



Steueramt des Kantons Solothurn
Rechtsdienst
Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn

Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Totalrevision der Katasterschätzung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren Regierungsräte

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme und äussern uns dazu wie folgt:

Die SP engagiert sich für Steuergerechtigkeit, für sozialen, fairen und ökologischen Umgang mit Wohneigentum. Liegenschaften gehören zum Vermögen und müssen fair und korrekt versteuert werden.

Die geltende Katasterschätzung beruht auf dem Stichtag vom 1. Januar 1970. Die markante Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, die regional unterschiedlich verlaufen ist, ist in der geltenden Katasterschätzung nicht berücksichtigt. Die Katasterwerte im Kanton Solothurn sind denn auch seit Jahrzehnten viel zu tief und entsprechen den Vorgaben des Bundesrechts und der steuerrechtlichen Grundsätze bei weitem nicht mehr. Die SP hat dies immer wieder kritisiert.

Die Notwendigkeit einer Überarbeitung und Erhöhung der Katasterschätzung besteht im Kanton Solothurn schon lange. Zum Zeitpunkt der Abstimmung 2002 lag die Streuung der Katasterschätzung zwischen 26,3 und 35,6 Prozent des Verkehrswertes oder des Kaufpreises. So hielt die NZZ damals fest: «Das führt zu Ungerechtigkeiten bei der Vermögensbesteuerung und bei der Besteuerung des Eigenmietwertes. Grundeigentümer werden gegenüber Sparern mit Wertschriften klar bevorzugt. Vom Bundesgericht wurde die heutige Regelung als mangelhaft und verfassungsrechtlich bedenklich bezeichnet».¹

Das Bundesgericht verzichtete aber auf Sanktionen, weil der Kanton Solothurn eine Änderung in Aussicht stellte. Eine erste Vorlage scheiterte am 23. November 1997 mit über 80 Prozent Nein- Stimmen, nachdem der

¹ <https://www.nzz.ch/article8E2L5-ld.225090?reduced=true>



Hauseigentümerverband (HEV) massive Opposition entfacht hatte. Auch die erneute Vorlage wurde in der Volksabstimmung am 22.09.2002 abgelehnt resp. nur die Senkung der Vermögenssteuer angenommen.

Eine Anpassung der Katasterwerte wurde erst wieder im Massnahmenplan 2014 der Regierung aufgenommen. Die SP hat schon bei der Behandlung des Massnahmenplans im Kantonsrat (26. März 2014) festgehalten, dass sie die Katasterwerte so ausgestalten will, dass diese gerecht sind und wir das vom Bundesgericht vorgeschriebene Minimum erreichen. Es ist eine längst überfällige Anpassung an die aktuellen Liegenschaftswerte.

Der Kantonsrat hat am 26. März 2014 der Massnahme «massvolle Anpassung der Katasterwerte» zugestimmt. Das Steueramt des Kantons Solothurn erhielt damit den Auftrag, eine Kantonsratsvorlage zu erarbeiten. Es wurde mit Mehreinnahmen von 3 Mio. Fr. ab 2015 gerechnet. Passiert ist seither nichts. Man begnügte sich mit der Aufführung der Totalrevision der Katasterschätzung im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP). Der Regierungsrat benutzte als Ausrede, dass man zu wenig Personal habe und die Prioritäten anders gelegt habe (Unternehmenssteuerreform 3) oder die zeitliche Dringlichkeit nicht gegeben sei, da auf Bundesebene die Diskussion um die (teilweise) Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung laufe. Daher wäre es besser, die Bundeslösung dazu abzuwarten.

