

Abstimmungsbotschaft zur Volksabstimmung vom
18. Juni 2023

**Gesetzesinitiative «Zwillingsinitiative
1 – Hände weg vom Katasterwert!»**

Abstimmungs*Info*

Offizielle Mitteilung zur kantonalen Volksabstimmung vom
18. Juni 2023

Kurzinformation

Gesetzesinitiative «Zwillingsinitiative 1 – Hände weg vom Katasterwert!»

Was will die Initiative?

Ein Initiativkomitee hat am 19. September 2022 mit den nötigen Unterschriften die Gesetzesinitiative mit dem Titel «Zwillingsinitiative 1 – Hände weg vom Katasterwert!» eingereicht. Das Initiativbegehren in Form einer **ausgearbeiteten Vorlage** lautet wie folgt:

Das Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (BGS 614.11) ist wie folgt zu ergänzen:

§ 292 Moratorium Totalrevision Katasterschätzung

Wird eine Totalrevision der Katasterschätzung vorgenommen, darf diese frühestens auf Beginn der Steuerperiode 2032 in Kraft treten.

Die Initianten und Initiantinnen begründen ihr Begehren damit, dass die Totalrevision der Katasterschätzung unweigerlich zu Steuererhöhungen für Hauseigentümer führen werde. Die Zwillingsinitiative verhindere dies, denn der Regierungsrat selbst habe sich das Ziel gesetzt, die Steuern bis 2030 zu senken und nicht zu erhöhen.

Die Mehrheit des Kantonsrates sowie der Regierungsrat empfehlen Ihnen ein NEIN zur Initiative, dies aus folgenden Gründen:

- Das Bundesrecht schreibt für alle Vermögenswerte, auch für Liegenschaften, eine Besteuerung zum Verkehrswert vor. Die solothurnischen Katasterwerte betragen aber im Durchschnitt noch rund 22% der Verkehrswerte. Mit der Initiative würde die Verletzung vom Bundesrecht für weitere 10 Jahre fortgeführt.
- Die Initiative ignoriert bestehende Rechtsungleichheiten, sowohl zwischen Personen mit und ohne Grundeigentum als auch innerhalb der Gruppe der Grundeigentümer. Sie lässt bessere Lösungen gar nicht erst zur Diskussion zu.
- Auch bei einer Totalrevision der Katasterschätzung soll das Grundeigentum weiterhin massvoll besteuert. Dies aber im rechtlich zulässigen Rahmen.
- Eine Totalrevision der Katasterschätzung führt **nicht zu einer Erhöhung der Eigenmietwerte** und somit auch nicht zu einer Erhöhung des Steuerertrags aus der Eigenmietwertbesteuerung.
- Das heutige System der Katasterschätzung ist über 50 Jahre alt. Die Katasterwerte werden auf den Stichtag 1. Januar 1970 zurückgerechnet. Das ist unnötig kompliziert. Wie der Katasterwert letztlich berechnet wird, ist kaum mehr nachvollziehbar. Eine Totalrevision der Katasterschätzung ist überfällig

Eine Minderheit des Kantonsrates und das Initiativkomitee empfehlen die Initiative zur Annahme. Dies aus folgenden Gründen:

- Der Kanton Solothurn hat nach wie vor eine der höchsten Steuerbelastungen in der Schweiz. Die Totalrevision der Katasterschätzung führt nur zu einer weiteren Erhöhung der Steuerbelastung für Hauseigentümer.
- Eine Totalrevision der Katasterschätzung kann auch die Eigenmietwerte empfindlich erhöhen.
- Beim Bund wird derzeit die Abschaffung des Eigenmietwertes diskutiert. Der Ausgang dieser

Diskussion soll zuerst abgewartet werden, bevor die Katasterschätzung totalrevidiert wird.

- Das aktuelle System der Katasterschätzung ist zwar etwas kompliziert, dies ist aber noch lange kein Grund, etwas zu ändern.
- Der Regierungsrat selbst hat sich in der Standortstrategie 2030 das Ziel gesetzt, bei der Einkommensbesteuerung einen Platz im Mittelfeld der Schweizer Kantone anzustreben. Dieses Ziel soll aber nicht durch eine versteckte Steuererhöhung für Hauseigentümer erreicht werden.

