

Vernehmlassung zur Totalrevision der Katasterschätzung

## Stellungnahme der Solothurner Handelskammer

**Die Solothurner Handelskammer weist die Totalrevision der Katasterschätzung zurück. Die nationale Entwicklung zur Abschaffung des Eigenmietwerts ist abzuwarten. Die zusätzlichen Steuereinnahmen aufgrund der Erhöhung der Katasterschätzung von Kanton und Gemeinden müssen innerhalb der Immobilienbesitzer kompensiert werden. Es darf zu keiner Umverteilung kommen. Das Schätzungsverfahren für den Landwert hat auch wertmindernde Faktoren wie Dienstbarkeiten oder Altlasten zu berücksichtigen.**

### 1. Grundsätzliches

Grundsätzlich ist die Solothurner Handelskammer einverstanden, dass mit der Revision der Katasterschätzung die Erhebung vereinfacht wird und Rechtsungleichheiten unter den Hauseigentümern beseitigt werden.

#### **Falscher Zeitpunkt für die Revision**

Dass die Katasterwerte im Kanton Solothurn einen gewissen Revisionsbedarf aufweisen, ist aus unserer Sicht nachvollziehbar. Zurzeit beschäftigt sich jedoch das eidgenössische Parlament mit der Abschaffung des Eigenmietwerts. Die Entwicklungen auf nationaler Ebene haben einen Einfluss auf die kantonale Revision. So kann eine Steuerneutralität nur abschliessend beurteilt werden, wenn die Besteuerung des Eigenmietwerts geklärt ist. Aus diesem Grund erachten wir den Zeitpunkt für eine Totalrevision der kantonalen Katasterschätzung als falsch und weisen die Vorlage zurück. Die nationalen Entwicklungen zur Abschaffung des Eigenmietwerts sind abzuwarten.

#### **Keine Umverteilung auf Kosten der Grundeigentümer**

Für die Neugestaltung der Katasterwerte gibt es nachvollziehbare Gründe. Das heutige Verfahren ist veraltet und kompliziert. Zudem haben sich unter den Immobilienbesitzern Rechtsungleichheiten ergeben, weil sie unterschiedlich eingestuft sind. Nach Meinung der Solothurner Handelskammer muss die Revision jedoch innerhalb der Immobilienbesitzer steuerneutral erfolgen und darf nicht zu Mehreinnahmen führen. Überhaupt nicht akzeptabel ist eine Umverteilung von Grundeigentümern nach Prinzip Giesskanne an alle Steuerpflichtigen.

#### **Vereinfachung für Gewerbeliegenschaften**

Viele KMU sind Einzelunternehmen, welche nach den Tarifstufen der Natürlichen Personen besteuert werden. Sie versteuern ihre Liegenschaften nach dem Katasterwert, sind von der vorliegenden Totalrevision der Katasterschätzung direkt betroffen und würden künftig massiv höher besteuert. Die Solothurner Handelskammer begrüsst es, dass Gewerbeliegenschaften, welche auch über eine Wohnung verfügen, einheitlich als Gewerbeliegenschaft verstanden werden.

### 2. Detailberatung inkl. Fragebogen

Bei einer Neuauflage der Totalrevision der Katasterschätzung sehen wir folgende Anpassungen:

#### **Abfederung Steueranstieg**

Viele KMU sind als Einzelunternehmen organisiert und wären damit von einer Erhöhung der Katasterwerte direkt betroffen. Die Revision der Katasterschätzung darf zu keinem sprunghaften Anstieg der steuerlichen Belastung führen. Eine Abfederung oder eine moderatere Anpassung ist zu prüfen.

### **Steuerneutrale Kompensation ohne Umverteilung**

Die vorgeschlagene Revision führt zu einer zusätzlichen Steuerlast für Grundeigentümer von über 40 Millionen Franken. Die gleichzeitig vorgesehene Reduktion des Staatssteuersatzes kommt jedoch nicht nur den Grundeigentümern, sondern nach Prinzip Giesskanne allen Steuerpflichtigen zugute. Damit findet eine nicht akzeptable Umverteilung statt. Weiter ist die Regelung mit der Senkung des Staatssteuerfusses sehr unsicher. Der Kantonsrat kann jederzeit eine Änderung beschliessen.