Katasterwerte tiefer als 30 Prozent des Verkehrswertes

Den Vorgaben des Bundesrechts und der steuerrechtlichen Grundsätze genügt die solothurnische Katasterschätzung schon lange und bei weitem nicht mehr. Das ist zum Beispiel ersichtlich aus den sogenannten Repartitionsfaktoren, welche die Schweizerische Steuerkonferenz aufgrund von tatsächlichen Liegenschaftsgeschäften ermittelt hat. Diese Faktoren dienen dazu, die kantonal sehr unterschiedlichen Steuerwerte (Katasterwerte, amtliche Werte) für die Zwecke der interkantonalen Steuerauscheidung auf ein vergleichbares Niveau zu setzen, damit Schulden und Schuldzinsen unabhängig von den kantonalen Bewertungsdifferenzen festgelegt werden. Die Spannbreite der Repartitionsfaktoren von 24 Kantonen geht von 100% (kantonaler Steuerwert = Verkehrswert) bis 195% (kantonaler Steuerwert = 51% des Verkehrswertes). Daneben scheren zwei Kantone aus, neben Basel-Landschaft (385%) ist es Solothurn mit 335 Prozent! Das bedeutet, dass die solothurnischen Katasterwerte weniger als 30 Prozent des Verkehrswertes betragen! Auch eine Analyse des Kantonalen Steueramtes von über 5'000 Transaktionen der Jahre 2019 bis 2021 zeigt auf, dass die solothurnischen Katasterwerte nur rund 22% der effektiv bezahlten Kaufpreise betragen haben.



Grosse Streuung der Katasterwerte, auch regional

Hinzu kommt, dass die solothurnischen Katasterwerte eine grosse Streuung aufweisen. Jene von Einfamilienhäusern sind meistens klar tiefer als der Durchschnitt, während jene der Mehrfamilienhäuser und Geschäftsliegenschaften näher beim Verkehrswert liegen. Basis der Katasterschätzung bilden Liegenschaftswerte von 1970 und liegt damit mehr als ein halbes Jahrhundert zurück! Die seither eingetretene Entwicklung der Liegenschaftswerte, die in den Regionen des Kantons sehr unterschiedlich verlaufen ist, wird dabei überhaupt nicht abgebildet. Auch berücksichtigt die heutige Katasterschätzung die teils stark unterschiedlich teuren Lagen innerhalb einer Gemeinde kaum.

Tiefer Katasterwert verfälscht Statistik

Gemäss Steuerstatistik des Bundes haben die natürlichen Personen im Kanton Solothurn das überhaupt tiefste Reinvermögen aller Kantone.² Hauptgrund ist, weil die Häuser im Kanton Solothurn extrem tief besteuert werden, der sogenannte Katasterwert ist einer der tiefsten der Schweiz. Viele Solothurner haben ihr Vermögen in einem Haus angelegt, der Mieteranteil ist geringer als im Schweizer Durchschnitt. In der Statistik erscheint aber nicht der echte Wert der Häuser, sondern der sehr tiefe Steuerwert.

1. Soll die Herstellung der Bundesrechts- und Verfassungskonformität angestrebt werden (was zu Mehreinnahmen bei Kanton und Einwohnergemeinden von gesamthaft knapp 40 Mio. Franken führt)?

Ja

Dies ist wohl eine rhetorische Frage! Es ist eine staatspolitische Pflicht Bundesrechts- und Verfassungskonformität nicht nur anzustreben, sondern sicherzustellen! Insbesondere wenn das Bundesgericht die heutige Regelung bereits seit Jahren als mangelhaft und verfassungsrechtlich bedenklich bezeichnet hat. Andernfalls ist mit Sanktionen des Bundesgerichts zu rechnen resp. mit Klagen von Bürgern und Bürgerinnen im Kanton Solothurn. Dies wäre alles andere als ein Ruhmesblatt für den Kanton.

Die Revision der Katasterschätzung führt beim Kanton zu Mehreinnahmen bei der Vermögenssteuer von jährlich rund 18.7 Mio. Franken. In der Vernehmlassungsvorlage wird angegeben, dass es nicht das Ziel der Revision sei «Mehreinnahmen auf Kosten der Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen» zu generieren. Leider wird dabei von einem falschen Referenzpunkt

² <https://www.srf.ch/news/regional/aargau-solothurn/steuerstatistik-2017-die-solothurner-sind-die-aermsten>



ausgegangen. Der Vergleichsmaßstab sind NICHT die bisherigen viel zu tiefen Katasterwerte von 1970, die nicht nur seit Jahren, sondern Jahrzehnten (!) nicht den Vorgaben des Bundesrechts entsprechen.