Der Kantonsrat hat die Initiative mit 58 zu 38 Stimmen (bei einer Enthaltung) abgelehnt.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Wie andere Vermögenswerte auch, muss der Wert einer Liegenschaft als Vermögen versteuert werden. Im Kanton Solothurn nennt sich dieser Wert Katasterwert. Weil sich der Wert einer Liegenschaft über die Jahre verändern kann, sollte auch das System der Katasterschätzung in grösseren Abständen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. So schreibt das Kantonale Steuergesetz vor, dass der Kantonsrat in der Regel alle acht und spätestens alle zwölf Jahre die allgemeine Revision der Katasterschätzung anordnet. In der Vergangenheit wurde denn auch wiederholt eine Revision der Katasterwerte in Angriff genommen. Die ausgearbeiteten Vorlagen scheiterten aber in den Jahren 1997 und 2002 in den Volksabstimmungen.

Die Mängel der heutigen Katasterschätzung

Die Katasterwerte beruhen noch immer auf dem Stichtag vom 1. Januar 1970. Damit sind die heutigen Katasterwerte **längst veraltet**. Die in den letzten 50 Jahren eingetretene Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt und auch die unterschiedlichen Entwicklungen in den Regionen und Gemeinden werden mit der jetzigen Katasterschätzung nämlich nicht berücksichtigt.

Die Katasterwerte sind aber auch viel zu tief und rechtsungleich. So schreibt das Bundesrecht vor, dass Vermögen zum Verkehrswert zu besteuern ist. Bei Liegenschaften besteht ein gewisser Spielraum, die Grenze von 70% des Verkehrswertes darf jedoch nicht unterschritten werden. Diese unterste, noch zulässige Grenze erreichen die heutigen Katasterwerte schon lange nicht mehr. Vielmehr betragen die solothurnischen Katasterwerte nur noch **knapp über 20% der effektiv bezahlten Kaufpreise**. Damit widersprechen die Katasterwerte nicht nur dem Bundesrecht, sie führen auch zu einer Ungleichbesteuerung gegenüber anderen Vermögenswerten, die stets zum Verkehrswert zu versteuern sind. Aber auch die Hauseigentümer selbst werden ungleich besteuert: Sie versteuern zwar alle den Wert von 1970, die Immobilienpreise haben sich aber in den letzten 50 Jahren regional unterschiedlich stark entwickelt.

Neben den bereits oben beschriebenen Mängeln der Katasterschätzung ist das bisherige Bewertungsverfahren für die Bestimmung der Katasterwerte unnötig kompliziert und aufwändig. Die Bewertungsregeln berücksichtigen teilweise sachfremde Kriterien. Wie sich der Katasterwert letztlich berechnet, kann kaum mehr nachvollzogen werden.

Die Vermögensbesteuerung

Das gesamte im In- und Ausland liegende Vermögen ist zu versteuern. Dies betrifft bewegliches und unbewegliches Vermögen, beispielsweise Maschinen, Fahrzeuge, Wertsachen, Wertschriften, Beteiligungen, Grundstücke usw. Einzig der Hausrat und die persönlichen Gebrauchsgegenstände sind von der Vermögenssteuer ausgenommen.

In der Steuererklärung ist das Vermögen nach dem Stand und Wert am 31. Dezember anzugeben. Die Aktiven werden, soweit nichts Anderes bestimmt ist, zu Verkehrswerten bewertet. Der Wert, zu welchem Grundstücke und Gebäude im Kanton Solothurn bewertet werden, nennt sich Katasterwert. Er wird von der Abteilung Katasterschätzung des Kantonalen Steueramtes ermittelt. Ausgangslage des Katasterwertes bildet der Versicherungswert der Solothurnischen Gebäudeversicherung SGV, der aber auf den Index 1970 zurückgerechnet wird. Im Katasterwert mitberücksichtigt wird ferner ein Altersabzug oder Zuschlag auf dem Gebäude, der Landwert sowie eine Ertragswertberechnung.

