

Zweite Vernehmlassung zur Totalrevision der Katasterschätzung

## Stellungnahme der Solothurner Handelskammer

**Die Solothurner Handelskammer erachtet den Zeitpunkt für die Totalrevision der Katasterschätzung nach wie vor als falsch. Die nationale Entwicklung, die möglicherweise zur Abschaffung des Eigenmietwerts bei der Bundessteuer führt, ist abzuwarten. Zudem sollen die zusätzlichen Steuereinnahmen aufgrund der Erhöhung der Katasterschätzung von Kanton und Gemeinden innerhalb der Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer vollständig kompensiert werden. Es darf zu keiner Umverteilung kommen.**

### 1. Grundsätzliches

Grundsätzlich ist die Solothurner Handelskammer wie bei ihrer ersten Stellungnahme vom 4. März 2022 damit einverstanden, dass mit einer Revision der Katasterschätzung die Erhebung vereinfacht und Rechtsungleichheiten unter den Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzern beseitigt werden können.

#### Falscher Zeitpunkt für die Revision

Dass die Katasterwerte im Kanton Solothurn einen gewissen Revisionsbedarf aufweisen, ist aus unserer Sicht nachvollziehbar. Jedoch beschäftigt sich das eidgenössische Parlament immer noch mit der Abschaffung des Eigenmietwerts. Womöglich ist am Ende sogar eine Volksabstimmung notwendig.

Die Entwicklungen auf nationaler Ebene haben einen Einfluss auf die kantonale Revision. So kann die vom Regierungsrat angestrebte, grundsätzliche Steuerneutralität nur abschliessend beurteilt werden, wenn die Besteuerung des Eigenmietwerts auf Bundesebene geklärt ist.

Aus diesem Grund erachten wir vor allem den Zeitpunkt falsch, eine Totalrevision der kantonalen Katasterschätzung jetzt an die Hand zu nehmen. Die Entwicklungen auf Ebene Bund sind zu beobachten, und mit einer kantonalen Vorlage ist zuzuwarten, bis auf dahingehend Klarheit besteht.

#### Keine Umverteilung auf Kosten der Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer

Für die Neugestaltung der Katasterwerte gibt es nachvollziehbare Gründe. Das heutige Verfahren ist veraltet und kompliziert. Zudem haben sich unter den Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzern Rechtsungleichheiten ergeben.

Nach Meinung der Solothurner Handelskammer muss die Revision innerhalb der Immobilienbesitzer zwingend steuerneutral erfolgen und darf nicht zu Mehreinnahmen beim Staat führen. Überhaupt nicht akzeptabel ist eine Umverteilung nach dem Prinzip Giesskanne an alle Steuerpflichtigen. Eine Variante mit Senkung des Staatssteuerfusses lehnen wir daher entschieden ab.

Die Stossrichtung im zweiten Vernehmlassungsentwurf, wonach die Kompensation der Mehreinnahmen nicht mehr durch eine generelle Senkung des kantonalen Steuerfusses der natürlichen Personen erfolgen soll, sondern im Wesentlichen innerhalb der Immobilienbesitzer (Erhöhung des Pauschalabzugs für die Liegenschaftskosten, Erhöhung der Freibeiträge bei der Vermögenssteuer sowie eine steuerliche Förderung von Energiesparmassnahmen) würde die Solothurner Handelskammer jedoch grundsätzlich begrüssen.

Sehr störend ist jedoch, dass diese der Beseitigung von Rechtsungleichheiten dienenden Massnahmen teilweise selbst wieder zu neuen Rechtsungleichheiten führen, da nicht alle gleichermassen davon profitieren können. Zudem wirken sie teilweise nur temporär und entsprechen deshalb keiner echten Kompensation.