Das Ziel der Vorlage ist die Gewährleistung einer gerechten Besteuerung für sämtliche Steuerpflichtigen sowie die Einhaltung der bundesrechtlichen Vorgaben. Wenn durch diese Anpassung «Mehreinnahmen» bei der Vermögenssteuer resultieren, dann sind diese nur «Mehreinnahmen» aufgrund des falschen Referenzwertes in der Vergangenheit. Diese Einnahmen sind eigentlich die ganz korrekten und normalen Einnahmen durch eine gerechte Besteuerung nach bundesrechtlichen Vorgaben.

Oder anders formuliert: Dem Staat wurden diese Mittel in der Vergangenheit Jahr für Jahr resp. Jahrzehnten vorenthalten aufgrund der viel zu tiefen Besteuerung. Bereits in der Vorlage zur Volksabstimmung im Jahr 2002 ist man von zusätzlichen Staatssteuermehrertrag von 3 Mio. Fr. ausgegangen jährlich.³ In einer statischen Betrachtung sind damit dem Kanton in den vergangenen 20 Jahren 60 Mio. Franken entzogen worden. Mit den stetig steigenden Immobilienpreisen in den vergangenen Jahrzehnten ist dies ein viel zu tiefer Wert. Aus diesem Grund kommt man aktuell zu einer Schätzung von Mehreinnahmen für den Kanton von rund 18.7 Mio. Franken. Bei einem angenommenen Durchschnitt von 10 Mio. Franken pro Jahr summiert sich dies auf 200 Mio. Franken Mindererträge in den letzten 20 Jahren. Dabei ist die Zeit vor 2002 noch gar nicht berücksichtigt!

Es geht daher nicht um eine Steuererhöhung, sondern nur um eine Aktualisierung der Bemessungsgrundlage, die seit Jahrzehnten überfällig ist und daher logischerweise aufgrund der gestiegenen Liegenschaftswerten auch zu Mehrerträgen führt.

Aus diesem Grund gehören diese Mittel eigentlich in die ordentliche Staatskasse und müssen nicht nach erfolgreicher Revision der Katasterschätzung mittels Senkung des kantonalen Steuerfuss für die natürlichen Personen im entsprechenden Umfang (voraussichtlich rund 3%) zurückgegeben werden.

2. Soll die Berechnung des Katasterwertes nach dem vorgeschlagenen hedonischen Modell vereinfacht werden?

Ja

³ <https://so.ch/staatskanzlei/medien/medienarchiv-2000-2014/2001/maerz/neue-verordnung-ueber-den-katasterwert/>



Dieses System wurde vom Bundesgericht in verschiedenen Entscheiden beurteilt und zugelassen. Der Kanton Zürich wendet ein solches System seit mehr als 20 Jahren erfolgreich an. Auch der Kanton Luzern setzt ab 1. Januar 2022 auf diese neue Schätzungsmethode. Der Vermögenssteuerwert von Liegenschaften wird in diesen Systemen grundsätzlich aus der Summe von Zeitwert des Gebäudes und Landwert berechnet (sog. Realwertmethode).

3. Soll als Grundlage der Landwerte der von Wüest Partner AG erarbeitete Landwertkatalog dienen?

Ja

Wüest Partner AG hat eine langjährige und fundierte Erfahrung in der Zusammenarbeit mit anderen Kantonen. Auch Finanzdienstleister wenden das Modell von Wüest Partner bei der Vergabe von Hypotheken an, weshalb sich das Modell mehrfach auf dem Markt bestätigt hat.

Wichtig ist zu beachten, dass man später auch auf andere Anbieter (z.B. I-AZI) ausweichen kann und so nicht in eine Abhängigkeit von einem Monopolanbieter mit Preissetzungsmacht gelangt.

4. Soll für den Zeitwert des Gebäudes auf den nicht indexierten SGV-Zeitwert abgestellt werden?

Ja

Diese Grösse wird von der Solothurnischen Gebäudeversicherung aufgrund ihres Auftrages ohnehin bereits erhoben, wodurch klare Synergien geschaffen werden können. Indem zudem nicht auf den indexierten Versicherungswert abgestellt wird, wird eine allfällige Überschätzung des Gebäudes vermieden.