Schulden verkleinern das zu versteuernde Vermögen, und zwar ungekürzt. Vom Reinvermögen werden sodann die Freibeträge von 60'000 Franken für Alleinstehende und 100'000 Franken für Verheiratete abgezogen.

Weil die Katasterwerte im Durchschnitt nur knapp über 20 Prozent des Verkehrswertes betragen, kann mit dem Eigentum von Liegenschaften das zu versteuernde Vermögen stark reduziert oder sogar ausgeschaltet werden. **Beispiel:**

Eine Person kauft eine Liegenschaft zum Preis von 800'000 Franken. Sie finanziert den Kaufpreis mit 30% Eigenmitteln (240'000 Franken) sowie einer Hypothek. Die Liegenschaft hat einen Katasterwert von 150'000 Franken.

	Person mit Wohneigentum	Person ohne Wohneigentum
Katasterwert Liegenschaft:	150'000 (Verkehrswert 800'000)	0
Vermögen auf Bankkonto:	200'000	440'000
Abzüglich Hypothek (70% vom Verkehrswert):	- 560'000	
Reinvermögen:	0	440'000
Freibetrag:	- 60'000	- 60'000
Steuerbares Vermögen:	0	380'000

Das obige Beispiel zeigt auf, dass eine Person ohne Wohneigentum mit einem Vermögen von 440'000 Franken auf ihrem Bankkonto ein deutlich höheres steuerbares Vermögen aufweist als eine Person mit Wohneigentum, die zwar über dasselbe Vermögen verfügt, dieses aber teilweise in eine Liegenschaft investiert hat.

Totalrevision der Katasterschätzung

Im Rahmen der Volksinitiative «Jetzt si mir draa. Für eine Senkung der Steuern für mittlere und tiefe Einkommen» hat der Kantonsrat am 2. September 2020 von der Regierung verlangt, einen moderateren Gegenvorschlag auszuarbeiten. Im Gegenvorschlag soll auch die Revision der Katasterschätzung berücksichtigt werden. Der Gegenvorschlag wurde schliesslich aber ohne Revision der Katasterschätzung zur Abstimmung gebracht und am 15. Mai 2022 vom Stimmvolk angenommen. Die Revision der Katasterschätzung wiederum sollte in einer separaten Vorlage erfolgen.

Zu Beginn des Jahres 2022 wurde über die Totalrevision der Katasterschätzung ein **Vernehmlassungsverfahren** durchgeführt. Dabei rechnet der Kanton aufgrund der erhöhten Katasterwerte mit Mehreinnahmen von rund 18.7 Mio. Franken. Diese Mehreinnahmen sollen jedoch vollständig mit Steuererleichterungen ausgeglichen werden. Zudem soll der Eigenmietwert insgesamt nicht erhöht werden und folglich auch keine Mehreinnahmen generieren. Fast alle Vernehmlassungsteilnehmer haben einen grundsätzlichen Revisionsbedarf der geltenden Katasterschätzung bejaht. In wesentlichen Punkten gingen die Meinungen aber auseinander. So beispielsweise bei der Frage, wie die zu

erwartenden Mehreinnahmen kompensiert werden sollen. Wegen der am 19. September 2022 eingereichten Gesetzesinitiative «Zwillingsinitiative 1 – Hände weg vom Katasterwert!» ist die Vorlage über die Totalrevision der Katasterschätzung zurzeit sistiert.

Was ändert sich, wenn die Initiative abgelehnt wird?

Lehnt das Stimmvolk die Initiative ab, werden die Arbeiten an der Vorlage zur Totalrevision der Katasterschätzung wiederaufgenommen. Es kommt dann zu einer **zweiten Vernehmlassung**. Dabei verfolgt die Regierung weiterhin das Ziel, die Vorlage **aufkommensneutral** auszugestalten. Dies bedeutet, dass der Staat unter dem Strich keine zusätzlichen Steuererträge generiert. Erreicht wird dies, indem zusätzliche Steuererträge der Katasterschätzungsrevision mit einer gleichzeitigen steuerlichen Entlastung in gleicher Grössenordnung kompensiert werden. Sobald die Vorlage zur Totalrevision der Katasterschätzung fertig ausgearbeitet ist, wird sie vom Kantonsrat beraten. Wenn er die Gesetzesänderungen mit weniger als 2/3 der anwesenden Mitglieder verabschiedet, unterliegen sie dem obligatorischen, andernfalls dem fakultativen Referendum.