## 2. Detailberatung inkl. Fragebogen

Bei einer Neuauflage der Totalrevision der Katasterschätzung zu gegebener Zeit sehen wir gegenüber der jetzt präsentierten, zweiten Botschaft folgenden Anpassungsbedarf:

### **Abfederung Steueranstieg**

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

### **Steuerneutrale Kompensation ohne Umverteilung**

Im Vorschlag gemäss hier zur Vernehmlassung stehender Botschaft erfolgt die Erhöhung der Katasterwerte grundsätzlich steuerneutral, wie die Solothurner Handelskammer dies bereits anlässlich der Kommentierung der ersten präsentierten Vorlage gefordert hatte. Jedoch erfolgt nach wie vor eine Umverteilung – zwar nicht mehr von den Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümern zu allen Steuerpflichtigen, sondern ein wenig eingegrenzter zu allen Steuerpflichtigen mit Vermögen. Wir begrüssen den Vorschlag als Schritt in die richtige Richtung, regen aber weiterhin an, die Erhöhung des Katasterwertes auf andere Weise zu kompensieren, nämlich durch einen Sozialabzug explizit vom Immobilienvermögen.

Ebenso ungelöst ist die Problematik der Auswirkungen auf den Nationalen Finanzausgleich (NFA), vgl. dazu auch die Kleine Anfrage von Markus Spielmann (FDP.Die Liberalen, Starrkirch-Wil) vom 14. November 2023. In dieser wird der Regierungsrat gebeten zu beziffern, welche finanziellen Auswirkungen eine Erhöhung der Katasterwerte auf die Zahlungen aus dem NFA haben. Ein signifikanter negativer Einfluss würde früher oder später zu einer entsprechenden steuerlichen Mehrbelastung bei allen Steuerzahlenden führen, was für die Solothurner Handelskammer nicht hinnehmbar wäre. Auf die Vorlage kann nur eingetreten werden, wenn diese Zahlen bekannt sind.

### **Aufkommensneutralität (Frage 1)**

Für die Solothurner Handelskammer muss eine überarbeitete Vorlage bezüglich Steuersubstrat zwingend aufkommensneutral sein, sowohl beim Kanton wie auch bei den Gemeinden. Das Generieren eines höheren Steuersubstrats als dem Derzeitigen lehnen wir aufgrund der konfiskatorischen Natur der Besteuerung von privatem Immobilieneigentum und der darauf aufbauenden Eigenmietbesteuerung kategorisch ab.

### **Erhöhung Freibetrag Vermögenssteuer (Frage 2)**

Die Solothurner Handelskammer würde dereinst die Erhöhung des Freibetrags bei den Vermögenssteuern grundsätzlich als den richtigen Weg ansehen. Der Abzug müsste jedoch explizit vom Immobilienvermögen erfolgen, damit keine Umverteilung stattfindet.

### **Variante: Senkung Staatssteuerfuss (Frage 3)**

Eine Senkung des Staatssteuerfusses – ganz oder teilweise – als Kompensation zur Erhöhung der Katasterwerte lehnen wir entschieden ab, da er einer Umverteilung nach dem Giesskannenprinzip entspricht.

### **Erneuerbare Energien (Frage 4)**

Grundsätzlich lehnen wir Kompensationsmassnahmen durch Vorzugsbehandlung im Bereich von Investitionen in Erneuerbaren Energien in Liegenschaften ab. Diese führen zu Rechtsungleichheiten, da nicht alle gleichermassen davon profitieren können (Beispiel: Wer schon frühzeitig gehandelt hat, könnte nicht mehr von entsprechenden Kompensationsmassnahmen profitieren). Zudem wirken die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Kompensationen teilweise nur temporär und entsprechen deshalb keiner echten Kompensation.

### **Eigenmietwert (Frage 5)**

Wie erwähnt befasst sich das Bundesparlament mit der Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes auf Bundesebene. Aus diesem Grund erachten wir den Zeitpunkt für eine Totalrevision der kantonalen Katasterschätzung nach wie vor als falsch. Sollte die Vorlage trotzdem an die Hand ge-

nommen werden, befürworten wir eine Weiterführung der heutigen Eigenmietwerte während zehn Jahren. Konsequenter wäre es jedoch, die Weiterführung so lange laufen zu lassen, bis die Besteuerung des Eigenmietwertes auf Bundesebene abgeschafft wurde.