5. Sollen Renditeliegenschaften durch Kapitalisierung der Mieterträge bewertet werden, anhand gemeindespezifischer Kapitalisierungssätze?

Ja

In jeder Gemeinde gibt es andere Mieterträge aufgrund der jeweiligen Standortattraktivität.



6. Sind Sie mit dem Zyklus der Neubewertungen (Landwerte und Ertragswerte spätestens alle 15 Jahre) einverstanden?

Ja mit Vorbehalt

Das geltende Recht sieht in der Regel alle 8 und spätestens alle 12 Jahre oder bei einer erheblichen Veränderung der Verkehrs- oder Ertragswerte die allgemeine Revision der Katasterschätzung vor. Mit der Erhöhung dieses Intervalls auf spätestens 15 Jahre erfolgt eine Angleichung an die SGV, welche ebenfalls spätestens alle 15 Jahre eine Neuschätzung vornimmt. Dies ist grundsätzlich sinnvoll, jedoch auch eine lange Zeit. Mit einem kürzeren Zeitintervall (z.B. 10 Jahre) würden die Entwicklungen der Immobilienpreise besser abgebildet werden und für die Eigentümer auch zu kleineren Anpassungen führen.

Entsprechende Änderungen bei der SGV können bei der Revision des Gebäudeversicherungsgesetzes vorgenommen werden. Zudem kennen fast alle Kantone einen deutlichen kürzeren Zyklus der Neubewertungen als die vorgeschlagenen 15 Jahre. Die Mehrheit hat 10 Jahre oder weniger.

7. Sollen die Eigenmietwerte auf dem heutigen Niveau belassen werden?

Nein

Wer ein Haus oder eine Wohnung vermietet, muss den Mietertrag als Einkommen versteuern. Doch auch wer sein Wohneigentum selbst nutzt, muss darauf Einkommenssteuern entrichten, egal ob es sich um seinen Erstwohnsitz oder bloss um eine Ferienwohnung handelt. Die Steuer fällt auf den sogenannten Eigenmietwert an, eine Art «fiktives» Einkommen.

Grundsätzlich ist der Kanton frei, wie er den Eigenmietwert berechnen will. Das Bundesgericht hat lediglich festgehalten, dass er mindestens 60 Prozent des Mietzinses betragen soll, der für die betreffende Wohnung oder das betreffende Haus auf dem freien Markt erzielt werden könnte.

Im Kanton Solothurn muss bereits heute der Eigenmietwert mind. 60% desjenigen Betrages sein, der für die Miete einer gleichartigen Wohnung aufgewendet werden müsste (Wohnwert), sonst wird der Mietwert auf 60% des Wohnwertes festgesetzt (Steuerverordnung Nr. 15).

Nach der gängigen Praxis betragen die Eigenmietwerte in den Kantonen mindestens 70 Prozent der entsprechenden Vergleichsmieten. Die meisten



Kantone streben eine Bandbreite von etwa 70 bis 90 Prozent der Marktwerte an.

In der Herbstsession 2021 hat der Ständerat eine Vorlage verabschiedet, wonach die unbeliebte Steuer abgeschafft werden soll. Bundesrat und Ständerat haben jedoch andere Vorstellungen und die politische Auseinandersetzung wird sich noch lange hinziehen.

Eigenmietwerte: Tendenziell höher in anderen Kantonen

Solange der Systemwechsel auf sich warten lässt, kommen die Kantone unter Druck. Weil die Verkehrswerte in den letzten Jahren vielerorts gestiegen sind, sehen sich die Kantone gezwungen, die vergleichsweise tiefen Eigenmietwerte anzuheben. So haben einige Kantone in den vergangenen Jahren Erhöhungen vorgenommen (z.B. AG, BE) oder sind in Erarbeitung (z.B. BL, ZH).

In einem Urteil von 2017 forderte das Bundesgericht den Kanton Basel-Land auf, das System anzupassen. Denn nach dem Status quo kann offenbar nicht garantiert werden, dass die verfassungsrechtliche Schwelle von 60 Prozent eingehalten wird.