Argumente des Initiativkomitees

(Den nachfolgenden Text hat das Initiativkomitee verfasst.)

[...]

Argumente der Mehrheit des Kantonsrates sowie des Regierungsrates

Dringender Revisionsbedarf

In den letzten 50 Jahren haben sich die Regionen des Kantons Solothurn unterschiedlich entwickelt. Die Grundlagen der heutigen Katasterschätzung beruhen aber immer noch auf Schätzungsgrundlagen des Jahres 1970. Jede Bewertung wird um über ein halbes Jahrhundert zurückindexiert. Die dadurch berechneten Katasterwerte sind heute kaum mehr nachvollziehbar. Die Ablösung der heutigen Katasterschätzung ist **überfällig**. Die Initiative will dieses Geschäft hingegen für weitere zehn Jahre hinauszögern.

Einhaltung von Bundesrecht

Das Bundesrecht schreibt eine Besteuerung zum Verkehrswert vor. Bei Liegenschaften besteht ein gewisser Spielraum, die Grenze von 70% des Verkehrswertes darf jedoch nicht unterschritten werden. Diese unterste, noch zulässige Grenze erreichen die Katasterwerte schon lange nicht mehr. Vielmehr betragen sie im Durchschnitt noch knapp über 20% des Verkehrswertes. Sie sind damit längst **nicht mehr bundesrechtskonform**.

Beseitigung von Ungerechtigkeiten

Die Mängel der heutigen Katasterschätzung führt zu mehreren **Ungerechtigkeiten**. So werden einerseits Personen mit Wohneigentum gegenüber Personen ohne Wohneigentum massiv bevorzugt. Andererseits ist aber auch die Katasterbewertung selbst ungerecht. Die grössten Gewinner im heutigen System sind diejenigen, deren Landwerte am meisten gestiegen sind.

Offen für bessere Lösungen

Wie die Vorlage zur Totalrevision der Katasterschätzung dereinst aussehen wird, ist heute noch nicht

klar. Denn die Rückmeldungen in der Anfang 2022 durchgeführten Vernehmlassung sind meist kritisch ausgefallen. Die damals präsentierte Vorlage wird also **umfassend überarbeitet** und es wird zu einer zweiten Vernehmlassung kommen. Die Regierung verfolgt weiterhin das Ziel, die Vorlage aufkommensneutral auszugestalten. Dies bedeutet, dass der Staat unter dem Strich keine zusätzlichen Steuererträge generiert. Erreicht wird dies, indem zusätzliche Steuererträge der revidierten Katasterschätzung mit einer gleichzeitigen steuerlichen Entlastung in gleicher Grössenordnung kompensiert werden. Bei Annahme der Initiative würde das Geschäft hingegen bereits im Ansatz erstickt. **Offensichtlich bessere Lösungen werden damit nicht nur verhindert, sondern gar für weitere zehn Jahre hinausgezögert.**

Wer profitiert vom heutigen System?

Eine kleine Gruppe bezahlt im Kanton Solothurn keinen Franken Vermögenssteuern, obschon sie heute Liegenschaften mit über 10 Mio. Franken an Verkehrswerten besitzen. Ein derartiges Resultat ist möglich, weil die heutigen Katasterwerte nur knapp mehr als 20 Prozent der auf dem Markt effektiv bezahlten Preise betragen, die Fremdfinanzierung aber vollumfänglich als Schuld abgezogen werden kann. Diese Personengruppe profitiert vom heutigen System überproportional. Würden stattdessen die Mehreinnahmen aus einer Totalrevision der Katasterschätzung wieder zurückerstattet, indem beispielsweise die Freibeträge bei der Vermögenssteuer gesenkt würden, könnten davon alle profitieren. Die Mehrheit der Wohneigentümer würde dann nach wie vor keine Vermögenssteuern bezahlen.

Regierungsrat und Kantonsrat empfehlen Ihnen:

NEIN zur Gesetzesinitiative «Zwillingsinitiative 1 – Hände weg vom Katasterwert!»