Eine Erhöhung des Pauschalabzugs für die Liegenschaftskosten als Kompensationsmassnahme erachten wir als kritisch, da sie je nach Situation zu neuen Rechtsungleichheiten führt, und da nicht alle gleichermassen profitieren können.

### 3. Zusammenfassung

- Der Zeitpunkt für eine Totalrevision der kantonalen Katasterschätzung ist nach wie vor als falsch (verfrüht) anzusehen. Die Entwicklungen zur Abschaffung des Eigenmietwerts auf Ebene Bund sind in einer neu zu präsentierenden Vorlage unbedingt zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Erhöhung der Katasterwerte entstehende, allfällige Steuermehreinnahmen von Kanton und Gemeinden müssen ausschliesslich innerhalb der Immobilienbesitzer kompensiert werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Solothurner Handelskammer



**Daniel Probst**  
Direktor

**Absender** (bitte ausfüllen)

Solothurner Handelskammer

Grabackerstrasse 6

4500 Solothurn

Steueramt des Kantons Solothurn  
 Rechtsdienst  
 Werkhofstrasse 29c  
 4509 Solothurn

**Fragebogen: Zweite Vernehmlassung zur Totalrevision der Katasterschätzung**

Gesetzesvorschlag	Ja	Ja mit Vorbehalt	Nein	Keine Aussage
Zutreffendes bitte ankreuzen				
<b>1. Aufkommensneutralität</b>				
Soll die Vorlage aufkommensneutral sein, d.h. zu keinen Mehr- oder Mindereinnahmen führen?				
– Ja, sowohl beim Kanton wie auch bei den Gemeinden	X			
– Ja, aber nur beim Kanton				
– Nein				
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen: Für die Solothurner Handelskammer muss eine überarbeitete Vorlage bezüglich Steuersubstrat zwingend aufkommensneutral sein, sowohl beim Kanton wie auch bei den Gemeinden. Das Generieren eines höheren Steuersubstrats als dem Derzeitigen lehnen wir aufgrund der konfiskatorischen Natur der Besteuerung von privatem Immobilieneigentum und der darauf aufbauenden Eigenmietbesteuerung kategorisch ab.				

<b>2. Erhöhung Freibetrag Vermögenssteuer (Botschaft, Ziffer 3.12)</b>				
Soll der Freibetrag bei den Vermögenssteuern erhöht werden?*				
<i>*(vgl. hierzu die Simulationen im Anhang auf der letzten Seite des Fragebogens)</i>				
– Ja, wie vorgeschlagen auf Fr. 240'000 / Fr. 400'000 (Faktor 4)		X		
– Ja, aber nur auf Fr. 210'000 / Fr. 350'000 (Faktor 3.5)				
– Ja, aber nur auf Fr. 180'000 / Fr. 300'000 (Faktor 3)				
– Ja, aber nur auf Fr. 150'000 / Fr. 250'000 (Faktor 2.5)				

Gesetzesvorschlag	Ja	Ja mit Vorbehalt	Nein	Keine Aussage
Zutreffendes bitte ankreuzen				
– Ja, aber nur auf Fr. 120'000 / Fr. 200'000 (Faktor 2)				
– Ja, aber nur auf Fr. 90'000 / Fr. 150'000 (Faktor 1.5)				
– Nein				
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen: Die Solothurner Handelskammer würde dereinst die Erhöhung des Freibetrags bei den Vermögenssteuern grundsätzlich als den richtigen Weg ansehen. Der Abzug müsste jedoch explizit vom Immobilienvermögen erfolgen, damit keine Umverteilung stattfindet. Der Vorbehalt betrifft die grundsätzliche Skepsis an der vom Regierungsrat vorgeschlagenen Kompensationsmethode.				