Die Revision der Katasterschätzung im Kanton Solothurn führt nicht zu einer Erhöhung des Steuerertrags aus der Eigenmietwertbesteuerung.

Im Gegensatz zum kantonalen Recht entspricht der Eigenmietwert dem Marktwert. Die Eidgenössische Steuerverwaltung anerkennt die für die Staatssteuer massgebenden Eigenmietwerte auch für die direkte Bundessteuer, sofern sie im kantonalen Durchschnitt nicht unter 70 % des Marktmietwertes liegen.⁴ Da diese Werte bei Liegenschaften durchschnittlicher Bauart (Katasterwert bis CHF 240'000) zu tief sind, ist der für die Staatssteuer pauschal berechnete Eigenmietwert für die direkte Bundessteuer mit dem Faktor 1.25 zu erhöhen (+25%).⁵

Aufgrund dieser Tatsache stellt sich die Frage:
Kann im Kanton Solothurn mit dem Status quo auch zukünftig garantiert werden, dass in jedem Einzelfall der Eigenmietwert die verfassungsrechtliche Untergrenze von 60 Prozent der Marktmiete vollumfänglich, zuverlässig und dauerhaft erreicht werden kann?

⁴ Rundschreiben Nr. 172 der ESTV: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/direkte-bundessteuer/direkte-bundessteuer/fachinformationen/rundschreiben.html>

⁵ https://steuerbuch.so.ch/fileadmin/steuerbuch/230220/027-03_Mietwert_von_Liegenschaften_V04_20-12-10.pdf



Mieter- und Wohneigentümerhaushalte sollen bei gleicher Einkommens- und Vermögenssituation gleich viele Steuern bezahlen. Dazu müsste der Eigenmietwert eigentlich zu 100 Prozent versteuert werden.

Um die «Eigentumsbildung», also den Erwerb von Wohneigentum, zu fördern, können die Eigenmietwerte etwas tiefer festgelegt werden als der Bund. Mit dem Minimalziel nur die verfassungsrechtliche Schwelle von 60 Prozent zu erreichen, übervorteilt der Kanton die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer jedoch über Gebühr zu Lasten der Mieter.

Fast kein Kanton hat heute noch Eigenmietwerte von 60%, die Mehrheit hat mind. 70% und einige sogar 100% der Marktmietwerte. Zudem kennen fast alle Kantone einen deutlichen kürzeren Zyklus der Neubewertungen als die vorgeschlagenen 15 Jahre (Mehrheit weniger als 10 Jahre).

Es kann nicht sein, dass auf der einen Seite der tiefst mögliche Eigenmietwert (60%) zur Anwendung kommt und auf der anderen Seite ebenfalls der tiefst mögliche Katasterwert (70%)! Dazu soll es im kantonalen Vergleich noch einen äusserst langen Zyklus der Neubewertung geben!

Damit hat man das Ziel der Vorlage eine Gewährleistung einer gerechten Besteuerung für sämtliche Steuerpflichtigen aus den Augen verloren! Wer sein Ersparnis in ein Haus oder Wohnung investiert, sollte steuerlich gleichbehandelt werden, wie wenn er Ersparnisse auf dem Konto hat oder diese z.B. in Obligationen oder Aktien investiert.

Die Verkehrswerte sind in den letzten Jahren gestiegen und damit ist auch der Kanton Solothurn gezwungen, die vergleichsweise tiefen Eigenmietwerte anzuheben.

8. Erachten Sie die vorgeschlagenen Härtefallmassnahmen als sinnvoll?

Ja

Durch die Härtefallregelung wird verhindert, dass der Eigenmietwert bei Personen mit tiefen Einkünften zu einer nicht mehr bezahlbaren Belastung führt. Die SP will nicht, dass allein deshalb solche Personen zu einem Verkauf der Liegenschaft genötigt werden.

Künftig kann der Eigenmietwert der selbst bewohnten Liegenschaft auf Antrag angemessen herabgesetzt werden, wenn er im Verhältnis zu den



Einkünften auf Dauer zu einer übermässigen Belastung führt. Eine Herabsetzung ist möglich, wenn der Eigenmietwert einen gewissen Anteil sämtlicher Einkünfte übersteigt.

