

Solothurn, 30. November 2023

Steueramt des Kantons Solothurn
Rechtsdienst
Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn

Totalrevision der Katasterschätzung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 30. August 2023 haben Sie den KMU- und Gewerbeverband Kanton Solothurn (KGV SO) eingeladen, zum Vernehmlassungsentwurf «Totalrevision der Katasterschätzung» Stellung zu nehmen. Der KMU- und Gewerbeverband Kanton Solothurn vertritt rund 3'000 KMU mit rund 16'000 Arbeitnehmenden. Die KMU sind mehrheitlich binnenmarktorientiert. Das Tätigkeitsgebiet ist bei der Mehrzahl der Firmen in und um den Kanton Solothurn.

Sie haben diese Vernehmlassung in Form eines Fragenbogens ausgestaltet. Wir gehen einerseits auf die gestellten Fragen ein und andererseits werden wir ergänzende Bemerkungen zu uns wichtigen Bereichen anbringen.

1. Einleitende Bemerkungen

Falscher Zeitpunkt

Auf nationaler Ebene wird nach wie vor über die Abschaffung des Eigenmietwertes diskutiert. Diese Entwicklung hat einen grossen Einfluss auf die kantonale Politik. Selbst der Regierungsrat ist sich unsicher, welchen Einfluss die Diskussionen auf Bundesebene haben werden. Er schlägt deshalb eine Übergangslösung und ein 10jähriges Einfrieren der Eigenmietwerte im Kanton Solothurn vor. Das weist auf eine gewisse Unsicherheit in diesem Punkt hin.

Den jetzigen Zustand korrigieren

Das Ziel der vorliegenden Totalrevision, die rechtssprechungswidrige Situation bei den Katasterwerten aufzuheben, ist aus Sicht des KGV SO grundsätzlich zu begrüssen. Der Revisionsbedarf ist gegeben. Das heutige Berechnungsverfahren ist veraltet, kompliziert und selbst für Fachleute kaum nachvollziehbar. Zudem führen unzählige Bundesgerichtsentscheide dazu, dass der Kanton Solothurn eher früher als später handeln muss. Auch innerhalb der Immobilienbesitzer haben sich Rechtsungleichheiten ergeben. Grundsätzlich fordert der KGV SO, dass der Kanton ein objektivierbares und nachvollziehbares System zur Berechnung des Katasterwertes sicherstellt.

Der KGV SO fragt sich, was den Regierungsrat zum jetzigen Zeitpunkt drängt, diese Revision derart voranzutreiben.

Keine Mehreinnahmen – Zweifel an der Umsetzungstauglichkeit

Der KGV SO nimmt anerkennend zur Kenntnis, dass der Regierungsrat in seiner zweiten Auflage versucht, keine Mehreinnahmen zu generieren respektive die Mehreinnahmen auch grösstenteils wieder an die Betroffenen zurückzugeben. Der Vorschlag mit der Erhöhung der Freigrenze bei den Vermögenssteuern um den Faktor 4 und einer gleichzeitigen Erhöhung von 5% der Pauschalzüge für die Liegenschaftskosten kommen mehrheitlich den Liegenschaftsbesitzern zu gut – jedoch nicht nur. Bei der Erhöhung der Freigrenze bei den Vermögenssteuern müsste der Abzug jedoch explizit auf dem Immobilienvermögen erfolgen, damit möglichst keine Umverteilung stattfindet. Auch bei der vorliegenden Variante, die insbesondere über eine allgemeine Erhöhung der Vermögensfreibeträge erfolgen soll, sind es nicht nur die Liegenschaftsbesitzer, welche davon profitieren. Sie sind es aber, die sämtliche zusätzlichen Steuereinnahmen bezahlen müssten.

Der KGV SO hat jedoch grosse Zweifel, ob das vorgeschlagene Paket politisch überhaupt eine Chance hat. Sobald an den Schrauben «Freigrenze Vermögenssteuer» und «Pauschalzug» gedreht wird, verändern sich die Parameter derart, dass die Vorlage nicht in mehr aufkommensneutral umgesetzt werden kann.