Es ist eine Lösung zu finden, die eine echte Kompensation für Immobilienbesitzer darstellt. Die Solothurner Handelskammer fordert, dass die zusätzlichen Einnahmen aus der Revision des Katasterwertes innerhalb der betroffenen Immobilienbesitzer steuerneutral kompensiert werden.

Eine Möglichkeit wäre, die durch die Erhöhung des Katasterwerts höheren Vermögenssteuern mit einer Reduzierung oder gar Abschaffung des Eigenmietwerts zu kompensieren. Eine weitere Möglichkeit als Kompensation für höhere Vermögenssteuern wäre eine Erhöhung des Sozialabzugs vom Vermögen für Immobilienbesitzer.

### **Aufhebung der rechtswidrigen Situation (Frage 1)**

Grundsätzlich begrüsst die Solothurner Handelskammer das Ziel der vorliegenden Totalrevision, die bundesrechtlich umstrittene Situation bei den Katasterwerten anzugehen. Der Revisionsbedarf ist gegeben, obwohl klar festzuhalten ist, dass der Zeitpunkt falsch ist. Eine Anpassung der Katasterwerte kann nur unter Berücksichtigung der Frage der Eigenmietwert-Besteuerung erfolgen.

### **Hedonisches Modell (Frage 2 und 3)**

Die Solothurner Handelskammer begrüsst die Bestrebungen, eine möglichst einheitliche Berechnung des Katasterwerts zu verwenden, welche gleichzeitig die regionalen Unterschiede des Kantons gebührend berücksichtigt. Das System von Wüest Partner AG zur Erhebung der Landwerte erscheint grundsätzlich sinnvoll.

Allerdings werden wertmindernde Faktoren (bspw. Dienstbarkeiten wie Grenzbaurechte im urbanen Raum, Wegrechte und Altlasten) im Schätzungsverfahren für den Landwert nicht einkalkuliert. Dies ist zu korrigieren. Das Schätzungsverfahren für den Landwert hat diese wertmindernden Faktoren zu berücksichtigen.

### **Abstützung Zeitwert auf nicht indexiertem SGV-Zeitwert (Frage 4)**

Die bisher angewendete Formel, die auch weiterhin Bestand haben soll, scheint aus Sicht der Solothurner Handelskammer sinnvoll.

### **Bewertung der Renditeliegenschaften (Frage 5)**

Bei Renditeliegenschaften sind nur sehr wenige Transaktionen greifbar. Eine einfache, pauschale Regelung zur Bewertung der Renditeliegenschaften ist demnach die Kapitalisierung der Erträge (Mieten). Grundsätzlich befürwortet die Solothurner Handelskammer die in der Vernehmlassung formulierte Lösung mit gemeindespezifische Kapitalisierungssätzen.

Ein möglicher gangbarer und wesentlich einfacherer Weg wäre die im Kanton Luzern gewählte Lösung. Luzern verwendet pauschale Kapitalisierungszinssätze für alle Objekte.

Bei beiden Lösungen muss es in erster Linie darum gehen, ein möglichst gerechtes Modell zu wählen und nicht um Mehreinnahmen zu generieren.

### **Zyklus der Neubewertung (Frage 6)**

Zu diese Frage haben wir keine ergänzenden Bemerkungen. Der Zyklus erscheint uns sinnvoll.

### **Eigenmietwert auf dem heutigen Niveau belassen (Frage 7)**

Wie erwähnt befasst sich das Bundesparlament mit der Abschaffung des Eigenmietwertes. Die Ausgangslage in den eidgenössischen Räten ist offen. Aus diesem Grund kann diese Frage erst nach Abschluss der Arbeiten in den eidgenössischen Räten beantwortet werden.