Weitere Bemerkungen:

Der Wohneigentumsförderung gem. Verfassung wird mit der aktuellen Vorlage genügend Rechnung getragen. Es wäre völlig verfehlt, wenn der Fokus der Vorlage darauf ausgerichtet ist, dass Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer weiterhin möglichst viele ihrer Privilegien behalten dürfen und damit gegenüber der Mehrheit der Mieter weiterhin übervorteilt werden. Der Fokus der Vorlage muss sein, endlich Verfassungs- und Bundesrechtskonformität zu erreichen

Selbstverständlich ist mit jeder Schätzung, unabhängig von der angewendeten Methode, ein Streubereich der Ungenauigkeit verbunden. Und natürlich unterliegen die auf dem Markt tatsächlich erzielten Preise nicht nur Schwankungen, sondern enthalten teilweise auch spekulative (z.B. bei Renditeobjekten) oder subjektive (z.B. bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern) Preiskomponenten. Solche Elemente sollen bei der Festsetzung der Katasterwerte unberücksichtigt bleiben. Aus diesen Gründen ist das angestrebte Ziel, dass die neuen Katasterwerte tiefer ausfallen als die effektiv erzielbaren Transaktionspreise grundsätzlich nachvollziehbar und richtig.

Die vom Bundesgericht noch als zulässig erachtete untere Grenze der Besteuerung beträgt 70 Prozent des effektiven Verkehrswertes. Damit ist die akzeptierte Schwankungsbreite von 30% sehr hoch und wird demnach auch in der Praxis (insb. im Kanton Solothurn) äusserst selten erreicht. Und dies erst recht, wenn der Zyklus der Neubewertungen nur periodisch (spätestens alle 10 oder 15 Jahre) erfolgt.

Keine Senkung der Vermögenssteuern

Die Vermögenssteuern wurden seit der Ablehnung der Katasterschätzung zwei Mal gesenkt und nur im Rahmen der Unternehmenssteuerreform (STAF) minimal erhöht. Bei der Vermögenssteuer befindet sich unser Kanton im Vergleich mit den anderen damit noch immer im vordersten Drittel der günstigsten Kantone. Die vermögenden Personen haben in den vergangenen Jahren also doppelt profitiert: tiefe Vermögenssteuern und sehr tiefe Katasterwerte. Mit der Umsetzung dieser Vorlage ist es deshalb nur gerecht, dass auch sie einen kleinen Teil zum Staatshaushalt beitragen. Dabei soll nicht vergessen werden (s. oben), dass es sich faktisch nur um eine



Normalisierung eines jahrelangen nicht verfassungs- und gesetzeskonformen Zustands handelt. Für die SP kommt eine Senkung Vermögenssteuer deshalb nicht in Frage.

Wenn schon Steuerfuss generell senken

Gerade weil die vermögenden Personen in den vergangenen Jahren doppelt profitiert haben durch tiefe Vermögenssteuern und sehr tiefe Katasterwerte, darf höchstens darüber nachgedacht werden, den Steuerfuss (wie von der Regierung vorgeschlagen) generell zu senken. Davon profitieren alle Steuerzahlenden und damit richtigerweise auch jene, die in den vergangenen Jahren nicht vom ungerechten Steuersystem profitiert haben bzw. faktisch die zu tiefen Einnahmen mithelfen mussten mitzufinanzieren!

Keine Tarifierfassung z.G. hoher Einkommen

Für die SP kommt nicht in Frage, dass Einnahmen aus der Erhöhung der Katasterwerte einseitig für Tarifierfassung zu Gunsten hoher Einkommen verwendet werden. Dafür gibt es weder Anlass noch Begründung. Zu beachten ist zudem, dass beim Bund die Individualbesteuerung in Planung ist und die Tarifierfassung daher in den nächsten Jahren sowieso totalrevidiert werden.

Freundliche Grüsse

Sozialdemokratische Partei des Kantons Solothurn

Fabian Müller & Niels Kruse
Parteisekretäre

Solothurn, 1. März 2022