Keine Steuersenkung nach dem Giesskannenprinzip

Der KGV SO lehnt die Variante «Senkung des Steuerfusses» klar ab. Es ist nicht haltbar, dass die Mehreinnahmen aus den Katasterwerten in Form von Steuersenkungen für alle ausgeschüttet werden. Es kann nicht sein, dass die Immobilienbesitzer die Spritzkanne füllen und der Kanton danach mit der Spritzkanne Steuersenkungen vornimmt.

Eckdaten der Verordnungen

Verschiedene wichtige Punkte sollen künftig in Verordnungen geregelt werden. Es wäre aus Transparenz-Gründen wichtig, dass der Regierungsrat dem Kantonsrat vor der Behandlung des Geschäftes entweder die Verordnungen vorlegt oder zumindest die definitiven Eckpunkte der Verordnung klar aufzeigt.

Hedonisches Modell

Es ist auch grundsätzlich begrüssenswert, eine möglichst einheitliche Berechnung des Katasterwerts zu verwenden, welche auch die regionalen Unterschiede des Kantons gebührend berücksichtigt. Das System von Wüest Partner AG zur Erhebung der Landwerte erscheint uns grundsätzlich sinnvoll.

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

Zudem ist es problematisch, dass die Erhebung eines solchen Wertes **auf nur eine private Firma** abstützt. **Der Kanton ist angehalten, eine langfristige Lösung zu finden, welche nicht zur Abhängigkeit des Kantons von einer privaten Firma führt.**

Es ist zudem in dieser Vorlage nicht mehr definiert, wie eine Wohnung in einem Gewerbegebäude behandelt wird. In der ersten Vernehmlassungsvorlage war klar definiert, dass dieses Gebäude der Einfachheit halber als Gewerbeliegenschaft klassiert würde.

2. Zu den wichtigsten inhaltlichen Punkten

Die Bemerkungen zu den fünf Frageblöcken haben wir im Fragebogen gemacht. Wir weisen an dieser Stelle noch einmal darauf hin, dass das vorgeschlagene System nur aufkommensneutral umgesetzt werden kann, wenn nicht von jeder Seite an den Schrauben «Freigrenze Vermögenssteuer» und «Pauschalabzug» gedreht wird.

3. Ergänzende Bemerkungen

Berechnung Eigenmietwerte

Wir können nachvollziehen, dass die Eigenmietwerte neu berechnet werden müssen. Wir begrüßen es auch, dass die Revision nicht zu einer Erhöhung des Steuerertrages aus der Eigenmietwertbesteuerung führen soll. **Dass die Mietwertansätze noch nicht definitiv feststehen, macht eine Einschätzung unmöglich.** Wir fordern dringend, dass der Regierungsrat vor der Behandlung des Geschäftes im Kantonsrat entweder die Verordnungen vorlegt oder zumindest die Eckpunkte der Verordnung klar aufzeigt.

4. Zusammenfassung unserer Forderungen

Der KMU- und Gewerbeverband Kanton Solothurn **begrüsst grundsätzlich die aufkommensneutrale Variante der Totalrevision der Katasterschätzung** wonach die Kompensation der Mehreinnahmen nicht mehr durch eine generelle Senkung des kantonalen Steuerfusses der natürlichen Personen erfolgen soll, sondern im Wesentlichen durch eine Erhöhung des Pauschalabzuges für die Liegenschaftskosten, eine Erhöhung der Freibeiträge bei der Vermögenssteuer sowie eine steuerliche Förderung von Energiesparmassnahmen. **Die Vorbehalte haben wir oben und im Fragebogen erläutert.**

Die Vorlage darf zu keinen **zusätzlichen Steuereinnahmen** aufgrund der Erhöhung der Katasterschätzung führen. Die Variante «Senkung des Steuerfusses» lehnen wir klar ab.

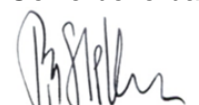
Das **Schätzungsverfahren für den Landwert hat auch wertmindernde Faktoren** wie Dienstbarkeiten oder Altlasten **zu berücksichtigen.**

Der Kanton ist angehalten, bezüglich der Erhebung der Landwerte eine langfristige Lösung zu finden, welche nicht zur **Abhängigkeit des Kantons von einer einzigen privaten Firma** führt.

Wir danken Ihnen für die gebotene Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Kantonal-Solothurnischer
Gewerbeverband


Dr. Pia Stebler
Präsidentin


Andreas Gasche
Geschäftsführer