Eine Revision der Katasterwerte müsste aus unserer Sicht mit einer Abschaffung oder deutlichen Senkung der Besteuerung des Eigenmietwertes einhergehen. Der Eigenmietwert würde sich hervorragend

dazu eignen, die Mehrbelastung beim Katasterwert bei der Vermögenssteuer über eine Reduktion oder Abschaffung des Eigenmietwertes zu kompensieren.

### **Härtefallmassnahmen (Frage 8)**

Grundsätzlich erachtet die Solothurner Handelskammer die Härtefallregelung als sinnvoll. Jedoch muss auch für die Beantwortung dieser Frage der Abschluss der Arbeiten zur Abschaffung des Eigenmietwertes im eidgenössischen Parlament abgewartet werden.

### **3. Ergänzende Bemerkungen**

#### **Blackbox Mietwertansätze**

Eine einheitliche Erhebung des Eigenmietwertes erscheint grundsätzlich sinnvoll. Die Veränderungen bzgl. Steuerlast sind aber abzufedern. Dass die Mietwertansätze noch nicht feststehen, macht eine Einschätzung unmöglich.

#### **Handänderungssteuer auf gewerblichen Liegenschaften**

Im Rahmen der Revision ist die überfällige Abschaffung der Handänderungssteuer für gewerbliche Liegenschaften zu prüfen.

### **4. Zusammenfassung**

- Die Solothurner Handelskammer weist die Totalrevision der Katasterschätzung zurück. Die nationale Entwicklung zur Abschaffung des Eigenmietwertes ist abzuwarten.
- Die zusätzlichen Steuereinnahmen aufgrund der Erhöhung der Katasterschätzung von Kanton und Gemeinden müssen innerhalb der Immobilienbesitzer kompensiert werden.
- Das Schätzungsverfahren für den Landwert hat auch wertmindernde Faktoren wie Dienstbarkeiten oder Altlasten zu berücksichtigen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Solothurner Handelskammer



**Daniel Probst**  
Direktor

**Absender** (bitte ausfüllen)

Solothurner Handelskammer  
 Grabackerstrasse 6  
 4502 Solothurn

Steueramt des Kantons Solothurn  
 Rechtsdienst  
 Werkhofstrasse 29c  
 4509 Solothurn

**Fragebogen: Vernehmlassung zur Totalrevision der Katasterschätzung**

Gesetzesvorschlag	Ja	Ja mit Vorbehalt	Nein	Keine Aussage
Zutreffendes bitte ankreuzen				
<b>Revision der Katasterschätzung</b>				
- Soll die Herstellung der Bundesrechts- und Verfassungskonformität angestrebt werden (was zu Mehreinnahmen bei Kanton und Einwohnergemeinden von gesamthaft knapp 40 Mio. Franken führt)?			X	
- Soll die Berechnung des Katasterwertes nach dem vorgeschlagenen hedonischen Modell vereinfacht werden?		X		
- Soll als Grundlage der Landwerte der von Wüest Partner AG erarbeitete Landwertkatalog dienen?		X		
- Soll für den Zeitwert des Gebäudes auf den nicht indexierten SGV-Zeitwert abgestellt werden?	X			
- Sollen Renditeliegenschaften durch Kapitalisierung der Mieterträge bewertet werden, anhand gemeindespezifischer Kapitalisierungssätze?		X		
- Sind Sie mit dem Zyklus der Neubewertungen (Landwerte und Ertragswerte spätestens alle 15 Jahre) einverstanden?	X			
- Sollen die Eigenmietwerte auf dem heutigen Niveau belassen werden?			X	(Wir fordern eine Senkung oder Abschaffung)
- Erachten Sie die vorgeschlagenen Härtefallmassnahmen als sinnvoll?		X		

Gesetzesvorschlag	Ja	Ja mit Vorbehalt	Nein	Keine Aussage
Zutreffendes bitte ankreuzen				
<p>Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen:</p> <p>Begründungen, alternative Vorschläge und Bemerkungen sind in der ausführlichen schriftlichen Stellungnahme aufgeführt.</p>				

Allfällige weitere Bemerkungen, Ergänzungen oder Anregungen können Sie auf separatem Papier anbringen.

Solothurn, 4. März 2022  
 Ort, Datum



Unterschrift