<b>3. Variante: Senkung Staatssteuerfuss</b> (Botschaft, Ziffer 3.13)				
Variantenvorschlag: Soll anstelle der vorgeschlagenen Kompensationsmassnahmen der Staatssteuerfuss gesenkt werden?				
– Ja				
– Ja, aber nur teilweise in Kombination mit vorgeschlagenen Kompensationsmassnahmen ( <i>vgl. hierzu auch die Simulationen im Anhang auf der letzten Seite des Fragebogens sowie die Ausführungen unter Ziff. 4.2 der Botschaft</i> )				
– Nein			X	
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen: Eine Senkung des Staatssteuerfusses – ganz oder teilweise – als Kompensation zur Erhöhung der Katasterwerte lehnen wir entschieden ab, da er einer Umverteilung nach dem Giesskannenprinzip entspricht.				

<b>4. Erneuerbare Energien</b> (Botschaft, Ziffer 3.14.3)				
– Sollen sämtliche Photovoltaik- und Solarthermieranlagen zu 20 Prozent des Anschaffungswertes besteuert werden?			X	
– Sollen Investitionen in Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auch bei einem Neubau von der Einkommenssteuer abgezogen werden können?			X	
– Soll bei der Besteuerung des Ertrages aus einer Photovoltaikanlage das Nettoprinzip konsequent angewandt werden, d.h. der produzierte Strom ist um den Eigenverbrauch <i>sowie um die späteren Strombezüge</i> zu reduzieren, sofern ein positiver Saldo besteht?			X	

Gesetzesvorschlag	Ja	Ja mit Vorbehalt	Nein	Keine Aussage
Zutreffendes bitte ankreuzen				
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen: Grundsätzlich lehnen wir Kompensationsmassnahmen durch Vorzugsbehandlung im Bereich von Investitionen in Erneuerbaren Energien in Liegenschaften ab. Diese führen zu Rechtsungleichheiten, da nicht alle gleichermassen davon profitieren können (Beispiel: Wer schon frühzeitig gehandelt hat, könnte nicht mehr von entsprechenden Kompensationsmassnahmen profitieren). Zudem wirken die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Kompensationen teilweise nur temporär und entsprechen deshalb keiner echten Kompensation.				

5. Eigenmietwert (Botschaft, Ziffern 3.11.2 und 3.11.3)				
– Sollen die heutigen Eigenmietwerte noch während zehn Jahren weitergeführt werden?	X			
– Soll der Pauschalabzug für die Liegenschaftskosten erhöht werden?		X		
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen: Wie erwähnt befasst sich das Bundesparlament mit der Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes auf Bundesebene. Aus diesem Grund erachten wir den Zeitpunkt für eine Totalrevision der kantonalen Katasterschätzung nach wie vor als falsch. Sollte die Vorlage trotzdem an die Hand genommen werden, befürworten wir eine Weiterführung der heutigen Eigenmietwerte während zehn Jahren. Konsequenter wäre es jedoch, die Weiterführung so lange laufen zu lassen, bis die Besteuerung des Eigenmietwertes auf Bundesebene abgeschafft wurde.  Eine Erhöhung des Pauschalabzugs für die Liegenschaftskosten als Kompensationsmassnahme erachten wir als kritisch, da sie je nach Situation zu neuen Rechtsungleichheiten führt, und da nicht alle gleichermassen profitieren können.				

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

Solothurn, 30. November 2023

Ort, Datum

Unterschrift

## Anhang

<i>Simulation: Erhöhung der Katasterwerte mit gleichzeitiger Erhöhung der Freigrenzen bei der Vermögenssteuer</i>			
Erhöhung Freigrenze um Faktor	Freigrenze Vermögenssteuer neu [CHF]		Zunahme Vermögenssteuer [Staats- steuer]
	Alleinstehende	Verheiratete & Ledige mit Kindern	
1 (unverändert)	60'000	100'000	18.7 Mio.
1.5	90'000	150'000	15.8 Mio.
2	120'000	200'000	13.3 Mio.
2.5	150'000	250'000	11.1 Mio.
3	180'000	300'000	9.2 Mio.
3.5	210'000	350'000	7.4 Mio.
4	240'000	400'000	5.9 Mio.