hinsicht beantragen zudem mehrere Vernehmlassungsteilnehmer, dass zuerst die derzeit auf Bundesebene stattfindende Debatte über die Abschaffung des Eigenmietwertes abgewartet werden soll (2, 3, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20).

### 2.4 Weitere Bemerkungen und Vorschläge

Insgesamt acht Vernehmlassungsteilnehmer bemängeln den fehlenden ökologischen Ansatz der Vorlage und wünschen explizit eine Förderung erneuerbarer Energien (2, 4, 7, 9, 11, 12, 15, 16). So sollen durch die Totalrevision der Katasterschätzung keine Fehlanreize durch Investitionen in erneuerbare Energien entstehen (2, 4, 9, 11, 12, 15, 16). Es wird unter anderem vorgeschlagen, solche Investitionen bei der Bewertung des Vermögens einfach und massvoll festzusetzen, beispielsweise mit einer Pauschale von 20% der Investitionskosten (8, 11).

Einzelne Teilnehmer führen an, die Neubewertung der Immobilien hätte eine Erhöhung des Ressourcenindex beim interkantonalen Finanzausgleich zur Folge. In der Konsequenz sei mit Nachteilen für den Kanton Solothurn im interkantonalen Finanzausgleich zu rechnen. Diese Kostenfolgen seien in der Botschaft zu ergänzen (2, 15, 16).

### 2.5 Finanzielle Folgen

Eine Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmer bringt vor, die Vorlage müsse steuerneutral umgesetzt werden, und zwar auf Gemeinde- und Kantonsebene (1, 2, 10, 13, 14, 15, 16, 18) oder zumindest beim Kanton (7, 20). Insbesondere dürfe keine Umverteilung stattfinden, sondern die zusätzlichen Einnahmen müssten innerhalb der Gruppe der betroffenen Immobilienbesitzer steuerneutral kompensiert werden (2, 13, 14, 15, 16, 18). Entsprechend wird die vorgeschlagene Senkung des Staatssteuerfusses als nicht zweckmässige Lösung erachtet (2, 4, 5, 10, 12, 13, 14,

15, 16, 18) und nur vereinzelt befürwortet (7). Demgegenüber bringt ein Vernehmlassungsteilnehmer vor, die Hauseigentümer hätten durch die sehr tiefen Katasterwerte in den vergangenen Jahren in ungerechtfertigter Weise profitiert (6). Die Mehreinnahmen müssten folglich in die Staatskasse fliessen und nicht wieder zurückgegeben werden. Wenn schon, dann dürfe höchstens der Steuerfuss gesenkt werden, wovon richtigerweise alle Steuerpflichtigen profitieren würden.

Als mögliche Lösung schlagen mehrere Vernehmlassungsteilnehmer vor, den Freibetrag bei der Vermögenssteuer zu erhöhen (1, 4, 5, 7, 18). Vereinzelt wird auch vorgeschlagen, den Vermögenssteuertarif (2, 4, 5, 8, 15, 16) oder den Eigenmietwert (2, 8, 15, 16, 18) zu senken oder die Handänderungssteuer abzuschaffen (2, 10, 13, 14, 15, 16).

### **3. Erwägungen**

Fast alle Vernehmlassungsteilnehmer anerkennen einen grundsätzlichen Revisionsbedarf der geltenden Katasterschätzung. Diese wird als veraltet und nicht nachvollziehbar empfunden, zudem führe sie zu Ungerechtigkeiten, auch innerhalb der Gruppe der Hauseigentümer. Die Vernehmlassungsteilnehmer sind sich mehrheitlich einig, dass die Katasterschätzung vereinfacht werden soll. Das vorgeschlagene Modell einer hedonischen Bewertung wird denn auch in den Grundzügen überwiegend nicht bestritten. Zustimmung findet ferner der Vorschlag, die neuen Katasterwerte moderat und am unteren Ende der noch als zulässig erachteten Bandbreite festzusetzen.

In wesentlichen Punkten gehen aber die Meinungen auseinander: So werden in technischer Hinsicht insbesondere zusätzliche Abschläge auf den ermittelten Landwerten sowie die Förderung erneuerbarer Energien gewünscht. Unterschiedliche Ansichten bestehen ferner bei der Frage, ob und wie die zu erwartenden Mehreinnahmen kompensiert werden sollen. Die eingegangenen Vernehmlassungsantworten zeigen auf, dass die vorgeschlagene Lösung der Senkung des Staatssteuerfusses grossmehrheitlich als nicht sachgerecht empfunden wird.

Wir nehmen die in der Vernehmlassung geäusserten Bedenken zur Kenntnis. Interessant und prüfenswert finden wir den Vorschlag, die angestrebte Steuerneutralität der Vorlage nicht durch die Senkung des Staatssteuerfusses zu gewährleisten, sondern durch Erhöhung der Vermögensfreibeträge. Wir erachten zudem auch die in technischer Hinsicht aufgeworfenen Fragen als sachgerecht, insbesondere ein Abschlag auf dem Landwert für überbautes Land sowie die Förderung erneuerbarer Energien. Im Übrigen erlaubt es das Ergebnis der Vernehmlassung, unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anliegen und Vorschläge, die Arbeiten weiterzuführen. Das Finanzdepartement ist deshalb zu beauftragen, auf der Grundlage des Vernehmlassungsentwurfs und des Vernehmlassungsergebnisses Botschaft und Entwurf an den Kantonsrat auszuarbeiten.

#### 4. **Beschluss**

- 4.1 Von den eingegangenen Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Der Regierungsrat dankt allen Personen und Organisationen, die sich am Vernehmlassungsverfahren beteiligt haben.
- 4.2 Das Finanzdepartement wird beauftragt, Botschaft und Entwurf an den Kantonsrat in diesem Sinne auszuarbeiten.



Andreas Eng  
Staatschreiber

#### **Verteiler**

Finanzdepartement (2)  
Steueramt (20)  
Amt für Finanzen  
Staatskanzlei (4; eng, rol, ett, ff)  
Aktuarin der Finanzkommission  
Parlamentsdienste  
Teilnehmer an der Vernehmlassung (20, Versand durch das Steueramt)  
Medien (elektronischer Versand durch STK Kommunikation)